

**ARBITRAGE SELON LE  
RÈGLEMENT SUR LE  
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, c. B-1.1, r. 0.2)

**SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DE CONFLITS**  
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
DOSSIER NO : 120806001

**RAYMOND SAUVÉ**  
(LE « BÉNÉFICIAIRE »)

c.  
**GROUPE ALLOGIO INC.**  
(L'« ENTREPRENEUR »)

et  
**LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.**  
(L'« ADMINISTRATEUR »)

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre :	M <sup>e</sup> Roland-Yves Gagné
Pour l'Administrateur :	M <sup>e</sup> Alvino de Andrade Alain Chamard Sylvain Beausoleil Julie Turcotte
Pour le Bénéficiaire :	M <sup>e</sup> Martin Janson Raymond Sauvé Diana Landreville
Pour l'Entrepreneur :	absent (failli)
Dates de l'audition :	5 septembre 2012 14 septembre 2012
Lieu de l'audition :	Palais de justice de Montréal Salles 15.01 et 14.10 1 est, rue Notre-Dame Montréal (Québec)
Date de la décision:	5 octobre 2012

**DESCRIPTION DES PARTIES****BÉNÉFICIAIRE**

Monsieur Raymond Sauvé  
6806 Charles-Goulet  
Anjou, Qc.  
H1K 5E6  
a/s Me Martin Janson  
Janson Larente Roy  
7151 est, rue Jean-Talon, bur. 610  
Anjou, Qc.  
H1M 3N8

**ENTREPRENEUR**

Groupe Allogio Inc.  
(failli - dernière adresse :)  
8085 Avenue Marco-Polo  
Montréal, Qc.  
H1E 5Y8

**ADMINISTRATEUR**

Me Alvino de Andreade  
Qualité Habitation  
9200 est, boulevard Métropolitaine  
Montréal, Qc.  
H1K 4L2

## MANDAT ET JURIDICTION

Le Tribunal est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire en date du 8 juin 2012 reçue par la Société pour la résolution des conflits Inc. le même jour, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 4 juillet 2012.

La juridiction est contestée, tel qu'il sera explicité dans la décision.

## HISTORIQUE DU DOSSIER

L'immeuble est situé au 6806 Charles-Goulet à Anjou.

Le 19 juin 2002 le Bénéficiaire achète un terrain pour se bâtir (pièce B-1).

En octobre 2002 le Bénéficiaire emménage.

En mai 2003, les travaux sont complétés.

Le 14 juin 2006, le Bénéficiaire envoie une dénonciation à l'Entrepreneur et à l'administrateur précédant; le 4 juillet, il envoie cette dénonciation à l'Administrateur actuel (pièces B-2.1 et B-2.3).

Le 11 juillet 2006 l'Administrateur lui envoie un formulaire de réclamation (pièce B-12).

Le 25 avril 2007 le Bénéficiaire leur envoie une dénonciation conjointement avec son voisin (pièce B-2.9).

Le 4 mai 2007 l'Administrateur lui répond (pièce B-2.10).

Le 9 mai 2007 l'Entrepreneur lui répond (pièce B-2.11).

Le 6 mai 2012 le Bénéficiaire envoie une lettre ayant pour objet : demande de réclamation (pièce A-2).

Le 22 mai 2012 l'Administrateur lui répond que sa couverture est échu depuis le 19 juin 2007 (pièce A-3).

Le 8 juin 2012 le Bénéficiaire envoie une demande d'arbitrage (partie de la pièce A-1).

Les pièces A-1 à A-3 contenues dans un cahier de pièces ont été produites par l'Administrateur

A-1 Copie d'une demande d'arbitrage de Soreconi datée du 8 juin 2012 (et nomination de l'arbitre)

A-2 Copie d'une mise en demeure de M. Raymond Sauvé datée du 6 mai 2012

A-3 Copie d'une lettre de Qualité Habitation datée du 22 mai 2012 adressée à M. Raymond Sauvé

A l'audience, le Bénéficiaire a produit les pièces B-1 à B-12:

B-1 Acte de vente du 19 juin 2002

B-2 « En liasse » échanges de correspondances

B-3 « En liasse » factures diverses

B-4 Hypothèque immobilière du 9 août 2011

B-5 Relevé de taxes foncières

B-6 Index aux immeubles

B-7 « En liasse (4 pages) » Facture Aluminium janvier à mai 2003

B-8 Facture Revalex Aluminium février 2003

B-9 Facture Thibeault et Frères Avril 2003

B-10 « En liasse (5 pages) » Relevé de déboursés Contramax 13 mai 2003

B-11 Échange de correspondance

B-12 Lettre du 11 juillet 2006 avec formulaire

Avant l'audition, le Tribunal a envoyé au Bénéficiaire et à l'Administrateur l'avis de faillite de l'Entrepreneur signé du Syndic de l'actif de l'Entrepreneur daté du 29 juillet 2009, non coté à l'audience. Les parties ont admis le statut de failli de l'Entrepreneur.

## LE DROIT

- [1] Le Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*)

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

- [2] La Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* (AZ-50285725 du 15 décembre 2004) a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public

[11] Le *Règlement* est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

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

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

- [3] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* (2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, Michèle Monast, juge)

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

[4] L'Article 10 du *Règlement* indique l'étendue de la couverture de la garantie

**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.

## REQUÊTE PRÉLIMINAIRE

[5] Par lettre du 13 juillet 2012, l'Administrateur informait le Tribunal de son objection préliminaire :

Nous désirons vous informer que nous soulevons une objection préliminaire concernant l'irrecevabilité de la demande pour cause de prescription.

[6] Considérant les frais extra-judiciaires (experts, etc.), que nécessite la tenue d'une audition d'arbitrage, le Tribunal a convoqué les parties à une audition quant à l'objection préliminaire seulement (et non l'arbitrage sur le fond du litige), étant entendu que l'audition au fond aura lieu en cas de rejet de la requête préliminaire.

[7] Lors d'une première audition, le 5 septembre 2012, l'Administrateur a ajouté une seconde objection préliminaire, soit que le Tribunal d'arbitrage n'avait aucune juridiction vu l'absence de décision de l'Administrateur.

[8] Le procureur du Bénéficiaire a signalé être pris par surprise et qu'il aurait besoin de faire une preuve par témoins sur cette question.

- [9] De consentement des parties,
- [9.1] l'audition des requêtes préliminaires a été reportée le 14 septembre 2012;
  - [9.2] il y a lieu de scinder l'audition de l'arbitrage en entendant d'abord la requête préliminaire.
- [10] Lors de l'audition du 14 septembre 2012, l'Administrateur a ainsi phrasé sa requête préliminaire :
- [10.1] Est-ce que l'arbitre a juridiction sous l'Article 19 du *Règlement* pour entendre la demande d'arbitrage alors qu'il n'y a (ou *aurait*, c'est que le Tribunal a à décider) pas de décision de l'Administrateur?
  - [10.2] Subsidiairement, si une décision a été rendue par l'Administrateur, la procédure prévue au *Règlement* a-t-elle été respectée car, sinon, la demande doit être rejetée
    - [10.2.1] la dénonciation a-t-elle été faite dans les six mois de la connaissance du vice, tel que prévu au *Règlement*?
    - [10.2.2] la demande d'arbitrage a-t-elle été faite dans les délais prévus au *Règlement*?
    - [10.2.3] si la demande d'arbitrage n'a pas été faite à l'intérieur de ces délais, le Tribunal a-t-il des motifs pour accepter la demande d'arbitrage hors de ce délai?
    - [10.2.4] le recours est-il prescrit – est-ce que le dommage allégué est encore couvert par le plan de garantie?
- [11] Quant à la première question au paragraphe [10.1], les parties admettent que le Tribunal d'arbitrage a le pouvoir de décider s'il a juridiction ou non.
- [12] Enfin, le Tribunal utilise les termes *Administrateur* et *Bénéficiaire* pour désigner les parties par soucis de commodité, étant entendu que cette désignation est faite sous toutes réserves des objections préliminaires du procureur de Garantie Habitation du Québec Inc. (Qualité Habitation).

### **Présentation de la requête par l'Administrateur**

- [13] L'Administrateur plaide qu'il n'y a pas de décision de l'Administrateur de rendue dans ce dossier.
- [14] Dans la série de pièces B-1 à B-6 produites par le Bénéficiaire, il est nulle part fait référence à une décision de l'Administrateur.
- [15] La pièce B-1 est la vente du terrain le 19 juin 2002, la pièce B-3, un document et une facture pour justifier un contrat d'entreprise en 2003.
- [16] Ainsi donc, de 2003 à 2012, cela fait longtemps que la couverture du plan de garantie est échue. C'est pour cela qu'il n'y a pas de décision dans ce dossier car il est certain qu'en 2012, il n'y a plus de garantie.

[17] L'Article 19 du *Règlement* (précité) dit que le Bénéficiaire peut demander l'arbitrage dans un délai de 30 jours de la décision, et l'Article 106 du *Règlement* dit qu'il faut une décision :

**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 [...]

[18] La Cour d'appel a statué *Desindes* (précité) que le *Règlement* est d'ordre public et qu'il y a une procédure impérative.

[19] Il plaide aussi que dans la décision *Constructions Cartierville Inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc*<sup>1</sup> la Cour du Québec dit qu'il faut interpréter le *Règlement* d'une façon restrictive :

[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*.

### Argumentation et preuve du Bénéficiaire

[20] Le Bénéficiaire plaide que dans le cahier de l'Administrateur au dossier, il y a bel et bien la décision de l'Administrateur, soit la lettre du 22 mai 2012, pièce A-3, lettre signée par Isabelle Kenney.

[21] Ainsi donc, la demande d'arbitrage porte sur cette décision de l'Administrateur.

### Preuve

[22] Le Bénéficiaire est ingénieur en génie mécanique dans le domaine pétrolier. Il ne fait pas de génie civil et n'a jamais oeuvré dans l'industrie de la construction.

[23] En 2002, le Bénéficiaire a décidé de s'acheter une maison rue Charles-Goulet, où on construisait un projet de 28 maisons.

[24] Il rencontre Alain Dupuis (représentant l'Entrepreneur) en 2002, un homme *super sympathique, flexible*.

[25] Dans le but d'épargner sur la taxe de bienvenue, Alain Dupuis lui suggère d'acheter d'abord le terrain sur lequel la maison sera construite par la suite.

[26] Les travaux furent payés au fur et au mesure par Contratmax selon la progression des travaux.

<sup>1</sup> *Constructions Cartierville Inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc* 2007 QCCQ 12075 (Henri Richard, J.C.Q.).



- [27] Dupuis lui avait promis la maison pour le début octobre 2002, il a donc sous-loué son logement, mais il y a eu du retard sur les travaux et il a dû emménager en octobre 2002 même si la maison n'était pas terminée, la brique, le crépi n'étaient pas terminés, il n'avait pas le choix.
- [28] La construction a donc commencé pendant l'été 2002, et la dernière facture a été payée le 2 juillet 2003. A la vue des factures produites de B-7 à B-10, les travaux ont été dans les faits terminés en mai 2003. Il admet qu'au mois de mai, les travaux étaient complétés même s'il n'a pas alors payé un dernier versement de 3,000\$.
- [29] Quand il a signé son contrat, le plan de garantie était celui de l'APCHQ mais *en cours de chemin* l'Administrateur a changé pour l'ACQ sans qu'il en soit informé.
- [30] Il ne se rappelle pas avoir signé de document pour la réception des travaux (réception du bâtiment). Un jour, son voisin Mario Gosselin lui a dit que Alain Dupuis (Entrepreneur) allait faire le tour de la maison pour en faire l'inspection, lui, il n'était pas là, mais son voisin lui a dit *casse toi pas la tête je vais le faire avec Dupuis et on va s'arranger avec ça*.
- [31] Il n'a pas de formulaire de réception des travaux – on n'a pas remis l'étape 5. Il a vu le document signé par son voisin Gosselin chez ce dernier pour la maison de ce dernier, mais il ne se souvient pas en avoir vu un pour sa maison.
- [32] Il a eu beaucoup de petits problèmes mais à chaque fois, Dupuis lui apportait un correctif ou une explication.
- [33] En février 2006, il a vu 1 cm d'eau sur le bord d'un châssis, il a dit à Dupuis que ce n'était pas normal, il avait entendu que d'autres propriétaires du projet avaient eu des problèmes, mais Dupuis lui a répondu que ce n'était que le scellant, qu'il allait renforcer le scellant des fenêtres, il a donc envoyé un employé qui a refait le scellant des fenêtres extérieures.
- [34] Pendant cette même période de février 2006, son deuxième voisin avait ouvert ses murs extérieurs, *cela nous a vraiment fait peur*, (le Bénéficiaire n'a pas décrit à l'audience pourquoi), car sa maison, c'était le même projet, construit avec le même entrepreneur avec les mêmes spécifications, *on a commencé à avoir peur* (sans expliquer à l'audience pourquoi).
- [35] C'est parce qu'il s'est mis à avoir moins confiance en Alain Dupuis qu'il a envoyé la lettre du 14 juin 2006 (pièce B-2.1).
- [36] Il a vu des fissures, et il s'est dit, on a refait le scellant, mais pour une construction de trois ans, il n'est pas normal d'y avoir des fissures.
- [37] Dans son esprit, le dossier de réclamation de son voisin Gosselin était le même que le sien, *on a une maison à deux et on a les mêmes problèmes*.

## Échange de correspondance en 2006 et 2007

[38] Le 14 juin 2006 (pièce B-2.1), il envoie une lettre à l'Entrepreneur, en envoyant une copie conforme à l'APCHQ, qu'il croyait être son Administrateur, et à son voisin, Mario Gosselin :

Suite à nos conversations antérieures répétées concernant les problèmes de fissurations importantes observés de notre revêtement extérieur d'agrégat de notre maison du 6806 Charles-Goulet à Anjou, nous aimerions que vous preniez action d'ici les 15 prochains jours afin d'apporter les corrections au problème observé.

La maison ayant été construite à l'automne 2002, il nous apparaît anormal d'observer de telles fissures au revêtement qui pourraient occasionner de l'infiltration d'eau et des dommages importants à notre propriété.

Un de vos employés, Monsieur Chevrier, est déjà venu constater les dégâts mentionnant qu'il y avait affaissement anormal du revêtement mais n'a jamais donné suite à sa visite. Le problème est similaire chez mon voisin mitoyen, Monsieur Mario Gosselin, qui vous a, lui aussi, soulevé le problème à plusieurs reprises.

À ce jour, aucune mesure n'a été prise pour corriger le problème observé qui pourrait engendrer des dommages importants à notre propriété ainsi qu'à celle de Monsieur Gosselin.

Dans l'attente d'un plan d'action de votre part pour corriger cette situation, nous vous prions, Monsieur Dupuis, d'agréer [...]

[39] Il a envoyé cette lettre à l'APCHQ et non à l'Administrateur car personne ne lui avait dit que son *programme de garantie avait changé*. Le 4 juillet 2006, il envoie un fax à l'Administrateur (pièce B-2.3) en joignant la lettre du 14 juin. Il écrit sur la page couverture :

[...] Monsieur Dupuis est venu inspecter le revêtement avec un inspecteur de l'ACQ (je n'étais pas présent car j'étais en vacance mais mon voisin, Monsieur Mario Gosselin, était présent). Monsieur Dupuis est sensé nous répondre par écrit sur son plan d'action proposé suite à son inspection [...]

[40] Par lettre du 11 juillet 2006 adressée à sa conjointe et à lui, l'Administrateur lui envoie un formulaire de réclamation et avec la lettre de présentation suivante (pièce B-12) :

Objet : Formulaire

Madame, Monsieur

Veillez trouver ci-joint un formulaire que nous vous faisons parvenir pour entamer le processus de réclamation.

Nous vous informons que ce formulaire doit être renvoyé, seulement si l'entrepreneur ne donne pas suite à votre lettre dans les 10 jours ouvrables après sa réception.

De plus, nous vous demandons de joindre à celui-ci votre dépôt de 100\$ adressé à l'ordre de **La garantie Qualité Habitation** ainsi que tous les

documents encerclés sur le formulaire ci-joint à la présente. Si vous avez des questions, n'hésitez pas à communiquer avec nous [...]

Le Service technique (aucune signature)

[41] Dans une lettre du 13 juillet 2006 (pièce B-2.6), Alain Dupuis, représentant l'Entrepreneur, écrit :

La présente est pour faire suite à votre lettre du 14 juin 2006, et pour faire suite avec notre inspection de votre revêtement extérieur en la présence de Monsieur Alain Chamard, Inspecteur du plan de garantie Qualité Habitation.

Nous avons fait l'inspection de l'agrégat sur le côté et l'arrière de la maison et avons constaté que les petites fissures sur le revêtement sont normales, et qu'aucun travail de correction ni de réparation ne sera nécessaire. Les fissures ne causent aucune infiltration d'eau.

Si vous le désirez, vous pouvez sceller les fissures, mais le scellant ne sera pas de couleur identique à l'agrégat et pourrait accentuer leur apparence. La maison est protégée des infiltrations d'eau par le papier noir installé sous l'agrégat.

Important : vous ne devez pas, en aucun temps, sceller la surface entière de l'agrégat, ni boucher les ouvertures dans le haut et le bas. La maison et le produit requièrent une ventilation adéquate pour éviter des problèmes de moisissures.

Nous vous proposons de faire la correction du trou en haut de la porte patio arrière avec un panneau d'aluminiun en « X » du même type que les panneaux déjà installés.

Vous n'avez qu'à nous communiquer votre accord avec les présentes et nous pourrions effectuer l'installation dans la deuxième semaine du mois d'août (après les vacances officielles de la construction) [...]

(s) Alain Dupuis [...] CC : Alain Chamard, Qualité Habitation.

[42] Le 25 avril 2007, le Bénéficiaire co-signe une lettre avec son voisin du 6804, Mario Gosselin, qu'il envoie à l'Entrepreneur, en CC à l'Administrateur (pièce B-2.9)

A la lueur des informations recueillies chez nos voisins qui font face à de sérieux problèmes d'infiltrations d'eau occasionnant des dommages importants à leurs propriétés, il nous (mon voisin Mario Gosselin et moi) apparaît évident que nos propriétés respectives pourraient être sujettes au même type de problème à court ou moyen terme.

Cette demande fait suite à la lettre (demandant une évaluation de la situation des risques d'infiltration d'eau et une réparation des fissures sur la brique... voir copie ci-jointe) que vous avez reçu de Mario Gosselin le 4 décembre 2006. Étant donné que les constructions de votre projet sur Charles-Goulet (28 unités) ont toutes été faites selon les mêmes devis, la probabilité d'un problème similaire d'infiltration d'eau font surfaces entre 4 et 6 ans (selon nos observations), il

devient urgent de prendre action immédiatement afin d'effectuer une inspection rigoureuse de nos propriétés pour détecter et corriger la cause du problème.

Nous aimerions que vous preniez action d'ici les 15 prochains jours afin d'apporter les corrections nécessaires au problème observé. [...]

[43] Il reçoit deux réponses à sa lettre du 25 avril, l'une de l'Administrateur, l'une de l'Entrepreneur.

[44] Par lettre datée du 4 mai 2007, l'Administrateur répond au Bénéficiaire (pièce B-2.10)

Objet : Demande de réclamation – 6806, Charles Goulet à Anjou

N/dossier : 12464

Monsieur,

Nous accusons réception de la vôtre du 25 avril dernier relativement au dossier ci-haut mentionné.

Suite à l'étude du dossier, nous devons vous informer que **La garantie Qualité Habitation** ne peut donner suite à votre demande de réclamation.

En effet, tel qu'indiqué à l'article 6.4.2 de votre texte de garantie, après la réception du bâtiment, **La garantie Qualité Habitation** couvre les malfaçons (1 an), les vices cachés (3 ans) et les vices de construction (5 ans) dans le cas d'un manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles.

Or, nous comprenons, à la lecture des éléments décrits, qu'il n'y a aucune infiltration d'eau et que la base de votre demande repose sur une inquiétude. Il serait impossible pour la **La garantie Qualité Habitation** de pouvoir statuer sur la situation.

A moins de fournir une attestation de non-conformité de la situation faisant la preuve qu'un tel problème existe à votre résidence, **La garantie Qualité Habitation** ne peut intervenir dans votre dossier. [...]

(s) Sylvain Beausoleil Responsable Conciliation

[45] Par lettre datée du 9 mai 2007, l'Entrepreneur répond au Bénéficiaire et à Mario Gosselin (pièce B-2.11) :

Objet : Suivi concernant votre lettre datée du 25 avril 2007 (infiltration d'eau)

Chers Messieurs,

Nous accusons réception de votre lettre et tel que confirmé lors de vos conversations téléphoniques avec mon adjointe, Madame Dorothy Alexandre, je procéderai à une inspection exhaustive de vos propriétés le jeudi 20 mai 2007 à partir du 7h.

Faisant référence à votre lettre, je tiens à apporter certaines clarifications relativement aux affirmations que vous apportez. Dans un premier temps, je tiens à vous confirmer que vos propriétés n'ont pas été construites tout à fait selon les mêmes devis que les autres unités situées dans le projet Charles-Goulet. En effet, entre la construction de ces unités (effectuée par une autre compagnie dont j'étais employé) et la construction des vôtres (effectuée par le

Groupe Allogio), certaines informations pertinentes à la construction nous avaient été communiquées par la Garantie ACQ-Qualité Habitation, ce qui nous a amenés à procéder à des modifications dans notre technique de construction. [...]

En conclusion, je prends le temps de préciser que lors de l'inspection exhaustive de vos propriétés, nous procéderons alors à l'inspection des joints de cocking, parapets, pièces d'aluminium ainsi qu'à l'inspection de tout symptôme quelconque apparent à l'intérieur de vos propriétés. [...]

(s) Alain F. Dupuis Président Groupe Allogio c.c. ACQ – Qualité Habitation [...]

### Témoignage du Bénéficiaire sur cette correspondance

- [46] Interrogé sur le sens de *qui pourraient occasionner de l'infiltration d'eau* dans la lettre du 14 juin (précitée), le Bénéficiaire répond qu'il avait fait mention des signes potentiels alors que d'autres dans le projet avait eu des problèmes d'infiltration d'eau.
- [47] Il n'avait eu que des taches noires dans le coin du châssis.
- [48] A l'hiver 2006, il a eu 1 cm d'eau sur une base de châssis, et cela coïncidait avec la manifestation de problèmes majeurs chez des voisins.
- [49] Il n'a pas complété et envoyé le formulaire de réclamation reçu de l'Administrateur en juillet 2006 (pièce B-12) car la lettre disait de ne pas le compléter si l'Entrepreneur prenait action dans les 10 jours – or l'Entrepreneur est venu prendre action et il avait confiance en Alain Dupuis, président de l'Entrepreneur.
- [50] Alain Dupuis était toujours disponible et il disait toujours qu'il n'y avait pas de problèmes. Toutefois, il ne se souvient pas à partir de quelle époque il a été plus difficile, puis impossible de le rejoindre avant sa faillite en 2009.
- [51] Toutefois, il se souvient avoir continué à lui parler après mai 2007.
- [52] Questionné sur sa réaction suite à la réception de la lettre du 4 mai 2007 envoyée par l'Administrateur, sa réaction fut qu'il fut un *peu déprimé* car la compagnie avec qui il avait fait affaire pour construire sa maison avait dit qu'il avait une protection et cette lettre du 4 mai 2007 disait qu'il n'avait plus de protection.
- [53] Questionné au fait qu'à ce moment, il avait le formulaire de réclamation, il répond *je n'ai rien fait car on me dit que je n'ai plus de garantie.*
- [54] Il dit juste après ne pas avoir fait de réclamation car son Entrepreneur et l'Administrateur lui disaient qu'il n'avait aucun problème.
- [55] Il avait dit à Alain Dupuis en 2006 avoir vu de l'eau sur sa fenêtre, et ce dernier lui disait de ne pas s'en faire, que sa maison n'avait pas été construite comme les autres. Sa lettre lui dit encore de ne pas s'inquiéter, qu'on a inspecté sa maison, de ne pas s'en faire.

- [56] En contre-interrogatoire, à la question qu'il a dit qu'il n'avait *plus* de garantie (c'est aussi ce que les notes du Tribunal indiquent), il répond – *pas plus de garantie - pas de garantie*, en se disant que sur la lettre du 4 mai 2007 *c'est écrit qu'il n'y a pas de garantie*.
- [57] Quelques heures plus tard, à la même question quant à sa réaction à la réception de la lettre du 4 mai 2007, il répond *j'ai été surpris, je me suis dit s'ils me disent ça, j' imagine qu'ils ont raison. C'est mon plan de garantie qui me dit : il ne peut rien faire car je n'ai pas d'infiltration*.
- [58] En mai 2007, il n'a pas consulté d'avocats, et n'a pas cherché à s'informer sur ses droits.
- [59] Il avait des gros doutes mais ne constatait pas de problème dans sa maison et tout le monde, Messieurs Beausoleil (Administrateur) et Dupuis (Entrepreneur), lui disaient qu'il n'avait pas de problème avec sa maison. Même s'il avait des gros doutes, *je me fie aux lettres officielles*.
- [60] Il ajoute qu'il n'avait pas le même problème que son voisin Mario Gosselin, dont le plancher a gondolé – son plancher à lui n'a pas gondolé, il n'avait pas de problème de plancher de bois franc et son problème a pris plus de temps à se manifester.
- [61] Il n'a pas eu d'infiltrations d'eau avant 2012, à part de petites pour lesquelles on lui a dit qu'elles avaient été occasionnées par les scellants (*notre ajout : déficients*) des fenêtres.

### **Échange de correspondance en 2012**

- [62] Le 6 mai 2012 (aux pièces A-2 et B-11), il envoie une lettre à l'Administrateur (reçue le 7 mai 2012 d'après A-2) :

En 2006, j'ai soumis à Qualité Habitation ainsi qu'à mon contracteur (Domaine Allogio) une lettre stipulant qu'il y avait de potentiels défauts de construction à ma propriété et que des infiltrations d'eau étaient à prévoir étant donné que les constructions similaires (Domaine Allogio) de mes voisins avaient subi de sérieux dommages reliés à l'infiltration d'eau.

La réponse reçue mentionnait que la construction était correcte et qu'en autant que les joints d'étanchéité étaient inspectés et maintenus en bonne condition, il n'y avait pas d'inquiétude à avoir au niveau des infiltrations d'eau.

J'ai donc respecté la recommandation de maintenir les joints d'étanchéité en bonne condition et de façon très rigoureuse mais il m'apparaît évident que ceci n'est pas suffisant puisque je constate encore de l'infiltration d'eau dans ma maison.

En conclusion, je me rends compte qu'il s'agit d'une problématique réelle et j'aimerais que vous preniez action d'ici les 15 prochains jours afin d'apporter les corrections nécessaires au problème observé.

[63] Il apprend par la suite qu'il doit remplir un formulaire de réclamation et il envoie le courriel suivant le 16 mai 2012 à l'Administrateur

On me dit qu'il y a un formulaire d'ouverture de dossier sur internet pour réclamations mais je ne le trouve pas. Pourriez-vous s-v-p m'indiquer où il se trouve. Je sais qu'il y a des frais d'ouverture de \$100 mais je cherche le formulaire.

[64] Avant de recevoir une réponse par courriel, il se déplace le lendemain aux bureaux de l'Administrateur qui ne sont pas loin de chez lui. Il demande un formulaire de réclamation et on lui répond, *on ne vous donnera pas de formulaire.*

[65] Notons que le Bénéficiaire avait alors (en mai 2012) oublié qu'il avait reçu un formulaire en juillet 2006 (voir ci-haut) – il n'a retrouvé ce formulaire qu'au moment de préparer la présente audition.

[66] Le 17 mai 2012 dans l'avant-midi, il écrit dans un courriel envoyé à l'Administrateur

Je suis passé à vos bureaux ce matin pour me procurer un formulaire d'ouverture de dossier pour une réclamation et on m'a fait savoir que je devais en tout premier lieu vous faire parvenir un avis écrit avec une description sommaire de ma demande, ce que j'ai fait le 6 mai dernier en vous faisant parvenir une lettre par courrier recommandé. J'ai joint, en fichier attaché, une copie de ma lettre du 6 mai dernier.

Il s'agit de problèmes d'infiltrations d'eau à ma propriété provenant des solins de fenêtres, de fissures au revêtement extérieur d'agrégat et autres vices de construction. Il y eu dans le passé de multiples communications avec le contracteur original (Domaine Allogio) ainsi que Qualité Habitation (j'ai d'autres copies de lettres en dossier) pour souligner les problèmes réelles résolutions. Je vous serais reconnaissant de me revenir le plus tôt possible avec un plan d'actions suite à la lecture de ce courriel ainsi que la lettre attachée.

[67] En fin de la même journée du 17 mai, Julie Turcotte, adjointe aux réclamations chez l'Administrateur, lui envoie un courriel

Nous accusons réception de la vôtre. Tout défaut de construction doit être dénoncé par écrit à l'entrepreneur tel que prescrit à l'article 6.9 de votre contrat préliminaire. Nous vous invitons donc à transmettre votre demande à votre entrepreneur et à nous envoyer une copie conforme avec l'adresse de la propriété.

[68] Le Bénéficiaire répond le 18 mai qu'il avait laissé une note aux bureaux de l'Administrateur à l'effet que l'Entrepreneur avait fait faillite.

[69] En date du 22 mai 2012 l'Administrateur envoie une lettre au Bénéficiaire (Pièce A-3) –

Objet : Plan de garantie échue  
Adresse : 6806, Charles-Goulet, Anjou  
Dossier : 12464

Monsieur,  
Faisant suite à votre mise en demeure datée du 7 mai dernier nous désirons vous informer que la couverture de garantie pour la maison citée en rubrique avec **La garantie Qualité Habitation** est échue depuis le 19 juin 2007.  
Par conséquent, nous ne pourrons traiter votre demande de réclamation.  
Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués  
(s) Isabelle Kenney  
Isabelle Kenney  
Pour : Sylvain Beausoleil  
Responsable Conciliation

[70] Aussi le 22 mai 2012, l'Administrateur envoie un courriel au Bénéficiaire et à sa conjointe (partie de B-11)

Objet : Plan de garantie échue  
Adresse : 6806, Charles-Goulet, Anjou  
Dossier : 12464

Madame, Monsieur,  
Faisant suite à votre mise en demeure datée du 16 (sic!) mai dernier nous désirons vous informer que la couverture de garantie pour la maison citée en rubrique avec **La garantie Qualité Habitation** est échue depuis 2007.  
Par conséquent, nous ne pourrons traiter votre demande de réclamation.  
Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.  
Julie Turcotte  
Adjointe aux Réclamations  
Qualité Habitation (suivent l'adresse, les numéros de téléphone, fax et adresse courriel)

### Autre témoignage du Bénéficiaire

- [71] Le Bénéficiaire admet qu'à ce jour, aucun dossier de réclamation n'a été ouvert à son nom par l'Administrateur.
- [72] S'il n'a retrouvé le formulaire envoyé en juillet 2006 (pièce B-12) et entamer les procédures que récemment, c'est qu'il ne croyait plus pouvoir prendre de procédures, mais son voisin Gosselin lui a dit qu'il le pouvait. Son voisin Gosselin a eu une décision favorable d'un tribunal d'arbitrage et même s'il y pensait avant, le résultat obtenu par son voisin l'a encouragé à prendre des procédures.
- [73] Il s'agit de l'affaire *Mario Gosselin et Groupe Allogio Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.* (GAMM, 2009-12-013, 15 décembre 2011, M<sup>e</sup> Bernard Lefebvre, arbitre).



## Autres témoins du Bénéficiaire

- [74] Trois personnes ont témoigné sur le contenu d'une conversation téléphonique entre Sylvain Beausoleil (Administrateur) et M<sup>e</sup> Martin Janson (procureur du Bénéficiaire), à laquelle a assisté M<sup>e</sup> Diana Landreville le ou vers le 5 juin 2012, pour laquelle il n'y a ni enregistrement ni notes sténographiques.
- [75] M<sup>e</sup> Diana Landreville travaille depuis 2 ans au cabinet Janson Larente, procureurs du Bénéficiaire, entre autres, dans le domaine de la construction.
- [76] Le 4 juin 2012, elle a reçu le mandat d'obtenir un formulaire de réclamation auprès de l'Administrateur et a laissé un message téléphonique à Julie Turcotte à cet effet. Elle voulait avoir une pile de formulaires de réclamation, pour éviter d'avoir à en demander un à chaque nouveau dossier.
- [77] Le lendemain, Julie Turcotte l'a rappelé pour lui dire que l'immeuble n'était pas couvert et qu'elle refusait de lui remettre un formulaire de réclamation.
- [78] M<sup>e</sup> Martin Janson a alors téléphoné en sa présence et a laissé un message à Sylvain Beausoleil. Elle était présente quand ce dernier a rappelé et qu'il lui a dit qu'il n'aurait pas de formulaire.
- [79] Après cet appel téléphonique elle témoigne à l'effet que - *on avait comme instructions* (question du Tribunal : de qui?) *que la lettre A-3* (ajout du Tribunal – lettre du 22 mai 2012) *était la décision et qu'on aurait pas de formulaire et que si on voulait faire un arbitrage sur la décision la lettre A-3 était la décision.*
- [80] Julie Turcotte corrobore le témoignage de M<sup>e</sup> Diana Landreville – cette dernière a demandé un formulaire (pour ouvrir un dossier et entamer le processus de réclamation).
- [81] Julie Turcotte admet qu'elle ne remet jamais de pile de formulaires.
- [82] Sylvain Beausoleil est d'accord avec la séquence des événements révélés par ces derniers témoins. L'Administrateur n'envoie pas de formulaires pour une maison d'une dizaine d'années. Il dit :
- j'ai expliqué on vous enverrai pas un formulaire vous avez notre réponse écrite qu'il n'y a plus de garantie.*
- [83] Pour ce qu'il aurait dit après, il ne se souvient pas des propos qu'on veut lui attribuer, mais le Tribunal a compris que cette *réponse écrite* à laquelle il fait référence est la lettre du 22 mai 2012.
- [84] Il dit que le dossier papier a été détruit – *les dossiers sans réclamation au cours des sept premières années sont détruits.*
- [85] M<sup>e</sup> Martin Janson, procureur du Bénéficiaire, tient à ce qu'il veut dire au Tribunal ne soit pas considéré comme des représentations d'un procureur mais comme témoignage.

- [86] Il a dit à Sylvain Beausoleil – *je me fous que la décision soit exactement la même chose que ce qui est contenu dans la lettre du 22 mai 2012, je veux tout simplement une décision après avoir rempli le formulaire de demande.*
- [87] M<sup>e</sup> Martin Janson ajoute que la réponse de Sylvain Beausoleil a été *vous l'avez notre décision, si vous avez une demande d'arbitrage à faire, faites là sur la base de la lettre du 22 mai 2012.*
- [88] Il a raccroché et donné instructions à M<sup>e</sup> Diana Landreville de faire une demande d'arbitrage sur la base de la décision de mai 2012. Il ajoute que la lettre du 4 mai 2007 n'est pas une décision, que ce n'est pas comparable car en mai 2007, le texte dit que l'Administrateur est dans l'impossibilité de rendre une décision. Quant à la lettre du 22 mai 2012, quand la lettre dit que la couverture est échue, il a une *position affirmative*, la lettre est de la nature d'une décision, *alors qu'en mai 2007, on pelletait par avant.*

### **Preuve de l'Administrateur**

- [89] Alain Chamard est inspecteur chez l'Administrateur depuis 1999. Il n'est pas au courant de la réclamation du Bénéficiaire de 2006.
- [90] Il sait être allé sur les lieux du projet voir une maison avec Alain Dupuis mais ne se souvient pas laquelle – il n'a pas de notes là-dessus – a-t-il vu la maison du Bénéficiaire? *C'est possible, je me souviens avoir vu une maison avec Dupuis.*
- [91] Il dit que le numéro de dossier sur les lettres citées ci-haut sont le numéro d'enregistrement de l'unité et non celui d'un dossier, car quand il y a des échanges de lettre, il faut mettre ces lettres quelque part.
- [92] Il dit ne pas avoir parlé à Sylvain Beausoleil avant que ce dernier envoie la lettre du 4 mai 2007 (pièce B-2.10) qui dit : *Suite à l'étude du dossier, nous devons....*
- [93] Sa présence sur les lieux ne signifie pas qu'il est là pour procéder à une inspection suite à une réclamation d'un bénéficiaire – l'Administrateur offre l'assistance aux entrepreneurs.
- [94] Quant à sa visite sur le projet, si c'est la maison à laquelle il pense, c'est pour voir à corriger une fissure de retrait, du point de vue esthétique (*seulement une question d'apparence*).
- [95] En contre-interrogatoire, il dit qu'il n'y a eu aucune ouverture exploratoire, aucun test d'eau, il n'est pas allé à l'intérieur.

### **Argumentation de l'Administrateur**

- [96] L'Administrateur plaide que la lettre du 22 mai 2012 (pièce A-3) n'est pas une décision au sens du *Règlement*, mais un échange de correspondance, qui confirme qu'il n'y a plus de garantie.

[97] Toutefois, si le Tribunal en venait à la conclusion que la lettre du 22 mai 2012 était une décision, il devrait aussi conclure que la lettre du 4 mai 2007 (pièce B-2.10) était une décision, et la lettre du 4 mai 2007 n'a pas fait l'objet d'une demande d'arbitrage.

[98] Une décision est une décision seulement si elle est conforme aux conditions de l'Article 66 du *Règlement*, qui se lit ainsi

*§7. Autres conditions*

**66.** Toute décision de l'administrateur refusant ou annulant l'adhésion d'un entrepreneur au plan approuvé ou 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 ;

2° s'il s'agit d'une décision refusant ou annulant l'adhésion d'un entrepreneur au plan approuvé, la date de la décision ainsi que les recours et délais de recours prévus par le règlement et les coordonnées des organismes d'arbitrage autorisés par la Régie.

[99] Donc, si une « soit-disante décision » ne comporte pas les renseignements obligatoires de l'Article 66 du *Règlement*, ce n'est pas une décision.

[100] Ni la lettre du 4 mai 2007, ni celle du 22 mai 2012, ne remplissent les conditions de l'Article 66, et ne sont des décisions.

[101] La Cour d'appel et autres tribunaux ont dit que le *Règlement* était d'ordre public et doit être interprété de façon stricte.

[102] Il plaide également que quand le plan de garantie est échu, l'arbitre n'a plus de juridiction.

[103] En réponse à la question du soussigné – est-ce qu'un refus de rendre une décision est en lui-même une décision, il répond alors par l'affirmative, mais ajoute, seulement si ce refus est exprimé pendant le délai de couverture du plan de garantie. Si la garantie est échue, on ne peut pas avoir de décision, car ce n'est pas un refus de rendre une décision, mais tout simplement une affirmation que la garantie est échue.

[104] Il admet que la lettre du 22 mai 2012 signée par Isabelle Kenney pour Sylvain Beausoleil a été signée après en avoir reçu instructions de la part de ce dernier.

[105] Quant aux délais, le Bénéficiaire a des craintes depuis 2006. La première dénonciation à l'Administrateur est le 4 juillet 2006. Le formulaire lui est envoyé

en juillet 2006, en conformité avec l'Article 17.1 paragraphe 2 du *Règlement* qui dit que le Bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation.

**17.1. (vig. 06-08-07)** La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 9 :

2° pour la mise en oeuvre de la garantie des acomptes ou de la garantie de parachèvement des travaux avant la réception du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur. La procédure décrite aux paragraphes 2 à 6 de l'article 18 s'applique à cette réclamation en faisant les adaptations nécessaires.

Pour l'application du paragraphe 2 du premier alinéa, le bénéficiaire doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ qui lui sont remboursables aux mêmes conditions que celles prescrites pour les frais prévus au paragraphe 2 de l'article 18.

**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;

[106] Pour qu'il y ait ouverture de dossier de réclamation, un timbre de \$100 est obligatoire. Ici, aucun formulaire n'est envoyé, aucun frais d'ouverture n'est payé.

[107] Les travaux se sont terminés en mai 2003. Pour qu'il y ait couverture du plan de garantie pour vices cachés, il faut que la dénonciation soit envoyée dans les six mois de la découverte dans les trois ans de la réception qu'il est prêt à admettre être en mai 2003 – il admet que la dénonciation de juin ou juillet 2006 est à l'intérieur de la couverture du plan de garantie pour vices cachés. Cette dénonciation est à l'effet qu'il y a des signes qui pourraient engendrer des infiltrations.

[108] En avril 2007, la probabilité est très élevée, même si les problèmes ne se sont pas encore manifestés. Suite à la lettre du 4 mai 2007, le Bénéficiaire n'a pas fait de demande d'arbitrage malgré ses craintes et ses appréhensions. En juin 2007, la garantie expire (si on part de l'acte de vente du terrain, ou le 31 mai 2008 si on part de la fin des travaux), la garantie se termine, il n'y a toujours pas de demande de réclamation.

[109] Quant à un possible appel à l'équité sous l'Article 116 du *Règlement*, l'équité doit couvrir toutes les parties, l'Administrateur y compris.

- [110] Il ajoute que dans l'affaire de son voisin Mario Gosselin, ce dernier avait envoyé un formulaire de réclamation et payé les 100\$ prescrits par le *Règlement*, une décision fut rendue par un conciliateur, contrairement au présent dossier.
- [111] Il cite une abondante jurisprudence (toute la jurisprudence citée lors de l'audience et celle citée et lue par le soussigné apparaît en annexe à cette décision).

### **Argumentation du Bénéficiaire**

- [112] Il présente une objection quant au fait que la requête préliminaire sur l'absence de décision a été faite tardivement (lors de l'audience du 4 septembre) et ajoute que le débat sur cette question va à l'encontre de l'Article 4.2 du *Code de procédure civile*.
- [113] Sur ce point, le Tribunal a lui répondu à l'audience qu'une remise a été accordée au Bénéficiaire pour qu'il puisse se préparer (sur le fond, le Tribunal reconnaît qu'une décision a été rendue, voir ci-après).
- [114] La lettre du 4 mai 2007 disait que c'était impossible pour l'Administrateur du Plan de Garantie de pouvoir statuer – il n'y avait pas de décision de rendue.
- [115] Dans la lettre du 22 mai 2012, la lettre est toute autre, il est dit que la couverture est échue depuis juin 2007, l'Administrateur a pris position, il a décidé d'une interprétation en droit du *Règlement*.
- [116] Le *Règlement* est aussi d'ordre de protection, car le but visé est la protection du Bénéficiaire. L'Article 66 du *Règlement* vise à protéger les consommateurs, l'omission de ses dispositions n'empêche pas qu'il y ait une décision, l'Administrateur ne peut invoquer sa propre turpitude.
- [117] Il invoque les articles 4.1 et 4.2 C.p.c. et 116 du *Règlement* (appel à l'équité).
- [118] D'après les dictionnaires, une décision est tout simplement, l'action de décider.
- [119] De plus, si on allègue que le *Règlement* ne s'applique pas car il n'y a pas de décision, quel est le recours du Bénéficiaire en cas de refus d'en rendre une sous le *Code de procédure civile*? Le recours est la demande d'arbitrage prévu dans le *Règlement*.
- [120] Quant à l'écoulement du temps. même après cinq ans, un arbitre peut continuer à avoir juridiction.
- [121] Pour l'écoulement du temps, il mentionne d'entrée de jeux qu'il y a quatre éléments :
- [121.1] il n'y a pas eu de réception du bâtiment par le Bénéficiaire;
  - [121.2] l'immeuble a été terminé en mai 2003 (fin des travaux);
  - [121.3] le Bénéficiaire a découvert le vice en février 2006, soit à l'intérieur de délai de 3 ans prescrits par le *Règlement*;

[121.4] le vice a été dénoncé le 14 juin 2006, à l'intérieur du délai de six mois prescrit par le *Règlement* (même si le Tribunal en venait à la conclusion qu'il fut dénoncé auprès du « bon » Administrateur le 4 juillet 2006, cela reste dans le délai de six mois).

[122] Sur le premier élément, l'Article 8 du *Règlement* définit ce qu'est une réception de bâtiment, acte qui se matérialise par la signature d'un formulaire, appelé « étape 5 », après une visite faite par le Bénéficiaire ensemble avec l'Entrepreneur. À l'évidence, la preuve démontre que le formulaire n'a pas été complété

[123] Quant à la mise en œuvre de la garantie, la formalité de l'inspection pré-achat n'a pas été respectée. L'Article 17 du *Règlement* spécifie :

17. Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix. L'inspection doit être différée lorsque la réception du bâtiment intervient après la fin des travaux.

[124] En 2006, l'Administrateur n'aurait pas suivi les dispositions de l'Article 18 4e paragraphe qui mentionne que l'Administrateur doit procéder à une inspection et la preuve est à l'effet que cette inspection n'a pas eu lieu car la visite d'Alain Chamard n'a consisté qu'à réparer l'agrégat de façon esthétique:

18. 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;  
– il cite la décision *Lefrançois*<sup>2</sup> quant au devoir de celui qui procède à l'inspection.

[125] Quant à la lettre du 4 mai 2007, elle n'indique nulle part que l'immeuble a été inspecté. Il est écrit qu'à la lecture des éléments décrits dans la lettre du Bénéficiaire il n'y a aucune infiltration d'eau.

[126] Le Bénéficiaire n'a eu que des représentations rassurantes, non seulement de l'Administrateur (4 mai) mais aussi de l'Entrepreneur quatre jours après (9 mai).

[127] Il cite l'affaire *Stephen Gallant et Samcon Masson Inc. et la Garantie des maisons neuve de l'APCHQ* (GAMM 2009-12-14, 14 décembre 2009, Me Jeffrey Edwards, arbitre) :

[8] [...] Il était raisonnable dans les circonstances de l'espèce que le Bénéficiaire s'assure qu'il n'aboutirait pas à une entente avec l'Entrepreneur avant de conflictualiser ou de judiciariser davantage sa réclamation sur ce point en envoyant un avis à l'Administrateur.

[128] Le Bénéficiaire plaide qu'il n'est nulle part écrit dans le *Règlement* que le Bénéficiaire doit ouvrir un dossier – le *Règlement* dit à l'Article 10 qu'il doit y avoir dénonciation à l'intérieur de la période mentionnée.

<sup>2</sup> *Gaston Lefrançois et Lorrain Bouchard c. 9125-3575 Québec inc./Gestions ImmoBilia et La garantie des Maîtres Bâtisseurs Inc* (GAMM 2009-10-001, 7 octobre 2010, M<sup>e</sup> Jean Morissette, arbitre).

[129] En dénonçant dans le délai en 2006, il plaide avoir cristallisé son rapport pour l'application du Plan de garantie. On lui a répondu par des propos rassurants, qui ont entraîné le fait que le Bénéficiaire n'a pas pu suivre la progression des dommages dans ses murs et poursuivre sa demande. L'*apparition du vice* a lieu en mai 2012 - quand il voit les dommages, sans délai, il en informe l'Administrateur.

[130] Le délai de trois ans pour entamer un recours doit être compté à partir de mai 2012.

[131] Il cite une abondante jurisprudence (toute la jurisprudence citée lors de l'audience et celle citée et lue par le soussigné apparaît en annexe à cette décision).

### Réponse de l'Administrateur

[132] L'Article 17 du *Règlement* cité par le Bénéficiaire doit être lu avec l'Article 19.1

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

[133] Il ajoute que le Bénéficiaire avait donné mandat à son voisin de faire la réception du bâtiment.

[134] Quant à la décision *Lefrançois*, c'est une décision isolée vu les faits particuliers de la cause.

[135] Enfin, il faut ouvrir un dossier, ce que n'a pas fait le Bénéficiaire – l'Article 18 du *Règlement* s'applique et le Tribunal a erré en droit dans l'affaire du voisin *Mario Gosselin*<sup>3</sup>.

### DÉCISION

[136] Le Tribunal doit d'abord préciser qu'il est devant une objection préliminaire quant à l'absence de juridiction, l'absence de décision rendue par l'Administrateur et la prescription du recours, il ne prend ici aucune décision quant à savoir si l'infiltration d'eau vue en mai 2012 est la conséquence ou non d'un vice caché ou d'un vice de construction.

---

<sup>3</sup> *Mario Gosselin et Groupe Allogio Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.* (GAMM, 2009-12-013, 15 décembre 2011, M<sup>e</sup> Bernard Lefebvre, arbitre).

[137] **Premières questions** : est-ce que l'arbitre a juridiction sous l'Article 19 du *Règlement* pour entendre la demande d'arbitrage alors qu'il n'y aurait pas de décision de l'Administrateur vu son refus allégué d'en rendre une? L'Administrateur a-t-il rendu une décision le 22 mai 2012?

[138] Le Tribunal considère que le refus de rendre une décision est une décision en soit.

[139] Quand l'Administrateur affirme dans la lettre du 22 mai 2012

*par conséquence, nous ne pourrions traiter votre demande,*

l'Administrateur rend une décision au sens du *Règlement*.

[140] Soit dit avec égard, le Tribunal n'accueille pas la position à l'effet que

[140.1] d'une part, le *Règlement* doit être interprété d'une façon restrictive, et

[140.2] d'autre part, pour cette raison et en même temps, il y a lieu d'ajouter des mots aux articles du *Règlement*.

[141] Il n'y a aucune définition du mot *décision* dans le *Règlement*.

[142] L'Article 66 du *Règlement* n'est pas une définition du mot *décision* mais spécifie ce que doit contenir une décision – qu'il manque des éléments de cet Article dans une décision ne fait pas d'elle une « non-décision » sur laquelle l'arbitre n'aurait pas compétence sous l'Article 106 du *Règlement*.

[143] Pour répondre à cet argument, le Tribunal mentionne que l'Article 110.1 du *Code de Procédure Civile* dit

*Le tribunal peut également relever une partie des conséquences de son retard [...] La décision doit, dans tous les cas, être motivée,*

un jugement qui serait non-motivé ne sera pas qualifié de « non-jugement » sur lequel la Cour d'appel n'aurait pas compétence car il manque une condition stipulée par le Code – au contraire, l'absence de motifs est souvent un motif d'appel.

[144] L'Administrateur plaide que l'Article 18 du *Règlement* mentionne qu'il doit envoyer un inspecteur qui fait rapport – donc, en l'absence d'inspection, un simple conciliateur ne rend pas de décision au sens de l'Article 19.

[145] Nulle part à l'Article 19 du *Règlement* il n'est écrit qu'une décision doit être obligatoirement être rendue suite à une inspection pour être qualifiée ou non de décision.

[146] L'Article 18 du *Règlement* explique le processus qui suit la dénonciation du Bénéficiaire au paragraphe 1.

**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;

[147] La décision de l'Administrateur, rendue au cours des étapes décrites au paragraphe 1, 2, 3, 4 ou 5 de l'Article 18, de ne pas procéder à ce qu'il doit faire au paragraphe suivant est une décision au sens du *Règlement*.

[148] La Cour d'appel a jugé que cette procédure était impérative

[15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative<sup>4</sup>

la décision unilatérale de l'Administrateur de mettre fin à la procédure impérative en ne procédant pas à l'étape décrite au paragraphe suivant de l'Article 18, ou aux étapes décrites aux paragraphes suivants de l'Article 18, est donc une décision.

[149] Quand l'Administrateur décide de ne pas continuer le processus prévu aux différents paragraphes de l'Article 18 du *Règlement* parce que, d'après lui, il n'a pas à le faire, alléguant par exemple que le délai de couverture est échu ou que le Bénéficiaire a fait part d'inquiétudes sans alléguer de réels dommages, il rend

<sup>4</sup> *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* (AZ-50285725 du 15 décembre 2004).

alors une décision sens du *Règlement*, et au sens des articles 19 (demande d'arbitrage) et 106 (compétence de l'arbitre) du *Règlement*.

[150] Le paragraphe 5 de l'Article 18 n'emploie pas le mot « décision » mais dit *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.*

[151] Alors qu'il est demandé au Tribunal d'interpréter le *Règlement* d'une façon restrictive, les termes des Articles 19 et 106 du *Règlement* ne renvoient pas spécifiquement à la décision décrite au paragraphe 5 de l'Article 18.

[152] Les Articles 19 et 106 du *Règlement* ne font aucune distinction entre une décision rendue suite à une inspection ou une décision à l'effet qu'on refuse l'envoi d'un inspecteur car l'Administrateur a unilatéralement décidé de ne pas le faire, et le Tribunal changerait les termes de ces Articles s'il décidait autrement.

[153] L'Administrateur a déjà plaidé dans le passé que le refus de rendre une décision ne donnait pas juridiction à un arbitre, sans succès. Dans l'affaire *Élyse Desrochers et Jean-Pierre Desforges c. Sotramont Québec Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.* (CCAC S09-170401-NP, 18 janvier 2010, M<sup>e</sup> Jean-Philippe Ewart, arbitre), l'Administrateur alléguait que la lettre citée au paragraphe [17] suivant n'était pas une décision et le tribunal répond *Le Tribunal considère que pour l'Administrateur de procéder à ne pas statuer est en soi une décision de l'Administrateur au sens du Règlement:*

[17] Cet énoncé de l'Administrateur sous sa Décision étant au cœur des représentations faites relativement à la présente demande d'arbitrage des Bénéficiaires du 17 avril 2009, il est approprié de la reproduire en partie :

«...Nous accusons réception de la vôtre reçue à nos bureaux le 4 décembre 2008 relativement à une demande de remboursement d'acompte pour l'unité résidentielle citée en rubrique.

Après lecture de votre demande, nous n'avons pas juridiction aux termes du Règlement de la garantie des bâtiments résidentiels neufs pour statuer sur la validité ou la nullité d'un contrat préliminaire.[...]

Par conséquent, nous devons vous informer que La Garantie Qualité Habitation ne peut donner suite à votre demande de remboursement de deux cent cinquante mille dollars (250,000.00 \$).»

[19] [...]

*Absence de décision*

▪ L'Administrateur allègue que le rôle de l'arbitre consiste à confirmer ou infirmer une de ses décisions, et qu'en l'absence d'une décision, l'arbitre n'a pas juridiction [...]

[32] Le Tribunal considère que pour l'Administrateur de procéder à ne pas statuer est en soi une décision de l'Administrateur au sens du Règlement dans l'affaire sous étude [...]

[154] Le Tribunal soussigné partage aussi la décision rendue dans l'affaire *Domenica Giove-Domenico Frenza c. Habitations Germa Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (CCAC S11-011003-NP, 22 novembre 2011, M<sup>e</sup> Albert Zoltowski, arbitre)

[43] Le tribunal arbitral constate que la conduite de l'Administrateur est surprenante lorsqu'il a reçu la dénonciation des Bénéficiaires et leur demande d'ouverture du dossier de réclamation le 5 juillet 2007 et a refusé d'y donner suite sans justifier sa position par écrit.

[44] Selon la preuve des Bénéficiaires, madame Spezza, représentante de l'Administrateur a commencé la procédure habituelle de traitement de toute demande de réclamation en demandant à l'Entrepreneur de faire les réparations nécessaires dans les 15 jours de cette demande, selon la lettre de madame Spezza du 7 août 2007 adressée aux Bénéficiaires (pièce B-2). Cependant, selon le témoignage de monsieur Frenza, madame Spezza lui a annoncé plus tard que l'Administrateur ne continuera plus de traiter la réclamation des Bénéficiaires car un contrat notarié n'était pas encore intervenu entre eux et l'Entrepreneur.

[45] Tel que mentionné ci-haut, les dispositions du *Règlement* sur le plan de garantie sont d'ordre public. L'Administrateur a l'obligation de se conformer à la procédure y prescrite à l'égard de toute réclamation fondée sur ce plan. S'il refuse, et un bénéficiaire est d'avis que ce refus est injustifié, il n'est pas obligé de s'y conformer. Le *Règlement* lui offre la possibilité de recourir à la procédure d'arbitrage. Ce règlement prévoit expressément son droit de recourir à l'arbitrage à l'article 19.

[155] Dans *Centre canadien d'arbitrage commercial c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, la Cour d'appel écrit<sup>5</sup>

[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.

[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*.

[157] L'Administrateur plaide subsidiairement qu'un refus de couverture après la période de couverture n'est pas une décision et ne donne pas juridiction au Tribunal d'arbitrage.

[158] L'Article 1 du *Règlement* donne une définition au mot bénéficiaire

«bénéficiaire»: une personne physique ou morale, une société, une association, un organisme sans but lucratif ou une coopérative qui conclut avec un

<sup>5</sup> 2005 QCCA 728 (19 août 2005) (Pierrette Rayle, j.c.a.)

entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf et, dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise, le syndicat de copropriétaires;

[159] La définition à l'Article 1 est donc à l'effet qu'au sens du *Règlement*, celui qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf est un bénéficiaire – ici, le Bénéficiaire, ayant conclut un tel contrat, est donc un bénéficiaire au sens du *Règlement*, et les dispositions de l'Article 106 s'appliquent donc à lui, sans que le Tribunal ne puisse ajouter au *Règlement* des dispositions qui puissent limiter dans le temps l'application de l'Article 106 – rappelons que le *Règlement* est d'ordre public.

[160] Ce n'est pas la définition de bénéficiaire au sens du *Règlement* que le *Règlement* limite dans le temps, mais la couverture du Plan de Garantie.

[161] Le Tribunal rejette donc la première objection préliminaire, déclare que la lettre du 22 mai 2012 était une décision au sens des Articles 19 et 106 du *Règlement* et déclare avoir la compétence et la juridiction pour entendre la présente demande d'arbitrage sous les Articles 19 et 106 du *Règlement*.

## Questions subsidiaires

### Dénonciation du vice

[162] Questions subsidiaires : subsidiairement, si une décision a été rendue par l'Administrateur, la procédure prévue au *Règlement* a-t-elle été respectée car, sinon, la demande doit être rejetée

[162.1] la dénonciation a-t-elle été faite dans les six mois de la connaissance du vice, tel que prévu au *Règlement*?

[163] La réponse à cette question fait consensus - il a été admis par toutes les parties présentes que la dénonciation du vice a eu lieu en juin ou juillet 2006, à l'intérieur du délai de six mois de la connaissance d'un vice apparu en février 2006 et à l'intérieur du délai de trois ans compté à partir de mai 2003 (fin des travaux – voir plus plus loin).

[164] Le Tribunal rejette donc l'objection préliminaire sur ce point et déclare que le vice a été dénoncé dans les six mois de la connaissance du vice, tel que prévu au *Règlement*.

### Délai de la demande d'arbitrage

[165] Questions subsidiaires : subsidiairement,

[165.1] la demande d'arbitrage a-t-elle était faite dans les délais prévus au *Règlement*?

[165.2]si la demande d'arbitrage n'a pas été faite à l'intérieur de ces délais, le Tribunal a-t-il des motifs pour accepter la demande d'arbitrage hors de ce délai?

[166] Le Bénéficiaire a produit au greffe de la Cour une demande d'arbitrage le 8 juin 2012 d'une décision rendue le 22 mai 2012, elle a donc été produite à l'intérieur du délai de trente jours prévus à l'Article 19 du *Règlement*.

[167] Le Tribunal rejette donc l'objection préliminaire sur ce point et déclare que la demande d'arbitrage de la décision du 22 mai 2012 a été faite dans les délais prévus au *Règlement*.

## Prescription

[168] Questions subsidaires : subsidiairement,

[168.1]le recours est-il prescrit – est-ce que le dommage allégué est encore couvert par le plan de garantie?

[169] Avant de répondre à cette question, le Tribunal doit établir certains points.

## Réception du bâtiment et fin des travaux

[170] D'abord, l'Article 8 du *Règlement* définit la réception du bâtiment

### I. Couverture de la garantie

8. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«réception du bâtiment»: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger.

[171] Ce n'est pas parce que le Bénéficiaire a donné mandat à son voisin de faire l'inspection de son bâtiment avec l'Entrepreneur que cela signifie que la réception a eu lieu dans les faits en même temps.

[172] Le voisin Mario Gosselin, qui n'a pas témoigné à l'audience, a dit au Bénéficiaire de ne pas s'en faire, qu'il allait s'occuper de l'inspection annoncée de son bâtiment avec l'Entrepreneur. Or, il n'y a rien dans la preuve qui montre que le voisin Gosselin a réellement signé quoique ce soit pour la réception du bâtiment de l'unité du Bénéficiaire.

[173] Qui plus est, le dossier de l'Administrateur sur cette immeuble est détruit et il n'a aucune trace de ce document, s'il a existé.

[174] Vu la preuve, le Tribunal conclut qu'il n'y a pas eu de réception du bâtiment du Bénéficiaire par le voisin Gosselin au nom du Bénéficiaire.

[175] Le Bénéficiaire a témoigné qu'il a dû emménager avant que l'immeuble ne soit terminé car il avait sous-loué son logement.

[176] Dans l'affaire *Giroux (Mobi-Ar-Désign) c. Parent*<sup>6</sup>, la Cour détermine que :

[38] [...] Lorsque le client néglige ou refuse, comme en l'espèce, de recevoir les travaux, alors que ceux-ci sont complétés et que l'ouvrage est prêt pour l'usage auquel il est destiné, la garantie pour les vices et malfaçons commence à partir du jour où le client aurait dû recevoir l'ouvrage, soit le jour de la fin des travaux.

[177] Le Tribunal d'arbitrage peut déterminer la date de la réception du bâtiment<sup>7</sup>.

[178] Vu cette décision de la Cour du Québec, vu la preuve au dossier, vu l'Article 116 du *Règlement*, le Tribunal détermine que la fin des travaux a eu lieu à la fin mai 2003 et définit cette date comme celle de la réception du bâtiment pour les fins du *Règlement*.

[179] A l'audience, le Bénéficiaire a indiqué que son voisin Mario Gosselin lui a dit qu'il allait inspecter son bâtiment (au Bénéficiaire) avec l'Entrepreneur. Il n'y a eu aucune contre-preuve à cet effet.

[180] Vu la preuve, le Tribunal conclut donc que l'exigence d'une inspection avant la réception du bâtiment pour la mise en œuvre de la garantie a bel et bien eu lieu en conformité avec l'Article 17 du *Règlement*.

### **Le délai pour produire une réclamation sous le paragraphe 2 de l'Article 18**

[181] Les procureurs des parties présentes indiquent que le *Règlement* est muet quant au délai pendant lequel le Bénéficiaire doit produire sa réclamation après la production d'une dénonciation. Voici les deux premiers paragraphes de l'Article 18 du *Règlement*:

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

<sup>6</sup> *Nancy Giroux f.a.s.d.s. « Mobi-Ar-Désign » c. Julie Parent et Mario Vigneux* (C.Q. Montréal, 200-22-047508-080, 9 novembre 2009, Raoul P. Barbe, J.C.Q.)

<sup>7</sup> Voir à cet effet, *entre autres* : *Syndicat Les Villas sur le Parc Rembrandt c. Les Villas sur le Parc Rembrandt et La Garantie Qualité Habitation*, (Soreconi 060309001 8 mars 2007 Me Michel A. Jeannot, arbitre); *Syndicat de la Copropriété du 14815 Sherbrooke Est c. 9101-9901 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* (CCAC, S09-230701-NP5 août 2011, Me Jean-Philippe Ewart, arbitre).

décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

[182] Les termes sont différents de ceux de l'Article 2892 du *Code Civil* qui parle de demande signifiée au plus tard dans les 60 jours, alors que le paragraphe 2 de l'Article 18 du *Règlement* parle de l'envoi d'un avis d'au moins 15 jours après.

**2892.** Le dépôt d'une demande en justice, avant l'expiration du délai de prescription, forme une interruption civile, pourvu que cette demande soit signifiée à celui qu'on veut empêcher de prescrire, au plus tard dans les 60 jours qui suivent l'expiration du délai de prescription.

La demande reconventionnelle, l'intervention, la saisie et l'opposition sont considérées comme des demandes en justice. Il en est de même de l'avis exprimant l'intention d'une partie de soumettre un différend à l'arbitrage, pourvu que cet avis expose l'objet du différend qui y sera soumis et qu'il soit signifié suivant les règles et dans les délais applicables à la demande en justice.

[183] Il n'y a aucun article dans le *Règlement* qui prévoit la péremption d'instance et les dispositions de la péremption d'instance prévues au *Code de procédure civile* ont été abolies suite à l'obligation d'inscrire sa cause dans les 180 jours de sa signification.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[194] Subsidiairement (ce point n'a pas fait l'objet d'un débat dans le présent litige), le Tribunal note en passant que le texte de l'article 18 paragraphe 2 du *Règlement* dit bien au moins 15 jours après et non, au plus tard dans les 15 jours, comme l'interprète le tribunal dans l'affaire *Mario Gosselin* quand il a écrit au sujet de ce délai (cette question n'était pas l'objet principal de sa décision qui portait sur le délai de 30 jours de l'article 19)

[41] [...] l'Administrateur a été informé de la dénonciation du 16 juin 2006, de M. Gosselin à l'Entrepreneur, avant la fin de la période de 15 jours suivant la date de cette dénonciation [...]



[42] En conséquence, je décide que le Bénéficiaire a avisé par écrit l'Administrateur qu'il était insatisfait de l'intervention de l'Entrepreneur dans le délai de 15 jours suivant l'expédition de la dénonciation du 16 juin 2006.

[195] Le Code civil du Québec emploie également la formule « au moins x jours après » et l'interprétation que le soussigné donne à cette expression, y est corroborée :

**942.** Le détenteur du bien trouvé, y compris l'État ou une municipalité, peut vendre le bien s'il n'est pas réclamé dans les 60 jours. La vente du bien se fait aux enchères et elle a lieu à l'expiration d'un délai d'au moins 10 jours après la publication, dans un journal [...]

[196] L'Administrateur interprète le *Règlement* correctement sous ce point dans sa lettre du 11 juillet 2006; il est remarqué que dans cette lettre du 11 juillet 2006 (pièce B-11), il change un peu les termes « au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation » du paragraphe 2 de l'Article 18 du *Règlement* par « 10 jours ouvrables après sa réception » :

Nous vous informons que ce formulaire doit être renvoyé, seulement si l'entrepreneur ne donne pas suite à votre lettre dans les 10 jours ouvrables après sa réception.

#### Les lettres du 4 et 9 mai 2007 et les suites

[197] Le 4 mai 2007, l'Administrateur envoie une lettre au Bénéficiaire (extrait) :

Or, nous comprenons, à la lecture des éléments décrits, qu'il n'y a aucune infiltration d'eau et que la base de votre demande repose sur une inquiétude. Il serait impossible pour la **La garantie Qualité Habitation** de pouvoir statuer sur la situation.

[198] Le 9 mai 2007, l'Entrepreneur envoie une lettre au Bénéficiaire (extrait) :

Faisant référence à votre lettre, je tiens à apporter certaines clarifications relativement aux affirmations que vous apportez. Dans un premier temps, je tiens à vous confirmer que vos propriétés n'ont pas été construites tout à fait selon les mêmes devis que les autres unités situées dans le projet Charles-Goulet. En effet, entre la construction de ces unités (effectuée par une autre compagnie dont j'étais employé) et la construction des vôtres (effectuée par le Groupe Allogio), certaines informations pertinentes à la construction nous avaient été communiquées par la Garantie ACQ-Qualité Habitation, ce qui nous a amenés à procéder à des modifications dans notre technique de construction. [...]

[199] Le procureur du Bénéficiaire plaide que la lettre du 4 mai 2007 était un *pelletage par en avant*. Ce n'est pas le contenu du témoignage du Bénéficiaire.

[200] La première fois que le Bénéficiaire répond à la question sur sa réaction à la réception de lettre du 4 mai 2007 envoyée par l'Administrateur, il répond qu'il fut un *peu déprimé* car la compagnie avec qui il avait fait affaire pour construire sa

maison avait dit qu'il avait une protection et cette lettre du 4 mai 2007 disait qu'il n'avais plus de protection.

[201] A ce moment, même s'il avait en main le formulaire envoyé en juillet 2006, *je n'ai rien fait car on me dit que je n'ai plus de garantie.*

[202] Le Bénéficiaire

[202.1] nie que la lettre du 4 mai 2007 qui affirme qu'il serait impossible de pouvoir statuer sur sa demande de réclamation car elle repose sur une inquiétude, fût une décision, mais, en même temps,

[202.2] plaide que la lettre du 22 mai 2012 qui affirme ne pouvoir traiter sa demande de réclamation car la couverture de garantie est échue depuis près de cinq ans fut une décision;

les deux lettres furent belles et bien une décision au sens du *Règlement*.

[203] Le Bénéficiaire a témoigné ne pas avoir consulté d'avocats ou s'être informé de ses droits suite à la lettre du 4 mai 2007; et contrairement à son voisin Mario Gosselin, il a attendu cinq ans avant faire les démarches pour chercher à produire une réclamation auprès de l'Administrateur, alors que son droit était prescrit.

[204] La Cour supérieure dans *Garantie Habitation du Québec inc. c. Jeanniot* 2009 QCCS 909 (6 mars 2009, Johanne Mainville, j.c.s.) écrit (le souligné est de l'honorable juge de la Cour supérieure) :

[64] Cependant, selon l'article 19 du *Règlement* pour que la garantie s'applique, le bénéficiaire ou l'entrepreneur insatisfait d'une décision de l'administrateur doit soumettre le litige à l'arbitrage.

[205] Pour les raisons exprimées ci-haut aux paragraphes [138] à [156], le Tribunal en vient à la conclusion que la lettre du 4 mai 2007 était une décision de l'Administrateur au sens du *Règlement* pour laquelle le Bénéficiaire n'a pas produit de demande d'arbitrage, alors qu'il devait le faire dans les délais prévus au *Règlement*.

[206] Subsidiairement, le Tribunal ne peut utiliser sa demande d'arbitrage du 8 juin 2012, produite cinq ans plus tard donc hors les délais prévus au *Règlement*, pour obtenir la révision de la décision du 4 mai 2007 (ce que le Bénéficiaire n'a pas requis de toutes façons).

### **Les propos rassurants de l'Entrepreneur et l'affaire du voisin Mario Gosselin**

[207] La confiance alléguée envers les propos rassurants de l'Administrateur et l'Entrepreneur, qu'il n'avait aucun problème alors même que ses voisins, y compris le voisin Gosselin, avaient des problèmes, ne peut justifier une inaction pendant cinq ans, jusqu'à un moment en mai 2012 où ses recours pour faire valoir la couverture du plan de garantie sont hors délais.

[208] Le Tribunal d'arbitrage n'a pas entendu la preuve dans l'affaire de *Mario Gosselin*, voisin immédiat du Bénéficiaire.

[209] Le Bénéficiaire dit que pour son voisin, il y a eu un dommage à son plancher, ce qui a entraîné l'ouverture d'un dossier de réclamation auprès de l'Administrateur en 2009.

[210] Le Tribunal a demandé au procureur de l'Administrateur si des faits rapportés (sans parler du droit) dans le jugement de l'affaire *Mario Gosselin* étaient erronés et il a répondu par la négative. Quant au procureur du Bénéficiaire, il était le procureur du voisin Mario Gosselin lors de l'arbitrage et est donc au courant des faits et de la preuve soumise.

[211] Dans l'affaire du voisin Mario Gosselin, le tribunal a rejeté *le moyen d'irrecevabilité que la demande d'arbitrage du 30 juin 2009, formulé par l'Administrateur, au motif que le Bénéficiaire n'a pas contesté la décision de l'Administrateur rendue le 4 mai 2007 dans un délai de 30 jours*, sur la base suivante :

[46] En pratique, la décision de l'Administrateur n'est pas finale si l'Entrepreneur donne lieu de croire au Bénéficiaire qu'il corrigera les manquements que celui-ci dénonce et qui donnent lieu à l'arbitrage.

[47] Or, du 30 septembre 2006 au 30 mars 2009, l'Entrepreneur a fait miroiter au Bénéficiaire son intention de corriger ses manquements, d'une façon ou d'une autre. En particulier les 9 mai et 4 juin 2007 et, sans extension induite, les 6 mars 2008 et le 31 mars 2009.

[49] C'est pourquoi, le Bénéficiaire est en droit d'opposer à l'Administrateur le miroitement de l'Entrepreneur à son égard

[50] Je décide de rejeter le moyen d'irrecevabilité que la demande d'arbitrage du 30 juin 2009, formulé par l'Administrateur, au motif que le Bénéficiaire n'a pas contesté la décision de l'Administrateur rendue le 4 mai 2007 dans un délai de 30 jours.

[212] Le Bénéficiaire ne prétend pas que sa demande d'arbitrage du 8 juin 2012 porte sur la décision du 4 mai 2007. Dès le début de l'audience, le procureur du Bénéficiaire dit au Tribunal que *notre prétention est que sur la base de cette lettre du 22 mai 2012 que l'arbitrage est parti*.

[213] Le Bénéficiaire, d'une part, produit la décision de l'affaire Mario Gosselin qui a décidé qu'une lettre du 4 mai 2007 en réponse à une lettre conjointe signée par Raymond Sauvé et Mario Gosselin était une décision, mais, d'autre part, ne produit que la lettre envoyée du 4 mai 2007 au Bénéficiaire sans produire également la lettre du 4 mai 2007 envoyée en réponse à cette demande conjointe à Mario Gosselin.

[214] Quoiqu'il en soit, ce manque de preuve (la non-production de la lettre du 4 mai à Mario Gosselin, qualifiée de décision dans son cas par un tribunal d'arbitrage) est toutefois sans conséquence, vu les conclusions auxquelles en est arrivé le Tribunal soussigné

[214.1] puisque l'arbitre dans l'affaire *Gosselin* a prolongé le délai de 30 jours pour produire une demande d'arbitrage pour cause de « miroitement » de l'Entrepreneur,

[214.2]alors que dans le présent dossier, le Bénéficiaire est incapable d'amener les éléments de preuve quant à la date à laquelle l'Entrepreneur a cessé de lui miroiter la possibilité de corriger le problème, à supposer qu'un tel « miroitement » ait existé et qu'il ait pu être la base juridique d'une prolongation de délai.

[215] Le Bénéficiaire a répondu aux nombreuses questions à ce sujet : *quand on a arrêté de se parler je ne me rappelle pas – difficile de répondre.*

[216] Le Bénéficiaire a aussi mentionné – *il [Alain Dupuis] était toujours en contact avec mon voisin, comme mon nom était copie conforme pour moi c'était valable.* Toutefois,

[216.1] la dernière lettre que le Bénéficiaire produit dans laquelle il est mis en copie conforme est datée du 2008/03-06 (pièce B-2.12 (sous réserves de l'objection de l'Administrateur)), soit plus de quatre ans avant sa demande de réclamation de mai 2012;

[216.2] la dernière lettre de l'Entrepreneur mentionnée dans l'affaire *Gosselin* est du 31 mars 2009 (voir le paragraphe [47] de la décision ci-haut mentionnée – cette lettre n'a pas été produite dans le présent dossier et ne fait donc pas partie de la preuve), soit plus de trois ans avant sa demande de réclamation de mai 2012.

[217] Si l'écoulement du temps empêche le Bénéficiaire de se souvenir des faits et entraîne une absence de preuve d'éléments survenus après la lettre du 2008/03-06, le Tribunal ne peut l'aider, il ne peut faire appel à l'équité prévu à l'Article 116 du *Règlement* pour faire apparaître des faits oubliés du principal intéressé, à supposer que ces faits aient existés.

[218] Dans le présent dossier, le Bénéficiaire a dit avoir eu des contacts avec Alain Dupuis après la lettre 9 mai 2007 mais il ne se souvient pas

[218.1] quand ces contacts ont eu lieu et quand ils ont cessé, malgré de nombreuses questions des procureurs à ce sujet;

[218.2] quand, dans son cas à lui (vs le cas de Mario Gosselin), l'Entrepreneur a arrêté de lui miroiter son intention de corriger ses manquements.

[219] Considérant la prudence avec laquelle le Tribunal doit rendre jugement quand il fait face à une requête en rejet d'un recours qui n'a pas fait l'objet d'une audition au fond, même en exploitant tous les angles et même si on lui demandait de tenir pour avérer les faits rapportés d'une façon la plus favorable au Bénéficiaire, le Tribunal n'a aucun autre choix que de déclarer que sa demande d'ouvrir un dossier de réclamation auprès de l'Administrateur en mai 2012 a été faite hors les délais de la couverture du plan de garantie prévue par le *Règlement*.

[220] Comme il l'a déjà écrit dans l'affaire *Escobado*<sup>8</sup>, le Tribunal ne peut faire appel à l'équité pour faire réapparaître un droit qui n'existe plus, soit une absence de

<sup>8</sup> *Gladys Escobedo et Rafael Arnao c. Habitations Beaux Lieux Inc. et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (SORECONI 102012001 18 novembre 2011, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre), paragraphes 109 à 111.

couverture du Plan de garantie, il ne s'agit pas ici de suppléer au silence du *Règlement* ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie, malgré toute la sympathie qu'il pourrait avoir envers le Bénéficiaire.

[221] Qui plus est, l'Article 116 du *Règlement* ne permet pas d'inférer une conclusion à partir d'éléments inexistant dans la preuve d'un Bénéficiaire.

[222] Subsidiairement,

[222.1] même si (ce n'est pas le cas), le Tribunal avait maintenu la prétention du Bénéficiaire que la lettre du 4 mai 2007 n'était pas une décision mais un « pelletage par en avant », le Tribunal aurait conclu en l'absence de la décision du 4 mai 2007 que le Bénéficiaire, faisant le choix de ne pas produire de réclamation sous le paragraphe 2 de l'Article 18 du *Règlement*, dans un délai de trois ans, à partir du 14 juin 2006, est légalement réputé s'être désisté de sa demande et conclut qu'il y aurait eu lieu d'appliquer l'Article 2894 du *Code Civil* – l'interruption de la prescription n'aurait pas eu lieu; toutefois, dans la présente affaire, la lettre du 4 mai 2007 était une décision, pour laquelle le Bénéficiaire n'a pas demandé l'arbitrage dans les délais;

[222.2] même si le Bénéficiaire avait plaidé, ce qu'il n'a pas fait, que le Bénéficiaire ne devait pas être pénalisé du fait que la décision du 4 mai 2007 ne contenait pas les conditions prévues à l'Article 66 du *Règlement*, cette omission ne justifie en rien ses cinq années d'inaction qui en ont suivi quant à l'exercice de ses droits et recours, n'ayant essayé de produire une réclamation qu'en mai 2012.

[223] Le Tribunal maintient donc l'objection préliminaire à l'effet que la demande de production d'une réclamation auprès de l'Administrateur du Plan de Garantie en mai 2012 était hors les délais de la couverture du plan de garantie et que le Bénéficiaire n'est plus couvert par le Plan de Garantie de l'Administrateur. Il doit donc rejeter la réclamation du Bénéficiaire.

### FRAIS

[224] 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.

[225] Le Bénéficiaire n'a eu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation; l'Article 116 du *Règlement* permet à l'arbitre de faire « aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient ».

[226] Considérant les faits particuliers de cette cause, considérant les points de droit, considérant que l'Administrateur a présenté des moyens préliminaires supplémentaires lors de la première audience, ce qui a entraîné une longue

suspension puis une remise pour la tenue d'une seconde audience, les frais d'arbitrage, en droit y compris en équité, selon les Articles 116 et 21 du *Règlement*, seront partagés entre le Bénéficiaire pour la somme de cinquante dollars (\$50.00) et le solde des frais de l'arbitrage sera assumé par l'Administrateur du Plan de Garantie

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

**REJETTE** la demande du Bénéficiaire du 8 juin 2012;

**DÉCLARE** que le Bénéficiaire n'est plus couvert par le Plan de Garantie de l'Administrateur et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 22 mai 2012 à toutes fins que de droit;

**CONDAMNE** le Bénéficiaire à payer la somme de \$50.00 à CCAC pour sa part des frais d'arbitrage;

**CONDAMNE** l'Administrateur du Plan de Garantie à payer les frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier moins le montant de \$50.

Montréal, le 5 octobre 2012



---

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

### **Procureurs :**

Me Martin Janson  
Janson Larente Roy  
pour : Raymond Sauvé, Bénéficiaire

Me Avelino de Andrade  
pour : Qualité Habitation, Administrateur

### **Jurisprudence citée :**

*La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet* mise en cause (Cour d'appel, AZ-50285725 du 15 décembre 2004) .

*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* (2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, C.S., Michèle Monast, juge).

*Constructions Cartierville Inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc* (2007 QCCQ 12075, 17 mai 2007, Henri Richard, J.C.Q.).

*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.)

*Syndicat Les Villas sur le Parc Rembrandt c. Les Villas sur le Parc Rembrandt et La Garantie Qualité Habitation*, (Soreconi 060309001 8 mars 2007 Me Michel A. Jeannot, arbitre);

*Syndicat de la Copropriété du 14815 Sherbrooke Est c. 9101-9901 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* (CCAC, S09-230701-NP5 août 2011, Me Jean-Philippe Ewart, arbitre).

*SDC du 2863 @ 2867 rue Pierre-Bernard c. Espaces Harmoniks Inc. et Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ* (CCAC, No: S12-011601-NP, 22 juin 2012, Me Roland-Yves Gagné, arbitre)

*Gaston Lefrançois et Lorrain Bouchard c. 9125-3575 Québec inc./Gestions Immobilia et La garantie des Maîtres Bâisseurs Inc* (GAMM 2009-10-001, 7 octobre 2010, M<sup>e</sup> Jean Morissette, arbitre)

*Élyse Desrochers et Jean-Pierre Desforges c. Sotramont Québec Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.* (CCAC S09-170401-NP, 18 janvier 2010, Me Jean-Philippe Ewart, arbitre)

*Gladys Escobedo et Rafael Arnao c. Habitations Beaux Lieux Inc. et Garantie des bâtiments résidentiels neuf de l'APCHQ* (SORECONI 102012001 18 novembre 2011, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre).

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

*Domenica Giove-Domenico Frenza c. Habitations Germa Inc. et et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (CCAC S11-011003-NP, 22 novembre 2011, M<sup>e</sup> Albert Zoltowski, arbitre)

*Nancy Giroux f.a.s.d.s. « Mobi-Ar-Désign » c. Julie Parent et Mario Vigneux* (C.Q. Montréal, 200-22-047508-080, 9 novembre 2009, Raoul P. Barbe, J.C.Q.)

*Mario Gosselin et Groupe Allogio Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.* (GAMM, 2009-12-013, 15 décembre 2011, M<sup>e</sup> Bernard Lefebvre, arbitre);

*Garantie habitation du Québec inc. c. Jeannot* 2009 QCCS 909 (6 mars 2009, Johanne Mainville, j.c.s.)

**Lue et non citée**

*Jean-Marc Tanguay et Lortie Construction Inc. et la Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (CCAC, S07-0104-NP, 15 mars 2007, Jean Royer, arbitre).

*Paul et Brigit Nagy et 6061711 Canada Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* (CCAC, S09-300901-NP, 27 juillet 2010, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre).

*Syndicat de la copropriété Les Jardins Versailles II et Les Constructions Beau-Design Inc. et APCHQ Inc.* (GAMM 2008-12-017, 30 juin 2010 M<sup>e</sup> Bernard Lefebvre, arbitre)

*Michel Normand et Lucie Longpré et la Garantie Habitations du Québec Inc. et Les Constructions du golf de l'île de Montréal Inc.* (Arbitrage en vertu du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, 25 septembre 2008, Henri P. Labelle, arbitre).

*Syndicat du 3411, au 3417, avenue des Érables et Devex inc., et la Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (Soreconi, 0612200001, 15 juin 2007, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre)

*Syndicat des copropriétaires la Champêtre-Andante c. Maisons de Ville Laurentiennes Inc., et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (CCAC, S08-011201-NP, 9 avril 2009 M<sup>e</sup> Jean-Philippe Ewart, arbitre)

*Gilles Chabot ès qualité d'administrateur du syndicat de la copropriété du 339, 341, 343 rue Damien-Benoit à Mont-Saint-Hilaire et Placibel Inc. et La Garantie des maisons neuves de L'APCHQ* (GAMM B-20485c plaintes 1 et 2, 21 mars 2005, Claude Dupuis, arbitre)

*Patrick Bégin, Les Constructions S.P.R. Pouliot Inc. et la Garantie des maison neuves de l'APCHQ* (CCAC S09-191101-NP, 15 avril 2010, M<sup>e</sup> Raynald Poulain, arbitre)

*Stephen Gallant et Samcon Masson Inc. et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* (GAMM 2009-12-14, 14 décembre 2009 M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards, arbitre)

*Johanne Giguère et Bruno Doyon c. Gestions La Casa Inc., et La Garantie Qualité Habitation* (SORECONI, 05061001, 15 mars 2006, M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards, arbitre)

*Élizabeth Ségin et Gilles Séguin et Constructions Cholette Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (SORECONI, 061110001, 30 janvier 2007, Alcide Fournier, arbitre)

*Mariline Tardif et Éric Filion et les Constructions Voyer Inc. et et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (CCAC, S10-120401-NP, 30 septembre 2010, M<sup>e</sup> Albert Zoltowski, arbitre)

*Carmelina Coloccia-Giuseppe Borreggine c. Trilikon Construction Inc. et et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (CCAC, S09-231001-NP, 30 juillet 2010 M<sup>e</sup> Jean-Philippe Ewart, arbitre)



*René Mailhot et Karine Gauthier et Construction Paul Dargis Inc. et et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (GAMM 2010-06-001, 30 mars 2011, Claude Dupuis, arbitre)*

*Philippe Labrecque et Le Groupe Trigone Construction Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (GAMM dossier APCHQ 008019 plainte 5, 12 mai 2005, Claude Dupuis, arbitre)*