

**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 DES CONFLITS**  
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
DOSSIER NO : 122009001

**SDC DU 1884-1890 RUE POUPART**  
(LE « BÉNÉFICIAIRE »)

c.

**JEAN-PIERRE LAGACÉ ET**  
**9183-5702 QUÉBEC INC.,**  
faisant affaires sous la raison sociale de **ECO-STUDIO**  
(L'« ENTREPRENEUR »)

et

**LA GARANTIE DES BATIMENTS RÉSIDENTIELS**  
**NEUFS DE L'APCHQ INC.**  
(L'« ADMINISTRATEUR »)

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre :	M <sup>e</sup> Roland-Yves Gagné
Pour l'Administrateur:	M <sup>e</sup> Stéphane Paquette Madame Marie-Pier Germain
Pour le Bénéficiaire:	Monsieur Simon Welman Monsieur Greg Kitzler Monsieur Mohamed Réda Lahouaoui Madame Mélanie Sylvestre Madame Eve Couture Monsieur Claude Guertin, ing.
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Jean-Pierre Lagacé

Dates de l'audience : 25 avril 2013 et 30 avril 2013

Lieu de l'audience : Palais de justice de Montréal  
Salle 14.10  
1 est, rue Notre-Dame  
Montréal, Qc.

Date de la décision: 23 mai 2013

---

## DESCRIPTION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRE

SDC du 1884-1890 rue Poupart  
a/s Monsieur Simon Welman  
1890 rue Poupart  
Montréal, Qc.  
H2K 3H2

### ENTREPRENEUR

9183-5702 Québec Inc.  
et Jean-Pierre Lagacé (Eco-Studio)  
2060 de la Montagne, bur. 303  
Montréal, Qc.  
H3G 1Z7

### ADMINISTRATEUR

Me Stéphane Paquette  
Savoie Fournier  
5930 boulevard Louis-H. Lafontaine  
Anjou, Qc.  
H1M 1S7

## Pièces

L'Administrateur a soumis dans son cahier les pièces A-1 à A-21, soit

- A-1 : Acte de vente du 13 juillet 2007
- A-2 : Déclaration d'immatriculation du 8 août 2007
- A-3 : Lettre du Bénéficiaire à L'Entrepreneur du 31 août 2007
- A-4 : Déclaration annuelle du 4 septembre 2008
- A-5 : Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur du 8 décembre 2011
- A-6 : Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur du 18 janvier 2012
- A-7 : Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur du 19 janvier 2012
- A-8 : Lettre de l'Administrateur au Bénéficiaire du 3 février 2012
- A-9 : Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur du 1<sup>er</sup> mars 2012
- A-10 : En liasse, lettres du Bénéficiaire à l'Entrepreneur du 1<sup>er</sup> mars 2012
- A-11 : Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur du 1<sup>er</sup> mars 2012
- A-12 : Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur du 14 mars 2012
- A-13 : Demande de réclamation du 17 avril 2012
- A-14 : Lettre du Bénéficiaire à l'Administrateur du 18 avril 2012
- A-15 : Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur du 26 mai 2012
- A-16 : En liasse, avis de 15 jours du 29 mai 2012
- A-17 : Décision de l'Administrateur du 20 août 2012
- A-18 : En liasse, photographies
- A-19 : Extrait du registre des entreprises du 8 mai 2012
- A-20 : En liasse, registres du Bureau de la publicité des droits du 8 mai 2012
- A-21 : Demande d'arbitrage du 17 octobre 2012

L'Administrateur a produit à l'audience et par la suite :

- A-22 : Lettre de Monsieur Lahouaoui du 19 juillet 2012
- A-23 : Courriel/décision du 22 avril 2013 et accord signé par les parties le 25 avril 2013
- A-24 : Renseignements registre des entreprises
- A-25 : Liste des bâtiments
- A-26 : Conventions d'accréditation

Le Bénéficiaire a produit à l'audience et après:

- B-1 : Rapport d'expert
- B-2 : Plan
- B-3 : Facture du 25 avril 2013 préparation et présence
- B-4 : Facture du 8 novembre 2012 Rédaction du rapport d'expert
- B-5 : Facture du 12 octobre 2012 expertise et visite des lieux
- B-6 : Plan dessiné par Claude Guertin lors de l'audience
- B-10 : Facture supplémentaire du 25 avril 2013
- B-11 : Courriel du 29 avril 2013

Admise pour fins de production seulement :

B-7 : Lettre du 14 septembre 2007

B-8 : Lettre du 9 avril 2008 avec lettre du 31 mars 2008

B-9 : Lettres du 10 sept 2007 en liasse

L'Entrepreneur a produit à l'audience et par la suite :

E-1 : Guide des règles de l'art – SCHL

E-2 : Inspection préreception-1884 Poupart

E-3 : Inspection préreception-1886 Poupart

E-4 : Inspection préreception-1888 Poupart

E-5 : Inspection préreception-1890 Poupart

E-6 : Licences entrepreneur

## Historique

L'immeuble est situé au 1884 à 1890 rue Poupart à Montréal.

La réception des parties communes eut lieu le 31 août 2007 (date fixée *a posteriori*).

Le 20 avril 2012, l'Administrateur reçoit une dénonciation du Bénéficiaire.

L'Administrateur rend une décision le 20 août 2012 (A-17).

Le 19 juillet 2012, un copropriétaire envoie une dénonciation à l'Administrateur concernant une partie commune (A-22).

Le 22 avril 2013, l'Administrateur rend un addendum à sa décision du 20 août 2012 (A-23).

Le 25 avril 2013, les parties acceptent de donner juridiction au Tribunal d'arbitrage quant à l'addendum du 22 avril 2013 (A-23).

## MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire, reçue par Soreconi le 20 septembre 2012, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 18 février 2013 en remplacement de l'arbitre Me Lyne Milazzo nommée le 16 octobre 2012.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

## INTRODUCTION

- [3] Le Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*)

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

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

---

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

- [5] La Cour supérieur écrit dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec inc c. Jeannio<sup>2</sup>*

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

[64] Cependant, selon l'article 19 du *Règlement* [notre ajout : équivalent de l'article 35 pour les maisons unifamiliales] 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.

[65] De plus, la clause 4.17 du contrat de garantie prévoit spécifiquement que «subject to the review procedure provided herein for claims made under the guarantee », si un différend ou un litige survient à la suite ou à l'occasion du contrat il doit être référé devant le tribunal de droit commun. La clause 4.17 est claire et ne souffre d'aucune ambiguïté. Elle oblige le bénéficiaire à se pourvoir devant les tribunaux de droit commun pour les différends ou litiges découlant du contrat, autres que ceux relatifs à la garantie.

- [6] L'article 27 du *Règlement* donne les détails de la garantie *dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes*:

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

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception ;

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes ;

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;

<sup>2</sup> 2009 QCCS 909, Hon. Johanne Mainville, j.c.s.

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

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

- [7] L'audience a été précédée d'une visite des lieux par le soussigné en présence de toutes les parties.
- [8] L'Administrateur a d'abord rendu une décision sur les points 1 à 10 le 20 août 2012. Par la suite, le copropriétaire de l'unité du 1884 dénonça l'infiltration d'eau dans sa remise par lettre datée du 19 juillet 2012 (A-22) – *j'ai constaté des infiltrations d'eau dans mon rangement situé au niveau de ma terrasse.*
- [9] L'Administrateur déclara par courriel du 22 avril 2013 (A-23) qu'il n'avait pas à rendre de décision sur ce point puisqu'il s'agissait d'une manifestation du même problème d'infiltration (accumulation d'eau sur le toit des remises) déjà dénoncé par le Syndicat et rejeté par l'Administrateur *en raison que la problématique ne fut pas jugée assez grave pour être considérée comme un vice majeur*, alors même que la remise fait partie des parties communes.
- [10] Le 25 avril 2013, toutes les parties, et le copropriétaire du 1884, ont signé la déclaration suivante :
- Nous acceptons de donner juridiction à l'arbitre saisi du dossier Soreconi 122009001 pour la plainte 111077-2 et déclarons être prêts à procéder aujourd'hui.
- [11] Lors de l'audience du 30 avril, le Tribunal a émis une ordonnance intérimaire pour que le Bénéficiaire et l'Entrepreneur produisent des documents supplémentaires et pour que toutes les parties aient le temps de les commenter. Les parties se sont dûment conformées à cette ordonnance et le Tribunal a analysé ces nouveaux documents.
- [12] Les points en litige sont les suivants : d'abord quelques remarques :
- [12.1] la numérotation est celle établie par le Tribunal soussigné puisque
- [12.1.1] il y avait deux points 5 dans la décision de l'Administrateur du 20 août 2012, ici nommés point 5A et point 5B;
- [12.1.2] le point 10 dans la décision de l'Administrateur couvre deux toits différents, ils sont ici nommés 10A pour le toit des remises et 10B pour le toit du bâtiment principal;

- [12.1.3] la dénonciation du 19 juillet 2012 porte sur l'infiltration d'eau dans une remise, l'infiltration d'eau sans le problème des portes est ici nommé point 11A et les portes des remises des unités 1884, 1886 et 1888, point 11B;
- [12.2] le point 1 a été rejeté pour cause de non-respect du délai de dénonciation de six mois prévu à l'article 27 (4) et (5), alors que tous les points qui suivent ont été rejetés au motif qu'en la 5e année de la couverture du plan de garantie, aucun de ces vices ne sont des vices majeurs au sens de l'article 2118 C.c.q. (l'article 27 (5) du *Règlement* y faisant référence) (extraits de la décision de l'Administrateur) :
- De l'avis de l'administrateur, les situations observées sur place en rapport avec les points 2 à 10 ne rencontrent pas les critères du vice majeur en ce sens qu'il n'y a pas perte de l'ouvrage.
- Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ces points.
- Pour cette raison, la présente décision arbitrale est divisée en deux blocs, l'un pour le point 1, l'autre pour les points de 2 à 11B;
- [12.3] le tribunal d'arbitrage doit trancher les questions suivantes – les éléments suivants sont-ils couverts par le Plan de garantie géré par l'Administrateur et, en cas de réponses positives, quelles sont les ordonnances appropriées qu'il doit rendre:
- [12.3.1] Point 1 Infiltration d'eau au 1888;
- [12.3.2] Point 2 Unité 1890 – Cadre intérieur de la fenêtre du salon est pourri;
- [12.3.3] Point 3 Unité 1890 – Mur intérieur entre la porte de la terrasse du salon et le comptoir de cuisine est pourri;
- [12.3.4] Point 4 Unité 1890 – Plafond et mur du coin repas sont abîmés;
- [12.3.5] Point 5A Unité 1888 – Mur abîmé;
- [12.3.6] Point 5B Porte de la remise extérieure du 1890 a été remplacée par une porte de couleur blanche;
- [12.3.7] Point 6 Unité 1888 – Cadre intérieur de la fenêtre du salon est pourri;
- [12.3.8] Point 7 Unité 1888 – Vitre de l'imposte brisée;
- [12.3.9] Point 8 Tuyaux de la cuisine et de la salle de bain sont bruyants;
- [12.3.10] Point 9 Infiltrations d'eau à la suite de l'installation d'un boyau d'arrosage dur le toit;
- [12.3.11] Point 10A Accumulations d'eau sur le toit des remises;
- [12.3.12] Point 10B Accumulation d'eau sur le toit du bâtiment principal;

- [12.3.13] Point 11A Infiltration d'eau dans les remises (à l'exclusion du point 11B);
- [12.3.14] Point 11B Portes de trois des remises sur quatre, soit celles des unités 1884, 1886 et 1888, dont les seuils sont inclinés vers l'intérieur.

## DÉCISION

### Première Partie

#### Point 1 Infiltration d'eau au 1888

- [13] Le 23 janvier 2012 (onglet A-7), l'Administrateur a reçu copie d'une mise en demeure datée du 19 janvier 2012 adressée à l'Entrepreneur :

[...] Nous avons constaté qu'il y avait une **infiltration d'eau** que nous vous avons demandé de corriger dès **l'apparition du problème (mars 2009)** et nous vous avons demandé par écrit (courriel) de le réparer à maintes reprises. Les dernières corrections ont été apportées en octobre 2011 mais sans succès [...] Le problème n'a donc pas été réglé à ce jour [...] (les caractères gras sont dans le texte).

- [14] Ce point a été rejeté car la dénonciation du Bénéficiaire à l'Administrateur a eu lieu plus de six mois après la découverte du vice, tel que stipulé à l'article 27 du *Règlement* (cité ci-haut).
- [15] Voici la décision de l'Administrateur quant à ce point :

#### Les faits

Le syndicat nous informe à l'effet que les premières infiltrations d'eau se sont produites en mars 2009 dans l'unité 1888, à la suite de quoi les copropriétaires de l'unité concernée ont fait part de la situation à l'entrepreneur, tant verbalement que par écrit, et ce, à maintes reprises.

#### Analyse et décision (point 1)

Les bénéficiaires ont déclaré avoir découvert les situations décrites au point 1 au cours du mois de mars 2009.

Quant à l'administrateur, il fut informé par écrit de l'existence de ces situations pour la première fois, le 23 janvier 2012.

En ce qui a trait au délai de dénonciation, le contrat de garantie stipule que les malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

Dans le cas présent, il appert que le délai de dénonciation excède le délai raisonnable qui a été établi par le législateur et par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ce point.

- [16] La copropriétaire de l'unité 1888 a admis lors de l'audience devant le soussigné, avoir dénoncé le problème à l'Administrateur deux ans et dix mois après l'avoir vu en mars 2009 (étant copropriétaire de cette unité depuis février 2009). D'autre part, le Bénéficiaire a témoigné avoir cherché de bonne foi avec l'Entrepreneur des solutions et avoir perdu confiance en mars 2012, d'où une dénonciation à l'Administrateur en avril 2012.
- [17] La confiance en l'Entrepreneur n'est pas dans le présent litige une cause de suspension de délai et n'est pas génératrice de droit contre l'Administrateur.
- [18] La confiance ne vient pas du fait que l'Entrepreneur aurait dit au Bénéficiaire qu'il y avait absence de vice et que la situation allait se corriger toute seule sans intervention de qui que ce soit; au contraire, le Bénéficiaire et la copropriétaire de l'unité 1888 étaient au courant de l'existence d'un vice, au moins, depuis 2009, et le *Règlement* oblige qu'un vice soit déclaré à la caution de l'Entrepreneur, soit l'Administrateur du plan de garantie, dans un délai fixé à six mois par le *Règlement*.
- [19] L'état du droit à cet effet est clair : le délai de six mois prévu à l'article 27 du *Règlement* est un délai de rigueur et de déchéance; la réclamation du Bénéficiaire contre l'Administrateur quant au point 1 est donc irrecevable en droit.
- [20] Dans l'affaire *Pierre Fleurant c. 9054-4651 Québec Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*<sup>3</sup>, l'arbitre écrit :

[17] L'arbitre ne doute pas de la bonne foi du bénéficiaire qui a cru en la collaboration de l'entrepreneur qui a effectué de nombreux travaux pour corriger les vices de constructions dénoncés à l'intérieur du délai de 5 ans depuis la réception de la partie privative du bâtiment, mais il doit tenir compte que le contrat de garantie exige que la dénonciation soit faite directement à l'entrepreneur et à l'administrateur dans le délai de six mois de la découverte du désordre.

- [21] Dans l'affaire *Abderrahim Moustaine et al. c. Brunelle Entrepreneur Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ*<sup>4</sup>, l'arbitre écrit (l'article 10 cité est l'équivalent de l'article 27 pour les maisons unifamiliales):

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

[36] En résumé, la dénonciation prévue à l'article 10 du Règlement se doit d'être par écrit, est impérative et essentielle, le délai de six mois prévu au même article emporte et est un délai de déchéance, et si ce délai n'est pas respecté, le droit des Bénéficiaires à la couverture du plan de garantie visé et à le (sic!) droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés.

<sup>3</sup> SORECONI 060403001, 18 septembre 2006, Claude Méryneau, arbitre.

<sup>4</sup> SORECONI 070424001, 9 mai 2008, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre

[22] Baudouin explique les conséquences d'un délai de déchéance<sup>5</sup>

Dans le cas des délais de déchéance, la créance est absolument éteinte après l'expiration du temps fixé. Le tribunal est alors tenu de suppléer d'office au moyen en résultant (art. 2878 C.c.). Dans ces cas donc, ce n'est plus seulement l'action en justice qui est éteinte, mais bien le droit lui-même.

[23] L'article 116 du *Règlement* est à l'effet que l'arbitre statue conformément aux règles de droit-

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

[24] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*<sup>6</sup>

[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.

[25] Le Tribunal d'arbitrage doit déterminer le point de départ d'un délai de déchéance, après lequel le droit d'un Bénéficiaire à la couverture du plan de garantie visé n'existe plus; l'article 27 du *Règlement* parle de la découverte de la malfaçon ou du vice, ici en mars 2009, et non du moment auquel un Bénéficiaire devient inquiet car l'Entrepreneur n'apporte pas de solution pour régler la malfaçon ou le vice.

[26] Le Tribunal d'arbitrage ne peut pas faire appel à l'équité pour faire réapparaître un droit qui n'existe plus, il ne s'agit pas ici de suppléer au silence du *Règlement* ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie, mais de fixer la date de la découverte de la malfaçon ou du vice, s'il existe, selon la preuve devant lui et le droit.

[27] Le Bénéficiaire n'a présenté aucune preuve ni fait aucune représentation visant à expliquer pourquoi la décision de l'Administrateur devait être rejetée quant au point 1 portant sur le fait que la dénonciation a eu lieu plus de six mois après la découverte du vice, soit deux ans et dix mois.

[28] Sous réserves du paragraphe [29] qui suit, vu la preuve, vu le *Règlement* et la jurisprudence prévoyant que le délai de six mois en est un de déchéance, le Tribunal n'a d'autre choix que de maintenir la décision de l'Administrateur quant au point 1 et de rejeter la réclamation du Bénéficiaire quant à ce point.

<sup>5</sup> *La prescription civile*, 7e édition, 2007, Éditions Yvon Blais, Cowansville, p. 1219, I-1447

<sup>6</sup> 2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, C.S., Hon. Michèle Monast, j.c.s.

- [29] L'Administrateur, aux points 2 à 11B qui suivent, n'a pas soulevé la question du délai de dénonciation, en se limitant à invoquer que le vice qui n'est un vice majeur n'était pas couvert en cette 5e année de la garantie, le Tribunal doit donc conclure, à défaut de preuve ou de plaidoirie à l'effet contraire lors de l'enquête et audition, que pour les points 2 à 11B qui suivent,
- [29.1] la dénonciation été faite dans le délai et
  - [29.2] qu'en ce qui concerne l'infiltration d'eau, l'Administrateur a considéré que le vice dénoncé au point 1 était pour le Bénéficiaire une problématique localisée, alors que pour les points suivants, les vices dénoncés était pour le Bénéficiaire une problématique généralisée, qui ne s'est pas manifesté aux yeux du Bénéficiaire en mars 2009 mais à un moment qui était à l'intérieur du délai légal au moment de la dénonciation produite en avril 2012.

## Deuxième Partie

- [30] L'Inspectrice de l'Administrateur dit avoir rejeté les points de 2 à 10 *car à mon sens ça n'entraînait pas la perte du bâtiment, ça n'altérait pas la structure du bâtiment pour en faire une perte partielle ou totale.*
- [31] Elle qualifie de vice majeur, les vices de structure ou de sol qui font que le bâtiment s'enfonce, entraînant sa perte. Elle a déjà accepté comme vice majeur, un immeuble où la maçonnerie était entrain de s'écrouler.
- [32] Elle dit que les infiltrations d'eau sont la conséquence de malfaçons, comme l'absence de contre-solin; toutefois l'état des lieux ne rencontre en rien le critère du vice majeur.
- [33] Elle ajoute que la structure de l'immeuble n'est pas altéré, car il n'y a aucun signe visible à cet effet, il n'y a pas de fissure visible.
- [34] En contre-interrogatoire, elle dit :
- [34.1] quant à la fissure intérieure au 1890, elle fut causée par l'infiltration d'eau et non par une fissure à la structure;
  - [34.2] qu'il est possible qu'elle ait dit avoir utilisé le Code du bâtiment du Québec, mais elle se base aussi sur la règle de l'art.
- [35] Le Tribunal a reconnu comme témoin expert, monsieur Claude Guertin, ingénieur, qui a produit un rapport. La preuve du Bénéficiaire a surtout consisté en la présentation du rapport de Claude Guertin, ingénieur, dont certains éléments seront mentionnés dans la présente décision.
- [36] À l'audience, le témoin expert du Bénéficiaire a admis :
- [36.1] que l'immeuble ne s'écroule pas;
  - [36.2] que l'immeuble n'a pas de problème de structure;

- [36.3] qu'il n'a pas vu de lézarde extérieure, *la seule chose que j'ai vue quant à la structure est la vitre de l'imposte qui a brisé*, quoique, quant à la cause précise de la brisure, il a aussi dit *nul ne sait*;
- [36.4] qu'il n'a pas procédé à des échantillons de moisissures ou de fungus;
- [36.5] qu'il n'avait pas lu la décision de l'Administrateur du 20 août 2012, objet du litige;
- [36.6] qu'il y a des vices graves qui doivent être réparés dans les meilleurs délais.

## PLAIDOIRIES

### Le Bénéficiaire

- [37] Pour le Bénéficiaire, la question en litige est le droit d'avoir un bâtiment exempt de tout problème lié à la construction de l'édifice comme prévu dans la garantie gérée par l'Administrateur.
- [38] Il invoque d'abord que ce n'est pas la bonne foi de l'Entrepreneur qu'il conteste mais sa compétence.
- [39] Les copropriétaires actuels et passés ont essayé de trouver des solutions à leurs litiges avec l'Entrepreneur quand des problèmes sont survenus. De nombreuses démarches ont été faites de bonne foi de la part de l'Entrepreneur jusqu'en mars 2012, mais malgré cette bonne foi, les problèmes n'ont pas été réglés.
- [40] Ensuite, le Bénéficiaire invoque
- [40.1] la lettre du 31 août 2007 envoyée à l'Entrepreneur, produite en A-3 – signée des copropriétaires du 1884, 1886 et 1888, et initialée par l'Entrepreneur,
- [40.1.1] dans laquelle au point 3 on demandait une expertise *3. Édifice, arrière et côté sud [...] enfin, nous voulons soumettre le problème de l'installation déficiente d'une partie des fenêtres et des portes arrières à une expertise;*
- [40.1.2] dans laquelle au point 6 point on demandait : *6. Toit pose de parapet au périmètre de la bâtisse [...];*
- [40.2] que l'Entrepreneur n'a jamais fait l'expertise mentionnée à la lettre du 31 août 2007, le Syndicat a dû en faire faire une en 2012 (B-1), qui dit à la page 42 (par. 10) et page 41 (par. 4)
- 10) Généralement, les portes et fenêtres ont toutes le même problème lié à la finition extérieure. Donc, les portes et fenêtres n'ont pas de larmier et/ou solin, ne sont pas étanches, le solinage est mal fait, il manque les moulures en J. Tous ces problèmes résultent de non conformités de construction [...]

4) En ce qui a trait au toit abritant les remises, nous pouvons y noter plusieurs déficiences, dont ([...] note : cité plus loin)  
 Refaire la toiture avec une membrane d'épaisseur appropriée pour toiture et en respectant les normes en la matière. Les solins formant le parapet sont aussi à refaire;

- [40.3] la lettre datée du 31 mars 2008 (B-8), une autre lettre envoyée à l'Entrepreneur spécifie (Annexe 2, point 8) : *Arrière, toit : réparer le joint [...]* ;
- [40.4] les échanges de courriels démontrent la volonté du Syndicat de trouver des solutions, le Syndicat a présenté une offre de règlement à l'Entrepreneur, qui n'a jamais donné suite.
- [41] Deuxièmement, l'Entrepreneur n'a jamais envoyé à l'Administrateur un avis de fin des travaux des parties communes, ni de copie de formulaire de réception des parties communes.
- [42] Le 31 août 2007 les copropriétaires des unités 1884, 1886 et 1888 ont dénoncé les problèmes de fenêtres, d'expertises à faire et de toit.
- [43] Troisièmement, l'Inspectrice mandatée par l'Administrateur pour procéder à l'inspection a dit lors de sa visite du 27 juin 2012 qu'elle se basait sur le Code du bâtiment du Québec pour rendre sa décision; elle ne s'est donc pas basée sur les documents tel *l'ABC de la pose des fenêtres de l'APCHQ* cité dans le rapport d'expert (B-1), elle n'a pas relevé la position du drain qui n'est pas conforme au document des maîtres-couvreurs cité dans le rapport d'expert (B-1), elle n'a pas fait de test pour le robinet extérieur.
- [44] Quatrièmement, l'Entrepreneur lors de son témoignage n'a jamais reconnu
- [44.1] la valeur du document *ABC de la pose des fenêtres de l'APCHQ* alors qu'il était un entrepreneur accrédité par l'APCHQ;
- [44.2] le Devis de Couvertures de l'Association des maîtres-couvreurs du Québec (AMCQ) cité à la page 46 du rapport d'expert (B-1), qui mentionne qu'*aucun drain ne doit être placé à moins de 914.4 mm (36") des rebords de toit, des murets ou de quelques projections que ce soient,*
- il ne s'est donc basé sur aucun des rapports reconnus dans le domaine de la construction.
- [45] En conclusion, sans l'ombre d'un doute, les problèmes rencontrés dans l'immeuble sont causés par une mauvaise construction.

## **L'Entrepreneur**

- [46] L'Entrepreneur plaide que le Bénéficiaire a failli à son obligation d'entretien de l'édifice, et que cela est la cause de tous les problèmes dénoncés de l'immeuble.
- [47] L'état des fenêtres vient d'un problème de condensation – du givre s'est formé sur les fenêtres parce qu'elles étaient mal ventilées.

- [48] Pour le robinet extérieur, il est clair qu'il a gelé l'hiver alors qu'on ne l'avait pas purgé d'eau – si le robinet ne coule pas quand il est fermé, cela démontre que le tuyau est fendu, suite au gel.
- [49] L'infiltration d'eau vient du fait que le toit n'est pas déneigé et la glace se forme dans les drains, l'eau n'est plus évacué.
- [50] Quant à la lettre du 31 mars 2007, les déficiences soulevées ont été réglées – ainsi, si les problèmes étaient corrigés, il n'avait pas à effectuer d'expertise tel que demandé dans la lettre.
- [51] Il ajoute que le Code du Bâtiment national prévaut – il fixe les normes minimales, génériques, des paramètres d'efficacité, et ce que différents guides font, c'est d'expliquer des façons d'atteindre ces normes minimales, chaque fournisseur a son guide, l'APCHQ tout comme la SCHL, le tout dépend aussi des conditions du chantier.
- [52] Il dit aussi que les moulures en J sont bien présentes pour les structures en acier.
- [53] On ne peut alléguer que des fenêtres soient mal installées si les murs ne sont pas ouverts, et on ne l'a pas fait.
- [54] Il ajoute que lors de la réception des parties privatives, il y a eu réception *des éléments de parties communes*.

### **L'Administrateur**

- [55] L'Administrateur plaide que si la preuve a beaucoup porté sur les problèmes de cet immeuble, le Bénéficiaire est passé à côté de l'essentiel du litige, soit la gravité du vice, qui est la base de la décision objet de la demande d'arbitrage.
- [56] L'Administrateur n'a jamais dit qu'il n'y avait pas de problèmes ou d'inconvénients dans cet immeuble; toutefois, l'objet de la demande d'arbitrage est de statuer s'il y a eu vice majeur, selon la définition de l'article 2118 du Code Civil, le seul qui soit couvert pendant la 5<sup>e</sup> année du plan de garantie.
- [57] L'expert du Bénéficiaire a admis ne pas avoir lu la décision de l'Administrateur qui est l'objet de la demande d'arbitrage. Il n'a fait que donner son opinion sur l'immeuble sans regarder ce qui était l'objet du litige.
- [58] L'Administrateur ne nie pas les éléments factuels du rapport de l'expert du Bénéficiaire, mais nie que ces éléments factuels constituent des vices majeurs couverts par le Plan de garantie qu'il administre, vices majeurs selon l'article 2118 du Code Civil.
- [59] Les problèmes décelés au toit réduit peut-être sa durée de vie, mais en aucun moment l'expert du Bénéficiaire n'a dit qu'il y avait menace d'écroulement, que la structure du bâtiment n'était solide, il n'a fait aucune analyse fongique.

- [60] L'expert du Bénéficiaire dit que les malfaçons et les manquements doivent être réparés, ce à quoi l'Administrateur est bien d'accord et considère que le Bénéficiaire a l'obligation d'effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble sinon l'immeuble aura de plus graves problèmes. La vitre de l'imposte est brisée mais n'a toujours pas été réparée.
- [61] Toutefois, le Plan de garantie est maintenant dans sa cinquième année de couverture, et ne couvre donc que les vices majeurs. Il ne suffit pas d'alléguer qu'un vice est majeur pour conclure qu'il l'est. Il s'agit d'un concept précis en droit, l'article 27 (5) du *Règlement* réfère à l'article 2118 du Code Civil.
- [62] L'expert du Bénéficiaire n'a présenté aucune preuve ni aucun élément visant à démontrer la présence d'un vice à la structure ou un problème d'habitabilité de l'immeuble.
- [63] L'infiltration d'eau peut être qualifiée de vice majeur mais seulement si la structure est altérée ou s'il y a une contamination fongique – il n'y a aucune preuve à cet effet. L'ouverture du robinet extérieur entraîne peut-être un effet spectaculaire mais cela ne cause pas de dommage à la structure qui entraîne la perte du bâtiment.
- [64] Il cite l'arrêt de la Cour suprême *Megantic c. Mignault*<sup>7</sup> à l'effet qu'un Bénéficiaire ne peut laisser aller un vice mineur pour qu'il devienne vice majeur dans le futur, *Crépeau c. Gestion Habitation 2000*<sup>8</sup> (paragraphe 26 à 29) à l'effet qu'il faut considérer le critère de gravité, *Stante c. Les Constructions Oakwood Canada Inc.*<sup>9</sup> à l'effet qu'une réclamation peut être recevable contre un entrepreneur mais hors délai contre l'Administrateur (paragraphe 41) et un extrait du traité de Baudouin<sup>10</sup> sur le concept de *perte* au sens de l'article 2118 C.c.q.
- [65] En conclusion, il n'y a ici aucune perte d'habitabilité (les gens continuent à y habiter), aucun danger d'écroulement, aucune menace de perte de l'immeuble, la structure n'est pas compromise, il n'y a aucune contamination fongique.

## Le Bénéficiaire

- [66] En réplique, le Bénéficiaire affirme que son expertise a eu lieu après la décision de l'Administrateur parce qu'il avait demandé à l'Entrepreneur de faire une telle expertise et qu'il ne l'avait pas fait; quant à la contamination fongique, il y a pourtant du noircissement au plafond, qu'il a montré lors de la visite des lieux qui a précédé l'audition; enfin, si la vitre de l'imposte n'a pas été réparée, c'est qu'il attendait l'issue de la présente demande en arbitrage.

---

<sup>7</sup> 1928 RCS 389.

<sup>8</sup> GAMM 2011-10-02 et 2011-12-22, 22 décembre 2011, Jean Morissette, arbitre.

<sup>9</sup> Soreconi 09010602 9 juin 2009, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

<sup>10</sup> *La responsabilité civile*, vol II, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 7e édition, 2007, p. 256 et seq. (exigence d'une perte).

[67] Le toit doit être capable de supporter l'accumulation de neige; quant à la structure, il y a atteinte à la structure, il y a aggravation à la moulure entre le balcon et le 3e étage, preuve d'atteinte à la structure.

### L'Entrepreneur

[68] Pour l'Entrepreneur la règle du 36po pour le drain ne vise qu'à exclure l'accumulation de la neige sur un muret, ici il n'y a pas de muret.

[69] La fenêtre a des traces de pourritures dans une unité car les rideaux étaient toujours fermés et il y a eu une accumulation de condensation.

[70] Quant à la fenêtre de l'imposte qui a éclaté, elle n'est plus sur la garantie du fabricant. Il n'y a aucune charge excessive à cet endroit qui pourrait amener à conclure que ces charges sont la cause de l'éclatement.

### DÉCISION

[71] Le Tribunal traitera des points 2 à 11B en trois sous-parties :

[71.1] A. le Tribunal regroupe les réclamations quant aux points 2, 3, 4, 5A, 6, 10A, 10B et 11A sous le titre d'Infiltration d'eau venant d'autres sources que celles mentionnées à la sous-partie B qui suit;

[71.2] B. l'infiltration d'eau venant du robinet extérieur (point 9) et des portes des remises extérieures des unités 1884, 1886 et 1888 (point 11B) sera traitée dans la sous-section B;

[71.3] C. les trois points qui ne sont pas reliés à l'infiltration d'eau, soit les points 5B - *la couleur de la porte de la remise du 1890*, 7 - *la vitre de l'imposte brisée* et 8-*Tuyaux de la cuisine et de la salle de bain sont bruyants*, seront traités à la fin dans la sous-section C;

tous ces points furent rejetés par l'Administrateur pour la raison que le Bénéficiaire en est dans la cinquième année de la couverture du Plan de garantie, et que dans la cinquième année, seulement les vices majeurs au sens de l'article 2118 du Code civil sont encore couverts par la garantie et les vices présents n'en sont aucunement.

[72] L'article 2118 du Code civil se lit comme suit :

**2118.** À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.

- [73] L'Administrateur a expliqué avoir cherché une date légitime et équitable pour fixer la réception des parties communes de l'immeuble, qu'il a fixé le 31 août 2007.
- [74] Le Bénéficiaire lors de l'audience a admis que la réception des parties communes de l'immeuble a lieu le 31 août 2007.
- [75] Cette date du 31 août 2007, date de la réception des parties communes, ne fait donc l'objet d'aucun différend.
- [76] Même s'il déclare d'entrée de jeu qu'il a le droit d'avoir un immeuble exempt de vices, le Bénéficiaire est donc informé et conscient qu'en avril 2012, lors du dépôt de sa réclamation auprès de l'Administrateur du Plan de garantie, le Plan de garantie était dans sa cinquième année de couverture et ne couvrait donc que les *vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil* (article 27 (5) du Règlement).
- [77] Puisque le Bénéficiaire conteste le bien fondé de la décision de l'Administrateur, le fardeau de la preuve repose sur lui, en vertu de l'article 2803 du Code Civil : *Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.*
- [78] Dans l'affaire *Filomena Stante et Antonio Carriero c. Les Constructions Oakwood Canada Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*<sup>11</sup> l'arbitre écrit :
- [36] Je tiens de plus à rappeler que dans le cas qui nous concerne, les Bénéficiaires sont en demande et tel quiconque porte une demande devant un Tribunal d'arbitrage, c'est la demande qui a le fardeau de preuve, qui a le fardeau de convaincre; sans que ce fardeau ne soit indu, ce sont les Bénéficiaires demandeurs qui ont l'obligation de démontrer le caractère déraisonnable de la Décision de l'Administrateur ou, subsidiairement, que les points qu'ils soulèvent sont recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie.
- [79] Ce que le Tribunal doit trancher, c'est le différend entre le Bénéficiaire et l'Administrateur quant à la couverture du plan de garantie pour les points 2 à 11B (en plus du point 1 réglé ci-haut).
- [80] Le Tribunal d'arbitrage soussigné rappelle aussi l'affirmation de 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), à l'effet que l'obligation de caution de l'Administrateur du Plan de garantie n'est pas illimitée ou inconditionnelle.
- [13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles [...].

---

<sup>11</sup> SORECONI 09010602 6 mai 2009, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

## Sous-partie A

**Point 2 Unité 1890 – Cadre intérieur de la fenêtre du salon est pourri;**

**Point 3 Unité 1890 – Mur intérieur entre la porte de la terrasse du salon et le comptoir de cuisine est pourri;**

**Point 4 Unité 1890 – Plafond et mur du coin repas sont abîmés;**

**Point 5A Unité 1888 – Mur abîmé ;**

**Point 6 Unité 1888 – Cadre intérieur de la fenêtre du salon est pourri**

**Point 10A Accumulation d'eau sur le toit de la remise;**

**Point 10B Accumulation d'eau sur le toit du bâtiment principal;**

**Point 11A Infiltration d'eau dans les remises**

[81] Vu la preuve, le Tribunal considère, avec respect, que vu l'état actuel du droit en matière de l'application de l'article 2118 du Code Civil, l'immeuble objet du litige est bel et bien grevé de vices majeurs au sens dudit article, et de l'article 27 (5) du *Règlement*, qui couvre plus que les fissures à la structure ou le fait que des gens habitent ou non l'immeuble.

[82] L'expert Guertin écrit et a témoigné, entre autres,

Généralement, les portes et fenêtres ont toutes le même problème lié à la finition extérieure. Donc, les portes et fenêtres n'ont pas de larmier et/ou solin, ne sont pas étanches, le solinage est mal fait, il manque les moulures en J. Tous ces problèmes résultent de non conformités de construction. À cet effet, le Code3 stipule notamment que les fenêtres doivent être étanches, selon la norme CSA-A440, « Windows »; les portes, selon la norme CAN/CGSB-82.5-M, « Portes isolées en acier ».

d'après nos observations, il semble que l'infiltration d'eau dans la remise du 1886 prenne naissance à la jonction du balcon du 1890 et du mur de la remise, que les remises ont des traces de pourriture : de façon générale, l'étanchéité de toutes les remises est déficiente.

[83] L'Entrepreneur a témoigné, quant au cadre intérieur des salons des unités 1888 et 1890, que les rideaux d'une seule unité étaient fermés, que cela crée de la condensation car l'espace devient très étanche, qui cause la pourriture des cadres. Le Tribunal rejette cette explication puisque le même problème se retrouve aux *deux* unités supérieures de l'immeuble.

[84] Dans l'affaire *Ain & Zakuta Ltd. c. Immobilière Montagnaise Ltée*<sup>12</sup>, la Cour d'appel se prononçait ainsi (l'article 1688 C.c.B.c. qui y est cité est le prédécesseur de l'actuel article 2118 C.c.q.):

### **Y a-t-il eu ruine du bâtiment ?**

La portée de l'article 1688 C.c.B.C.a évolué et la jurisprudence la plus récente de la Cour est à l'effet que si le vice de construction porte sur un élément important du bâtiment au point d'en affecter la solidité ou l'utilité, il y a ruine partielle (*Viking Fire Protection Ltd. c. Zurich Compagnie d'assurance et Construction J.R.L. (1977) Ltée*,

<sup>12</sup> [1993] R.L. 497 (C.A.), AZ-92012102, J.E. 92-1666.

200-09-000284-866, 29 avril 1991). Or, c'est exactement ce que le jugement entrepris affirme :

Ces infiltrations périodiques d'eau par la toiture, plus abondamment en novembre et février, avaient pour effet de mettre en péril, du moins partiellement l'immeuble;

Le Tribunal estime qu'un état de fait qui empêche l'usage normal d'un ou de partie d'un immeuble, qui tend à ruiner un plafond, à le faire se désagréger, qui rend l'isolation inefficace, constitue une détérioration progressive d'un immeuble pouvant mener à sa ruine partielle aux termes de l'article 1688 C.c.B.C.;

(...)

En matière de construction, lorsque la destination de l'ouvrage est compromise par une faute de conception, l'article 1688 s'applique;

Le Tribunal estime, avec respect pour toute opinion contraire, que la situation de l'immeuble en litige était compromise au point de vue de sa destination, que la solidité de l'immeuble du moins pour le plafond était compromise et que les défendeurs ont négligé, en temps opportun de corriger la situation;

Ils sont solidairement responsables envers la demanderesse d'une partie des dommages réclamés.

En l'espèce, c'est la toiture qui est en cause : les lanterneaux qui en constituaient une partie importante laissent passer l'eau qui s'infiltrait dans le plafond avant de dégoutter à l'intérieur. De plus, les drains ne permettaient pas une évacuation rapide de l'eau en hiver, ce qui peut entraîner des fissures à la membrane, comme l'explique M. Stillman. Un élément essentiel du bâtiment était donc attaqué et les dégâts qui s'en suivaient rendaient d'abord l'immeuble graduellement impropre à l'usage pour lequel il était destiné avant de provoquer plus tard, si rien n'était fait, l'affaissement de certaines parties du plafond comme cela s'est d'ailleurs produit, suivant le témoignage de M. Georges Grégoire.

À mon avis, l'article 1688 C.c.B.C. trouve ici son application : l'intimée a connu une ruine partielle de son bâtiment.

[85] Lors de l'audience, l'Inspectrice de l'Administrateur affirme que l'absence de solin n'est pas un vice majeur car il n'entraînera pas la perte de l'immeuble. Dans la décision arbitrale *Tony Jorge et al. c. Les Constructions Naslin Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc*<sup>13</sup>, l'arbitre écrit :

[8] 1. Absence de solin sur toutes les ouvertures, portes et fenêtres :

[9] L'expertise des Bénéficiaires précise qu'à toutes les fenêtres accessibles, il a constaté l'absence de solin dissimulé sous la cornière métallique. [...]

[15] Certes, s'il ne s'agit que de une ou deux absences de solin, il s'agirait que de malfaçon ou vice caché. Avec respect pour toute opinion à l'effet contraire, je crois qu'il en serait tout autre si toutes les ouvertures et fenêtres sont sans solin sous les cornières métalliques. Je m'explique. [...]

<sup>13</sup> SORECONI 051206001, 15 mars 2006, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

[17] [...] Il est de connaissance courante qu'un taux d'humidité élevé entraîne culture de champignons et/ou de moisissure, des éléments connus comme étant néfastes à la santé et au bien-être des occupants.

[18] Bien qu'il soit possible que cet élément ne porte pas atteinte à la structure et/ou l'intégrité du bâtiment (ce qui n'est pas ici dit, voire même inféré), la présence répandue de champignons et de moisissure risque de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné constituant ainsi à mon opinion, un vice d'ordre majeur.  
[...]

[86] Dans l'affaire *Paul Bordeleau Syndicat de Copropriété c. Saint-Luc Habitation Inc. et La Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ*<sup>14</sup>, l'arbitre, qui cite un article de doctrine qu'il a rédigé à ce sujet, considère que perte comprend perte probable à long terme

Le procureur de l'A.P.C.H.Q. a admis, lors de sa plaidoirie, que la prépondérance de la preuve établit que les travaux de sous-cœuvre sont entachés de malfaçons et ont été réalisés en violation des règles de l'art.

Cependant, le procureur de l'A.P.C.H.Q. affirme avec raison qu'il ne suffit pas d'établir la présence de malfaçons ou de vices de construction. En effet, il faut également établir que le vice entraîne ou entraînera, à court ou à long terme, suivant les termes de l'article 2118 du *Code civil du Québec*, une perte partielle de la Propriété.

Or, suivant une jurisprudence constante et bien établie, la notion de « perte » en vertu de l'article 2118 du *Code civil du Québec* fait l'objet d'une interprétation large et comprend la « perte potentielle » ou la « perte probable à long terme[1]<sup>15</sup>».

Dans *Construction J.R.L. (1977) Ltée c. Zurich Compagnie d'assurances*, J.E. 91-824 (C.A.), page 6, la Cour d'appel affirme :

*«Sont considérés comme vices de construction susceptibles d'engager la responsabilité quinquennale des constructeurs, les défauts qui sont de nature à empêcher l'ouvrage de remplir sa destination ou qui limitent, de façon majeure, l'usage normal de l'édifice... Le vice affectant une composante permanente et importante de celui-ci et sa*

<sup>14</sup> CCAC 03-1204/ML, 27 septembre 2004, Me Jeffrey Edwards, arbitre.

<sup>15</sup> [1] J. Rodrigue et J. Edwards, « La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons », *La construction au Québec : perspectives juridiques*, Wilson & Lafleur, 1998, p. 434 :

*«Pour se prévaloir de l'article 2118 C.c.Q., il n'est nécessaire d'établir ni le fait que l'ouvrage a péri ni le moment auquel il va s'écrouler. Il suffit de démontrer la présence des inconvénients ou d'un danger sérieux qui pourrait entraîner une perte de l'ouvrage, c'est-à-dire une perte potentielle. ...La simple menace de perte d'un ouvrage constitue déjà un préjudice né et actuel, car elle entraîne, de manière immédiate, une diminution importante de sa valeur marchande et de son utilité.*

*La notion de « perte » au sens de l'article 2118 C.c.Q. doit donc, tout comme la notion analogue de ce terme au sens de l'article 1688 C.c.B.C., recevoir une interprétation large et s'étendre notamment à tout dommage sérieux subi par l'ouvrage immobilier.»*

*présence impliquaient nécessairement des probabilités de détérioration grave en l'absence de corrections.»*

Dans *Commission de la construction du Québec c. Construction Verbois Inc.*, J.E. 97-2080 (C.S.), page 8, la Cour supérieure affirme :

*«La jurisprudence a tempéré la notion de perte totale ou partie de l'édifice l'assimilant plutôt à celle d'inconvénients sérieux : «Or, comme la dérogation au droit commun provient du souci de protéger le propriétaire à l'égard de travaux difficilement vérifiables et de la nécessité d'assurer au public une protection efficace, nos tribunaux n'ont jamais appliqué l'article 1688 à la lettre et n'ont pas exigé que les vices du sol ou de construction produisent des effets aussi radicaux. Ils ont au contraire reconnu que les termes « périt en tout ou en partie » ne sont pas limitatifs et comprennent les vices compromettant la solidité de l'édifice et des défauts graves qui entraînent des inconvénients sérieux.»*

À notre avis, la preuve d'une perte partielle à long terme a été établie avec prépondérance. Il est sans contredit que les mesures requises pour prévenir le soulèvement occasionné par l'effet incontournable du gel et du dégel n'ont pas été prises par l'Entrepreneur. Or, à ce jour, il est vrai que les dommages pour ce manquement n'ont pas été de nature catastrophique. Mais la détérioration et la perte sont constantes et progressives, ce qui satisfait aux critères requis pour qualifier le vice de vice de construction au sens de l'article 2118 du *Code civil du Québec*. Le problème demeure et en l'absence de mesures correctrices, les effets se multiplieront et empireront lors de chaque saison d'hiver, ce qui est inacceptable pour tout propriétaire et inacceptable aux termes de la protection accordée par l'article 2118 du *Code civil du Québec* incorporée par référence au Certificat de garantie.

La Propriété du Bénéficiaire se détériore lentement, mais progressivement et celui-ci a le droit d'exiger que les travaux requis soient réalisés immédiatement afin de mettre fin définitivement à cette détérioration graduelle.

[87] Dans la décision arbitrale *Syndicat du 3411 au 3417 Avenue des Érables c. Devex et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*<sup>16</sup>, l'arbitre écrit :

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

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

<sup>16</sup> SORECONI 061220001, 13 juin 2007, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

[16] Les décideurs qui m'ont précédés ont aussi accepté de considérer le vice suffisamment important, lorsqu'on est placé dans une situation où il y a perte de l'ouvrage et que le préjudice soit né et actuel, de manière immédiate. La notion de « perte » doit recevoir une interprétation large et s'étendre à tout dommage sérieux subis par l'ouvrage immobilier[1]<sup>17</sup>.

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

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

[19] Les parties ont, de plus et de consentement et dans la collégialité, évalué que l'ensemble des correctifs utiles et nécessaires à corriger la situation, sont d'approximativement dix à onze mille dollars (10,000.00\$ @ 11,000.00\$), avant taxes et frais d'expertise. De toute évidence, considérant la valeur de l'ensemble immobilier, le travail à corriger n'est pas majeur. Ceci n'est pas une fin de non-recevoir aux qualificatifs du vice recherché. S'il est vrai qu'en certaines instances, le travail à corriger est possiblement majeur, mais qu'il ne s'agit pas d'un vice majeur, puisque de jurisprudence constante, on ne peut confondre travaux majeurs avec vices majeurs, je suggère que le contraire est tout aussi vrai. Travaux et/ou correctifs qui pourraient ne pas être (considérant l'ensemble de la valeur immobilière) considérés majeurs, ne disqualifient pas le vice pour autant. [...]

[22] J'accepte la position de l'Administrateur, à l'effet qu'un dégât d'eau, et ces conséquences, bien que possiblement lourdes et coûteuses, ne constitue pas toujours un vice majeur. Je suis par contre d'opinion que de ne pas corriger une importante infiltration d'eau récurrente, à courts ou moyens termes, créera des problèmes importants de moisissure aptes à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.

### **La porte extérieure du 1890**

[88] L'expert Guertin affirme que la porte extérieure est mal coupée et laisse passer l'eau - *la moulure fut coupée trop courte sur le toit terrasse, ce qui favorise l'infiltration d'eau*. Il conclut d'ailleurs que cette porte non étanche est cause de dommage aux murs inférieurs.

[89] L'Entrepreneur dit que la porte sur la terrasse est noire et a tordu par la chaleur du soleil – on ne peut pas conclure à la présence d'un vice majeur.

[90] L'Entrepreneur affirme que la porte d'origine était parfaite mais que le soleil a fait diminuer la longueur du bois et créé un espace.

[91] Ayant vu la porte et entendu les témoignages, le Tribunal conclut que la porte a été mal coupée, qu'il y a un vice de construction qui laisse passer l'eau.

<sup>17</sup> [1] *L'Assurance Mutuelle des Fabriques de Montréal c. Lorancon Inc. et al*, C.S.Q. : 500-22-106949-053, sous la plume de l'Honorable Christian M. Trambly, j.c.q.

- [92] D'une part, si le cadrage de la porte avait été étanche, ce vice de construction n'aurait pas eu de conséquence sur la perte partielle de l'immeuble au sens de l'article 2118 C.c.q., seulement sur la perte de la porte comme telle.
- [93] D'autre part, le témoin expert recommande de changer la porte puisque le pourtour de cette porte n'est pas étanche. C'est parce que le pourtour de la porte n'est pas étanche que le Tribunal ordonnera qu'elle soit changée pour une porte sans vice conforme aux règles de l'art.

### Point 11A Les Remises (sans le point 11B)

- [94] Dans son rapport, le témoin expert Guertin écrit :

Au niveau des remises extérieures à l'arrière, généralement, l'étanchéité de toutes les remises est déficiente, d'où, à l'intérieur des remises, des cernes et/ou de la pourriture sur les pontages de plancher et des plafonds. Ceci est un problème de construction. Des correctifs et ajustements devront être apportés, notamment à la jonction des terrasses arrières et des murs des remises.

- [95] L'expert Guertin témoigne à l'effet que la membrane installée n'a pas l'épaisseur requise, elle est décollée et déchirée.
- [96] Questionné par le Tribunal quant à savoir si c'est un vice majeur, Monsieur Guertin répond qu'on ne vit pas dans une remise mais *c'est sûr que les cabanons ne vont pas avoir une durée de vie très grande.*
- [97] Les pontages des remises sont cernés, le bois est complètement humidifié et il y a un début de pourrissement visible. Sans répéter ici l'ensemble de la preuve, cette phrase la résume bien (page 13 du rapport produit en B-1):

Donc, de façon générale, l'étanchéité de toutes les remises est déficiente.

- [98] Le soussigné a vu ces remises (aussi appelées cabanon ou rangement dans cette cause) et la présence de pourriture. Le Tribunal fait siennes la conclusion de l'expert Guertin quant à la présence de déficiences et conclut être en présence de vices majeurs au sens de l'article 2118 C.c.q., l'état de pourriture constitue une perte de l'ouvrage au sens de cet article :

En ce qui a trait au toit abritant les remises, nous pouvons y noter plusieurs déficiences, dont :

- i) l'absence de contre-solin à la jonction du toit et du mur;
- ii) la désagrégation très importante à la jonction du toit et du parement;
- iii) une pente de drainage inadéquate occasionnant une accumulation d'eau stagnante sur la membrane du toit;
- iv) une partie de la membrane est décollée et déchirée à l'une des extrémités du toit;
- v) le type de membrane élastomère installée n'est pas le type de membrane recommandée pour ce type de toit puisqu'elle est beaucoup trop mince;
- vi) un espace est présent à la jonction de la membrane et du solin permettant ainsi des infiltrations d'eau.

Refaire la toiture avec une membrane d'épaisseur appropriée pour toiture et en respectant les normes en la matière. Les solins formant le parapet sont aussi à refaire.

### **Point 10A Accumulation du toit sur les remises**

- [99] Considérant la conclusion à laquelle en est arrivé le Tribunal, ce point sera corrigé lors des travaux correctifs et, pour cette raison, le Tribunal maintient donc la demande du Bénéficiaire à ce sujet.
- [100] Puisqu'une nouvelle membrane devra être posée, il va de soit que la repose tiendra compte de régler le problème d'accumulation d'eau sur le toit.
- [101] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu la jurisprudence connue du Tribunal, le Tribunal conclut que les défauts soulevés par les points *Point 2 Unité 1890 – Cadre intérieur de la fenêtre du salon est pourri et Point 3 Unité 1890 – Mur intérieur entre la porte de la terrasse du salon et le comptoir de cuisine est pourri; Point 4 Unité 1890 – Plafond et mur du coin repas sont abîmés; Point 5A Unité 1888 – Mur abîmé ; 6 Unité 1888 – Cadre intérieur de la fenêtre du salon est pourri Point 10A Accumulation du toit sur les remises Point 11A Les Remises (sans le point 11B)* sont causés par des vices majeurs au sens de l'article 2118 C.c.q. et sont couverts par le plan de garantie de l'Administrateur sous l'Article 27 (5) du *Règlement*.

### **Point 10B – Accumulation sur le toit de l'immeuble principal - Le drain et la malfaçon au coin arrière droit**

- [102] L'expert Guertin témoigna à l'effet que le drain avait été placé trop près du parapet et non, au point le plus bas de la toiture, où l'eau stagne.
- [103] L'Administrateur n'a rendu aucune décision quant au fait que le drain était à 16 po du parapet et non à 36 po, distance qualifiée de *réglementaire* par l'expert alors qu'il s'agit en fait, d'une norme du manuel *Devis de Couvertures de l'Association des maîtres couvreurs du Québec (AMCQ)* (du moins, l'expert n'a pas produit le règlement (décret gouvernemental) à cet effet).
- [104] Il a toutefois rendu une décision à l'effet que les vices dont dénoncés en 2012 ne sont pas des vices couverts.
- [105] Pour l'Entrepreneur la question du drain à 18 po au lieu de 36 po c'est seulement s'il y a un muret et c'est pour éviter alors la présence d'accumulation de neige, ce que nie l'expert du Bénéficiaire.
- [106] A l'audience, aucune preuve n'a été apportée quant au fait que le drain fut à 16 po au lieu de 36 po fut la cause d'infiltration d'eau et, plus généralement, aucune preuve n'a été apportée que ce fait soit un vice qui entraîne la perte partielle ou totale de l'immeuble au sens de l'article 2118 C.c.q.

[107] D'après l'expert Guertin, l'eau stagnante diminuera la durée de vie utile de la toiture. Le drain doit être à 36 po du parapet, là où est effectivement l'accumulation d'eau et là où est justement la partie la plus basse, pour permettre au drain de faire son travail.

[108] Questionné par le Tribunal quant à savoir si c'est une vice majeur, le témoin expert du Bénéficiaire dit que *là où c'est grave, c'est que la durée utile de la toiture est diminuée.*

[109] Dans la décision arbitrale *Syndicat de la Copropriété Les Jardins du Parc c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>18</sup>, l'arbitre écrit :

[28] Pour sa part, l'expert Séguin écrit dans son rapport au sujet des points en question :

Des sections arrière de toiture ont une pente faible et ne peuvent être recouvertes uniquement de bardeaux d'asphalte. Une membrane autocollante a été posée sous le bardeau de ces sections de toiture mais elles ne remontent que de 12" sur le versant principal. De plus, la membrane de ces sections à faible pente et du versant principal : le bardeau fissure à cet endroit. Finalement, le type de bardeau utilisé sur les sections à pente faible est un bardeau pour pente courante (pente minimale 1 : 3 et plus) et non pour pente faible (pente minimale 1 : 6). Cela contrevient au Code national du bâtiment (art. 9.26.3.1 et 9.26.8. CNB). [...]

Il n'y a aucune membrane autocollante au bas des pentes arrière. Cela contrevient au Code national du bâtiment (art. 9.26.5.1 CNB) qui stipule que les débords de toit doivent être protégés par un revêtement de protection. [...]

[52] En somme, la preuve ne démontre pas que les problèmes en litige, qui manifestement n'ont pas amené la destruction de l'ouvrage, puissent non plus en compromettre dans sa solidité. Il est vrai que la durée de vie du toit sera possiblement réduite mais rien ne permet de voir là un problème affectant la solidité de cet ouvrage ou de le mettre en péril ou encore une situation pouvant entraîner des troubles graves dans l'utilisation de l'immeuble au sens de l'article 2118.

[53] Il en résulte que les défauts dénoncés ne peuvent pas malheureusement pour le bénéficiaire être qualifiés de vices de construction.

[110] L'expert Guertin allègue une seconde déficience :

De plus, nous notons qu'il y a malfaçon dans l'exécution du parapet sur le toit principal au coin arrière droit. Donc là aussi, il y a possibilité d'infiltration d'eau à cet endroit (*photo C-23 page 26*). (page 22).

<sup>18</sup> GAMM 2009-09-0003 28 janvier 2010, Me Johanne Despatis, arbitre.

- [111] L'expert parle de possibilité d'infiltration et non, d'infiltration. Quoiqu'il en soit, le Tribunal réitère que pendant la 5<sup>e</sup> année du plan de garantie, seuls sont couverts, les vices majeurs au sens de l'article 2118 C.c.q. Il n'y a aucune preuve au dossier à l'effet que cette malfaçon constitue un vice majeur au sens de l'article 2118 C.c.q.
- [112] Faute pour le Bénéficiaire de se décharger de son fardeau de preuve, le Tribunal doit maintenir la décision de l'Administrateur quant au point 10B accumulation d'eau sur le toit du bâtiment principal.

## Sous-partie B

### Point 9 Infiltrations d'eau à la suite de l'installation d'un boyau d'arrosage sur le toit

- [113] Le représentant du Bénéficiaire, qui habite depuis 2012 au 1890 (partie du haut), témoigne avoir emménagé en mai 2012 et avoir ouvert le robinet extérieur du boyau d'arrosage sur le toit, la première fois, en juillet (sic!) 2012, et qu'il n'avait jamais eu de fuite avant.
- [114] Dans sa dénonciation du 26 mai 2012 (A-15), il écrit :
- Le 21 mai dernier, suite à l'installation d'un boyau d'arrosage et d'un pistolet à eau sur la terrasse, nous avons entendu un bruit de fuite d'eau dans le mur [...] il a eu une infiltration d'eau jusque dans la cuisine [...]
- [115] Le soussigné lors de sa visite a été témoin de l'effet causé par l'ouverture du robinet – il a vu l'eau sortir du bas des murs du couloir. Il y a des photos de ce fait dans le rapport d'expert (B-1).
- [116] Madame Eve Couture, qui habite à l'étage en dessous, affirme que ce robinet n'a jamais été ouvert avant qu'il ne soit ouvert par l'actuel copropriétaire en 2012. Celui qui avait acheté cette unité, Monsieur Burke, n'était jamais là, tout comme son prédécesseur l'Entrepreneur. Monsieur Burke avait toutefois un locataire.
- [117] Le Tribunal considère toutefois que, même de bonne foi, elle n'était pas le meilleur témoin à cet effet, n'ayant pas habité dans l'unité du 1890, et qu'elle tire cette conclusion du fait que le robinet n'avait pas causé de dommage, à sa connaissance, avant mai 2012.
- [118] L'Entrepreneur, qui a construit l'immeuble en 2007, allègue avoir ouvert le robinet avant *pour faire des tests d'eau*, qu'il y avait un locataire occupant, et qu'il n'y a eu alors aucun problème.
- [119] L'Entrepreneur plaide le défaut d'entretien : il dit que la cause du problème est tout simplement qu'on n'a pas fermé le robinet avant l'hiver et que le tuyau a gelé puis fendu (*pété à l'intérieur*). Si le tuyau avait été défectueux, il coulerait même quand le robinet est fermé, or ce n'est pas le cas.

- [120] Questionné par le Tribunal quant à savoir si c'est une vice majeur, le témoin expert du Bénéficiaire dit que pour le robinet – on ne peut pas laisser un robinet fuir quand il est ouvert et endommager les composantes du bâtiment.
- [121] Le Tribunal précise que la preuve présentée devant lui montre que le robinet ne fuit que quand il est ouvert, si on le laisse fermé, il ne fuit pas.
- [122] Bien que cette preuve soit difficile à faire, le Bénéficiaire n'a pas rempli son fardeau de la preuve à l'effet que l'ouverture du robinet en mai (ou juillet) 2012 était la première ouverture dudit robinet depuis la construction de l'immeuble en 2007 et le Tribunal ne peut rejeter l'explication de l'Entrepreneur quant au défaut d'entretien hivernal. *Surtout*, il n'y a aucune preuve que le robinet fuit quand il est fermé.
- [123] La décision de l'Administrateur de rejeter la réclamation du Bénéficiaire et qu'il ne s'agit pas d'un vice majeur au sens de l'article 2118 C.c.q. n'est donc pas déraisonnable et le Tribunal conclut n'avoir d'autre choix que de la maintenir et de rejeter la demande du Bénéficiaire à ce sujet, en réitérant qu'en la cinquième année de la garantie, seul les vices majeurs au sens de l'article 2118 C.c.q. sont couverts par le plan de garantie et que le Bénéficiaire conserve ses recours de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur, tel qu'explicité ci-après.

#### **Point 11B Les Portes des remises des unités 1884, 1886 et 1888**

- [124] Les portes de ces unités ont été posées de sorte que les orifices de drainage et les seuils font écouler l'eau de pluie vers l'intérieur des remises et non, vers l'extérieur.
- [125] Le soussigné a été en mesure de constater que le plancher de la remise de l'unité 1884 était effectivement humide.
- [126] À première vue, ces portes telles qu'installées ne respectent pas la règle de l'art, le seuil qui est du côté intérieur aurait dû être du côté extérieur car il est important de faire évacuer l'eau qui pourrait s'accumuler à la base de la porte vers l'extérieur et non, vers l'intérieur de la remise.
- [127] Dans l'affaire *Promutuel Lévisienne-Orléans, société mutuelle d'assurances générales c. Service de techniciens en électricité du Québec, STEQ inc.*<sup>19</sup> la Cour supérieure fait sienne l'affirmation suivante :

[130] À ce sujet, le professeur Jacques Deslauriers<sup>20</sup> écrit :

« [...] Le respect des règles de l'art est de l'essence même du contrat d'entreprise, même si le contrat n'y réfère pas. Cette obligation est imposée par la loi et revêt un caractère d'ordre public.

<sup>19</sup> 2010 QCCS 1608, 27 avril 2010 (Jean-François Émond, j.c.s.)

<sup>20</sup> Jacques Deslauriers, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur ltée, 2005, p. 596 et 597.

[128] Toutefois, dans le présent litige, le Plan de garantie, en la cinquième de garantie, ne garantie que le vice majeur au sens de l'article 2118 du C.c.q.

[129] L'expert Guertin dit que les portes des remises (ou cabanons) de trois unités sur quatre sont à l'envers quant aux seuils qui envoient l'eau vers l'intérieur des remises au lieu de l'extérieur. Questionné par le Tribunal quant à savoir si c'est un vice majeur, Monsieur Guertin dit que les planchers vont finir par pourrir.

[130] Il s'agit ici d'un cas d'application du principe établi il y a près d'un siècle par l'arrêt de la Cour suprême *Megantic c. Mignault*<sup>21</sup> à l'effet qu'un Bénéficiaire ne peut laisser aller un vice mineur pour qu'il devienne vice majeur dans le futur :

The owners in possession would be bound to take proper care of their property and to take all proper steps to prevent its destruction, and damages resulting from failure to do so would not be damages naturally flowing from the small defect, which could have been remedied at little expense when it first developed.

[131] En conclusion, le Tribunal doit maintenir la décision de l'Administrateur quant aux points 9 et 11B et rejeter la demande du Bénéficiaire quant à ces deux points.

## Sous-partie C

### Point 5B Porte de la remise extérieure a été remplacée par une porte de couleur blanche

[132] Lors de rénovations effectuées par l'Entrepreneur, la porte de la remise de l'unité 1890 a été remplacée par une porte d'une couleur différente de la couleur des portes des remises des autres unités.

[133] L'Entrepreneur a témoigné avoir fait des travaux et changé la porte originelle. Pour cette raison, elle est de couleur différente de la porte des autres unités, et n'a pas de seuil et gouttières drainant l'eau à l'intérieur de la remise comme les autres.

[134] Le Bénéficiaire avait le fardeau de preuve de démontrer qu'une porte de couleur différente aux autres portes constituait un vice majeur pouvant entraîner la perte partielle ou totale de l'immeuble. En l'espèce, il n'a présenté aucune preuve à cet effet et n'a pas plaidé ce point.

[135] Puisque ce point a été soumis à l'arbitrage, le Tribunal déclare donc qu'une porte de remise extérieure de couleur différente aux autres portes des autres remises extérieures ne constitue pas un vice majeur au sens de 2118 C.c.q., et, vu l'article 27(5) du *Règlement*, ce point n'est pas couvert par le plan de garantie géré par l'Administrateur; le Tribunal maintient la décision du Tribunal sur ce point et rejette la réclamation du Bénéficiaire sur ce point.

---

<sup>21</sup> 1928 RCS 389.

### Point 7 Unité 1888 – Vitre de l'imposte brisée

[136] La vitre de l'imposte de l'unité 1888 s'est brisée suite à une cause débattue dont la couverture du plan de garantie est soumise à l'arbitrage.

[137] Pour l'Entrepreneur, il y a choc thermique (le soleil qui a trop réchauffé), qu'on aurait pu éviter en ouvrant les rideaux. Quoiqu'il en soit, la couverture du fabricant est échue. De plus, il n'y a aucune présence de fissures autour de cette fenêtre pour arriver à une autre conclusion quant à la cassure de cette fenêtre. Il ajoute qu'il n'y a aucun problème de structure à cet endroit.

[138] Le témoin expert du Bénéficiaire a admis n'avoir fait aucun test quant à la structure de l'immeuble et n'avoir décelé aucune fissure. Au mieux, il a fait part d'hypothèses non prouvées. Il écrit dans son rapport (page 29) :

On note, dans le haut de la fenêtre donnant au salon, que la vitre de l'imposte est brisée. Cette condition peut être imputable à une faiblesse du linteau au-dessus de la porte ou de la fenêtre ou à une absence de jeu entre la structure et le bâti de la fenêtre (nos soulignés).

[139] À l'audience, il réitère ces deux hypothèses et ajoute *nul ne sait* quant à la cause exacte.

[140] Le Bénéficiaire avait le fardeau de preuve pour démontrer que cette fenêtre s'est brisée à cause d'un vice majeur à l'immeuble au sens de l'article 2118 C.c.q. et il ne s'est pas déchargé de son fardeau.

[141] Le Bénéficiaire ne s'étant pas déchargé de son fardeau de preuve, le Tribunal doit rejeter sa réclamation quant à la vitre de l'imposte brisée et maintenir la décision de l'Administrateur.

### Point 8 Tuyaux de la cuisine et de la salle de bain bruyants

[142] Lors de la visite des lieux, le soussigné a été en mesure de constater que les tuyaux de la cuisine et de la salle de bain « cognent » dans le mur.

[143] Le représentant du Bénéficiaire qui vit dans l'unité du 1890 dit que le bruit altère sa qualité de vie. Pour lui, il faudra ouvrir les murs. Il dit que *ça pète de plus en plus fort*. Cela l'inquiète et cela doit être réparé. Il a acheté une maison protégée par le plan de garantie gérée par l'Administrateur.

[144] Même s'il peut être désagréable d'avoir des tuyaux qui font du bruit de cognement dans le mur quand l'eau y circule, le Bénéficiaire n'a pas rempli son fardeau de preuve à l'effet que ces cognements sont un vice qui entraîne la perte totale ou partielle du bâtiment au sens de 2118 C.c.q. Vu l'article 27(5) du *Règlement*, le Tribunal doit donc déclarer que ce problème n'est pas couvert par le Plan de garantie géré par l'Administrateur.

[145] En conclusion, le Tribunal doit maintenir la décision de l'Administrateur quant aux points 5B, 7 et 8 et rejeter la demande du Bénéficiaire quant à ces points.

[146] Accessoirement, le Tribunal ajoute que l'Administrateur a reconnu la présence de nombreux vices à l'immeuble, sans qu'ils soient encore couverts par son plan de garantie. Pour les vices non couverts, le Tribunal réservera les droits du Bénéficiaire pour ses recours civils contre toute personne autre que l'Administrateur, à supposer qu'il ait un droit fondé eut égard aux règles de droit commun, y compris celles relatives à la prescription, pour les raisons déjà exprimées dans plusieurs décisions.

[147] Dans la décision arbitrale *Syndicat de la Copropriété Les Jardins du Parc c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>22</sup>, l'arbitre écrivait :

[55] Il est vrai qu'à l'audience l'administrateur a reconnu que les points en litige, incluant certains parmi ceux abandonnés par le bénéficiaire, concernent des problèmes qui, s'ils avaient été dénoncés à temps, auraient pu être corrigés en conformité du *Plan*.

[56] Cela est certes regrettable mais je ne peux pour ma part aller au-delà des limites que le législateur a fixées à la juridiction de l'arbitre. Les propos de l'arbitre Gilles Lavoie dans *Dufour et Rénovations René Gauthier inc.* et *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 23 février 2007, valent ici avec les adaptations nécessaires :

*Dans ce cadre, même s'il est très difficile d'avoir à rejeter une demande d'arbitrage alors que manifestement la preuve au mérite démontre clairement que les réparations qui devaient être effectuées n'ont jamais respecté les règles de l'art car elles n'ont jamais corrigé les défauts initiaux, force est de constater, après analyse du Règlement qui est clair et impératif sur ces questions et de toute la jurisprudence applicable à des affaires impliquant le respect des dits délais, qu'il s'agit de délais formels qu'il n'est tout simplement pas possible d'ignorer ou de contourner en invoquant l'équité. Ici, la responsabilité première du bénéficiaire était d'invoquer ses droits à l'intérieur des délais du Règlement et durant la période de validité de la Garantie. En attendant jusqu'au printemps 2006 pour agir, il a agi hors délai et hors de la période où la Garantie pouvait valablement être invoquée. La plainte doit être rejetée.*

*Dans ces circonstances, le bénéficiaire, devra examiner ou faire examiner par un conseiller apte à le renseigner adéquatement si ses droits ne peuvent pas être invoqués dans le cadre de ses droits réguliers qui sont prévus au Code civil étant entendu que le contrat de construction tient l'entrepreneur à une obligation de résultat.*

[57] La présence de délais impératifs en matière de protection de ce genre est commune et motivée. La raison d'être de dispositions comme celles du *Plan* exigeant que suivant sa nature une réclamation soit faite dans un délai précis vise en vérité à permettre, notamment à l'administrateur de la protection, lequel s'est engagé à cautionner certaines obligations des entrepreneurs, à prévenir une dégradation plus grande du bien, en lui fournissant l'occasion d'agir rapidement s'il

<sup>22</sup> GAMM 2009-09-0003 28 janvier 2010, Me Johanne Despatis, arbitre.

le désire et ainsi diminuer les inconvénients et coûts pour tout le monde. Je ne peux donc pas au nom de l'équité faire droit aux demandes du bénéficiaire.

### CONCLUSION

[148] Suivant l'appréciation des faits, de la preuve versée lors de l'enquête et de l'audition, et sur la foi de la doctrine et de la jurisprudence connues du soussigné, le Tribunal conclut que les points suivants de la décision de l'Administrateur du 20 août 2012 avec l'addendum du 22 avril 2013 doit être renversée et qu'il doit accueillir la demande du Bénéficiaire quant aux points suivants et DÉCLARE que les vices suivants sont couverts par le Plan de garantie de l'Administrateur :

- [148.1.1] Point 2 Unité 1890 – Cadre intérieur de la fenêtre du salon est pourri;
- [148.1.2] Point 3 Unité 1890 – Mur intérieur entre la porte de la terrasse du salon et le comptoir de cuisine est pourri;
- [148.1.3] Point 4 Unité 1890 – Plafond et mur du coin repas sont abîmés;
- [148.1.4] Point 5A Unité 1888 – Mur abîmé;
- [148.1.5] Point 6 Unité 1888 – Cadre intérieur de la fenêtre du salon est pourri;
- [148.1.6] Point 10A Accumulations d'eau sur le toit des remises;
- [148.1.7] Point 11A Infiltration d'eau dans les remises (à l'exclusion du point 11B);

Et DÉCLARE que, les sources de la problématique pour ces points soumis à l'arbitrage ayant été établies par le rapport d'expert de Claude Guertin, ingénieur, les déficiences d'étanchéité mentionnées dans les conclusions à la fin de cette décision sont des vices majeurs au sens de l'article 2118 CCQ et de l'article 27(5) du *Règlement*, et il sera ordonné qu'elles soient corrigées.

[149] Le Tribunal note accessoirement que les cadres, murs et plafonds des unités 1886 et 1884 ne sont pas l'objet de l'arbitrage et il se doit donc de limiter sa décision quant à la problématique de déficiences d'étanchéité des portes et fenêtres extérieures aux unités 1888 et 1890.

[150] Suivant l'appréciation des faits, de la preuve versée lors de l'enquête et de l'audition, et sur la foi de la doctrine et de la jurisprudence connues du soussigné, le Tribunal conclut que la décision de l'Administrateur du 20 août 2012 avec l'addendum du 22 avril 2013 ne peut être renversée et/ou n'est pas déraisonnable dans les circonstances pour les points mentionnés au paragraphe suivant.

[151] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, le Tribunal doit donc accepter de maintenir la décision de l'Administrateur et rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, le tout sans préjudice et sous toutes réserves de son droit de porter devant les tribunaux de droit commun, sa prétention ainsi que de rechercher les

correctifs qu'il réclame, à supposer qu'il ait un droit, sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile pour les points suivants

[151.1]Point 1 Infiltration d'eau au 1888;

[151.2]Point 5B Porte de la remise extérieure a été remplacée par une porte de couleur blanche;

[151.3]Point 7 Unité 1888 – Vitre de l'imposte brisée;

[151.4]Point 8 Tuyaux de la cuisine et de la salle de bain bruyants;

[151.5]Point 9 Infiltrations d'eau à la suite de l'installation d'un boyau d'arrosage sur le toit;

[151.6]Point 10B Accumulation d'eau sur le toit du bâtiment principal;

[151.7]Point 11B Portes des remises des unités 1884, 1886 et 1888.

### **FRAIS**

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

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

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

[153] Le Bénéficiaire ayant eu gain de cause sur une partie de sa réclamation, les frais d'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur du Plan de Garantie, sous réserve de ce qui suit pour les frais d'expert.

### **FRAIS D'EXPERT**

[154] L'article 38 du *Règlement* stipule :

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

[155] Le Bénéficiaire a produit quatre factures de son témoin expert,

[155.1]12 octobre 2012 (B-5), Expertise et visite des lieux : 550.00\$ plus taxes (632.50\$);

[155.2]8 novembre 2012 (B-4), Rédaction du rapport d'expertise : 2,200.00\$ plus taxes (2,529.45\$);

[155.3]25 avril 2013 (B-3), Présence en cour – demi journée : 675\$ plus taxes (776.08\$);

[155.4]25 avril 2013 (B-10), idem : 675\$ plus taxes (776.08\$).

[156] A part le fait qu'il n'a pas à payer ces factures car la demande du Bénéficiaire n'est pas fondée, l'Administrateur plaide

[156.1] il n'a pas à payer ces frais car le rapport, préparé après la décision, consiste à trouver les causes des infiltrations d'eau à l'immeuble mais n'a pas été préparé pour répondre à la décision de l'Administrateur qui est l'objet du litige devant le Tribunal d'arbitrage;

[156.2] l'expert a admis ne pas avoir lu la décision de l'Administrateur;

[156.3] il est sûr que l'immeuble a des vices à être réparés, mais ces vices ne sont pas couverts.

[157] L'article 38 du *Règlement* parle du *quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes* à être remboursés. Dans cette cause, une partie du rapport n'était pas pertinente à l'objet du litige, la preuve en est qu'il a été rédigé par l'expert sans la connaissance de la décision de l'Administrateur. Le Tribunal ne critique en rien l'expert qui n'a fait que remplir le mandat donné par le Bénéficiaire. L'expert ne mentionne, comme historique (page 8), que la réclamation du Bénéficiaire, et le Bénéficiaire n'avait pas remis la décision de l'Administrateur avant la date de l'audience. Par exemple, il parle de repeindre les plafonds des *quatre* unités (page 42), ce qui n'est pas l'objet de l'arbitrage, mais il n'en était pas au courant.

[158] D'un autre côté, certaines parties du rapport ont été pertinentes, et la présence du témoin expert a été utile.

[159] Le Tribunal arbitral soussigné ne s'immisce pas dans les relations contractuelles entre le témoin expert et le Bénéficiaire. L'article 38 parle des frais raisonnables d'expertises pertinentes à être remboursés par l'Administrateur et non, des frais à être payés par le Bénéficiaire qui a mandaté l'expert en vertu du mandat donné.

[160] Pour les motifs ci-haut exprimés, vu l'article 38 du *Règlement*, vu la preuve, le Tribunal fixe à 2,800\$ plus les taxes le quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes à être remboursés par l'Administrateur.

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

**ACCEUILLE** en partie la demande du Bénéficiaire;

**MODIFIE** en partie la décision de l'Administrateur du 20 août 2012 avec l'addendum du 22 avril 2013;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur dans un délai de 45 jours de la signature de ce jugement, en conformité avec les règles de l'art,

- d'effectuer tous les travaux correctifs quant aux points suivants :
  - Point 2 Unité 1890 – Cadre intérieur de la fenêtre du salon est pourri;
  - Point 3 Unité 1890 – Mur intérieur entre la porte de la terrasse du salon et le comptoir de cuisine est pourri;
  - Point 4 Unité 1890 – Plafond et mur du coin repas sont abîmés;
  - Point 5A Unité 1888 – Mur abîmé;
  - Point 6 Unité 1888 – Cadre intérieur de la fenêtre du salon est pourri;
  - Point 10A Accumulations d'eau sur le toit des remises des quatre unités;
  - Point 11A Infiltration d'eau dans les remises (à l'exclusion des portes au point 11B), d'effectuer les travaux correctifs visant les problèmes découlant de l'infiltration d'eau dans les remises des quatre unités, en tenant compte du fait que des parties ces remises ont été exposées à l'eau, que certaines parties contiennent des moisissures;
  
- de corriger les déficiences suivantes, source de la problématique des points mentionnés au paragraphe précédent :

- Déficience d'étanchéité au pourtour de la porte donnant accès à la terrasse du toit # 1890

Changer ladite porte par une nouvelle qui est exempte de défaut et bien sceller le pourtour de la porte pour empêcher toute infiltration d'eau future. Cette porte devra être installée selon les recommandations du manufacturier et en tenant compte des procédures illustrées dans le manuel sur la pose des portes et fenêtres publié par l'APCHQ.

- Déficience d'étanchéité de la jonction terrasse du 1890 et du mur
  
- Déficience dans l'étanchéité des remises incluant la jonction des terrasses arrières et des remises

Au niveau des remises extérieures à l'arrière, généralement, l'étanchéité de toutes les remises est déficiente, d'où, à l'intérieur des remises, des

cernes et/ou de la pourriture sur les pontages de plancher et des plafonds. Des correctifs et ajustements devront être apportés, notamment à la jonction des terrasses arrières et des murs des remises. Déficience d'étanchéité à la jonction toit-parement

- Déficiences d'étanchéité des portes et fenêtres extérieures pour les unités 1888 et 1890 seulement

Les portes et fenêtres n'ont pas de larmier et/ou solin, ne sont pas étanches, le solinage est mal fait, il manque les moulures en J.

Pour toutes les ouvertures (portes et fenêtres), enlever le revêtement extérieur, installer un solin adéquatement et selon la norme d'installation en fonction du type d'ouvertures (portes ou fenêtres), et sceller à l'aide d'un calfeutrant, selon l'abc... de la pose de portes et fenêtres dans le secteur résidentiel, APCHQ.

- Déficience dans la toiture des quatre remises, incluant le remplacement de la membrane, voir à ce qu'il n'y ait plus d'accumulation d'eau sur le toit des remises

- i) l'absence de contre-solin à la jonction du toit et du mur;
- ii) la désagrégation très importante à la jonction du toit et du parement;
- iii) une pente de drainage inadéquate occasionnant une accumulation d'eau stagnante sur la membrane du toit;
- iv) une partie de la membrane est décollée et déchirée à l'une des extrémités du toit;
- v) le type de membrane élastomère installée n'est pas le type de membrane recommandée pour ce type de toit puisqu'elle est beaucoup trop mince;
- vi) un espace est présent à la jonction de la membrane et du solin permettant ainsi des infiltrations d'eau.

Refaire la toiture avec une membrane d'épaisseur appropriée pour toiture et en respectant les normes en la matière. Les solins formant le parapet sont aussi à refaire.

**REJETTE** la demande du Bénéficiaire et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 20 août 2012 avec l'addendum du 22 avril 2013 quant aux points suivants :

- Point 1 Infiltration d'eau au 1888;
- Point 5B Porte de la remise extérieure du 1890 remplacée par une porte de couleur blanche;
- Point 7 Unité 1888 – Vitre de l'imposte brisée;
- Point 8 Tuyaux de la cuisine et de la salle de bain bruyants;
- Point 9 Infiltrations d'eau à la suite de l'installation d'un boyau d'arrosage dur le toit;
- Point 10B Accumulation d'eau sur le toit du bâtiment principal;
- Point 11B Portes des remises des unités 1884, 1886 et 1888;

et **RÉSERVE** le droit du Bénéficiaire, à supposer qu'il ait un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, sa prétention ainsi que de rechercher les correctifs qu'il réclame contre toute personne autre que l'Administrateur, sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile;

**ORDONNE** à l'Administrateur du Plan de Garantie à payer les frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier, sous réserves des frais d'expert prévus au paragraphe suivant;

**ORDONNE** à l'Administrateur du Plan de Garantie de payer au Bénéficiaire la somme de 2,800\$ plus les taxes applicables à titre de frais d'experts.

Montréal, le 23 mai 2013

---

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

Procureurs :

Me Stéphane Paquette  
Savoie Fournier  
Pour l'Administrateur

Bénéficiaire et Entrepreneur  
Se défendent seuls

Doctrine et jurisprudence citées :

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

*Pierre Fleurant c. 9054-4651 Québec Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (SORECONI 060403001, 18 septembre 2006, Claude Mériteau, arbitre).

*Abderrahim Moustaine et al. c. Brunelle Entrepreneur Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ* (SORECONI 070424001, 9 mai 2008, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre).

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

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

*Megantic c. Mignault* (1928 RCS 389).

*Crépeau c. Gestion Habitation 2000* (GAMM 2011-10-02 et 2011-12-22, 22 décembre 2011, Jean Morissette, arbitre).

*Stante c. Les Constructions Oakwood Canada Inc* (SORECONI 09010602 9 juin 2009, Me Michel A. Jeannot, arbitre).

Baudouin, *La responsabilité civile, vol II*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 7e édition, 2007, p. 256 et seq.

*Ain & Zakuta Ltd. c. Immobilière Montagnaise Ltée* ([1993] R.L. 497 (C.A.), AZ-92012102, J.E. 92-1666).

*Viking Fire Protection Ltd. c. Zurich Compagnie d'assurance et Construction J.R.L. (1977) Ltée* (200-09-000284-866, 29 avril 1991).

*Tony Jorge et al. c. Les Constructions Naslin Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc* (SORECONI 051206001, 15 mars 2006, Me Michel A. Jeannot, arbitre).

*Paul Bordeleau Syndicat de Copropriété c. Saint-Luc Habitation Inc. et La Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ* (CCAC 03-1204/ML, 27 septembre 2004, Me Jeffrey Edwards, arbitre).

*Construction J.R.L. (1977) Ltée c. Zurich Compagnie d'assurances*, J.E. 91-824 (C.A.).

*Commission de la construction du Québec c. Construction Verbois Inc.*, J.E. 97-2080 (C.S.).

J. Rodrigue et J. Edwards, « La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons », *La construction au Québec : perspectives juridiques*, Wilson & Lafleur, 1998, p. 434.

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

*L'Assurance Mutuelle des Fabriques de Montréal c. Lorancon Inc. et al*, C.S.Q. (500-22-106949-053, Hon. Christian M. Trambly, j.c.q.).

*Syndicat de la Copropriété Les Jardins du Parc c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* (GAMM 2009-09-0003 28 janvier 2010, Me Johanne Despatis, arbitre).

*Dufour et Rénovations René Gauthier inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, (GAMM 014165, 23 février 2007, Gilles Lavoie, arbitre).

*Promutuel Lévisienne-Orléans, société mutuelle d'assurances générales c. Service de techniciens en électricité du Québec, STEQ inc.* (2010 QCCS 1608, 27 avril 2010 (Jean-François Émond, j.c.s.).

*Garantie Habitation du Québec inc c. Jeannot* (2009 QCCS 909, Hon. Johanne Mainville, j.c.s.).