

**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. 8)

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: 132510001

SDC 6870 25^E AVENUE, MONTREAL
(LE « BÉNÉFICIAIRE »)

c.
LES CONSTRUCTIONS D.L.A. (PROJET 25^E AVENUE) INC.
(L'« ENTREPRENEUR »)

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

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire:	Madame Line Michaud Monsieur Olivier Charue Monsieur Stéphan Glomski
Pour l'Entrepreneur:	M ^e Martin Janson Monsieur Gérald Laplante Madame Annie Laplante Monsieur René Vincent
Pour l'Administrateur:	M ^e Manon Cloutier Madame Anne Delage
Date et lieu de l'audience :	5 et 6 mai 2014 Palais de Justice de Montréal 1 est, rue Notre-Dame, salle 16.01 Montréal, Qc.
Date de la décision:	2 juin 2014

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE

SDC 6870 25^e Avenue, Montréal
a/s Madame Line Michaud
6870, 25^e Avenue, condo 8
Montréal, Qc.
H1T 3M1

ENTREPRENEUR

Les Constructions D.L.A. (Projet 25^e Avenue Inc.)
a/s M^e Martin Janson
Janson, Larente, Roy
7151 Jean-Talon est, bureau 610
Anjou, Qc.
H1M 3N8

ADMINISTRATEUR

M^e Manon Cloutier
Contentieux de l'APCHQ
5930 boulevard Louis-H. Lafontaine
Anjou, Qc.
H1M 1S7

PIÈCES

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

B-1 : Fichier de 101 pages appelé « Confirmation d'arbitrage »;

B-2 : En liasse, photos terrasse;

B-3 : En liasse, photos escalier extérieur;

B-4 : Photos additionnelles;

B-5 : Fichier de 124 pages appelé « Pièces additionnelles »;

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

A-1 : Documents de réception des parties communes;

A-2 : Déclaration de réception du bâtiment – 22 novembre 2010 – parties communes;

A-3 : Confirmation de parachèvement des menus travaux – 10 décembre 2010;

A-4 : Dénonciation du Bénéficiaire – 11 février 2013 (complète chez B-1);

A-5 : Réponse de l'Entrepreneur à la dénonciation du 11 février 2013;

A-6 : Décision de l'Administrateur (Anne Delage) – 23 septembre 2013;

A-7 : Demande d'arbitrage.

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

E-1 : Rapport René Vincent;

E-2 : Déclaration de réception du bâtiment (unité 8) du 23 mars 2011 –sous réserves de l'objection du Bénéficiaire quant à la pertinence;

E-3 : CV de René Vincent;

E-4 : Facture de René Vincent;

E-5 : Contrat préliminaire complet.

MANDAT ET JURIDICTION

Le Tribunal est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire en date du 25 octobre 2013 reçue par la Société pour la Résolution des Conflits le même jour, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 17 décembre 2013.

Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

LE DROIT

- [1] 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.

- [2] La Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*¹ a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public

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

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

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

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

¹ AZ-50285725, 15 décembre 2004.

- [3] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*²

[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.

REMARQUES PRÉLIMINAIRES

- [4] L'audience a été précédée d'une visite des lieux.
- [5] Si la question de la date de la réception des parties communes a été soulevée par le Bénéficiaire dans sa demande d'arbitrage et lors de la conférence préliminaire, le Bénéficiaire a informé le Tribunal d'arbitrage que cette question était réglée et que la date de réception des parties communes était le 22 novembre 2010.
- [6] Au début de l'audience, le Bénéficiaire a déclaré ne plus demander d'arbitrage quant aux points 1 à 5 de la décision du 23 septembre 2013, ces points ayant fait l'objet de travaux correctifs par l'Entrepreneur depuis la demande d'arbitrage.
- [7] Le différend de la décision de l'Administrateur du 23 septembre 2013 qu'il reste à trancher par le Tribunal d'arbitrage est donc :

Point 6 : Terrasse sur le toit de l'unité 8 dont la superficie n'est pas conforme au contrat

Le syndicat mentionne que les dimensions de la terrasse de l'unité 8 ne sont pas conformes aux attentes puisque ladite terrasse devait se prolonger jusqu'à 2 mètres de la bordure du toit. L'entrepreneur a pour sa part mentionné que la construction de la terrasse est aux dimensions maximales que la structure du bâtiment permettait et qu'elle est conforme aux règlements municipaux.

ANALYSE ET DÉCISION (point 6) :

En ce qui a trait au point 6, l'administrateur est d'avis que le litige qui oppose le syndicat et l'entrepreneur résulte d'une mésentente contractuelle. Après avoir analysé le contrat intervenu entre les parties, l'administrateur n'est pas en mesure d'établir si l'entrepreneur a manqué à ses obligations légales ou contractuelles.

De plus, l'inspection a permis de constater que les travaux ont été réalisés en conformité avec les règles de l'art et les normes en vigueur.

- [8] L'Administrateur a formulé les objections suivantes en vue de l'audience au fond, quant à la réclamation de compensation financière pour une perte de valeur à l'immeuble concernant la terrasse. D'après l'Administrateur :

² 2007 QCCS 4701, 26 octobre 2007, hon. juge Michèle Monast, j.c.s.

- [8.1] la compensation financière demandée quant à la terrasse n'est pas couverte par le plan de garantie de l'Administrateur;
- [8.2] cette réclamation n'est pas sous la juridiction de l'Arbitre;
- [8.3] si cette réclamation était jugée par l'Arbitre comme étant sous sa juridiction, l'Administrateur s'objecte à ce qu'il doive payer les frais sur cette question.
- [9] L'Entrepreneur a formulé l'objection suivante en vue de l'audience au fond, quant à la réclamation de compensation financière pour une perte de valeur à l'immeuble concernant la terrasse :
- [9.1] un courtier immobilier n'a pas la compétence comme expert pour donner son opinion sur la perte de valeur d'un immeuble.
- [10] A l'audience le Tribunal d'arbitrage a indiqué qu'il réservera à toutes les parties, y compris le Bénéficiaire, de faire une preuve au fond des dommages pécuniaires, s'il en venait à la conclusion qu'il a la compétence d'attribution à cet effet et que les faits en litige justifiaient une quelconque responsabilité de l'Administrateur pour ces dommages pécuniaires.

LES FAITS

- [11] Le litige repose sur une clause au contrat préliminaire signé le 25 janvier 2011 (page 40 de la pièce B-1 ou document complet pièce E-5).
- [12] Le Tribunal d'arbitrage soussigné retient principalement de la preuve testimoniale et documentaire les faits suivants.

Preuve du Bénéficiaire

Les circonstances de la signature du contrat préliminaire

- [13] Line Michaud a fait la visite pré-achat de son unité de copropriété avec son conjoint Stéphan Glomski et son courtier immobilier Olivier Charue; ils ont rencontré le courtier immobilier de l'Entrepreneur, André Bouchard.
- [14] André Bouchard n'était pas présent à l'audience.
- [15] Lors de la visite, Line Michaud a demandé au courtier André Bouchard que la terrasse déjà existante sur le toit soit agrandie comme condition à l'achat de son unité de copropriété.
- [16] Le courtier Olivier Charue témoigne à l'effet que Line Michaud a demandé comme condition de son achat, *jusqu'à où la Ville permettait que pourrait être agrandie sa terrasse*; sa cliente voulait un espace de vie extérieur et voulait en profiter au maximum.
- [17] D'après Line Michaud et Olivier Charue, le courtier André Bouchard a spécifié que la terrasse *se prolongerait à 3 à 4 pieds* (selon Line Michaud) ou *à peu près 2 à 3 pieds* (selon Olivier Charue) du bord des trois murs extérieurs (le quatrième étant mitoyen) et a montré cela d'un geste.

- [18] Line Michaud signe le 22 janvier 2011 une offre d'achat (page 34 de 101, pièce B-1) qui contient la clause suivante :
8. Autres déclarations et conditions.
- 8.1 sont inclus dans la vente : [...] l'agrandissement de la terrasse exclusive aux acheteurs sur le toit [...]
- [19] Le courtier Olivier Charue affirme avoir déposé une offre en fonction de ce qui avait été expliqué par le courtier André Bouchard.
- [20] Line Michaud affirme avoir demandé que cela soit ajouté à son contrat préliminaire.
- [21] Le 24 janvier 2011, le courtier André Bouchard envoie par fax la première page et la dernière page du *Contrat préliminaire et contrat de garantie (condominium)* qui contient une clause écrite à la main.
- [22] La clause ajoutée à la main au *Contrat préliminaire et contrat de garantie (condominium)* se lit comme suit :
- Obligations du vendeur : [...]
- (1) Le contracteur augmentera la terrasse sur le toit
si possible selon règlement ville
- [23] D'après Line Michaud et Olivier Charue, ce qui a été ajouté à la main dans le contrat préliminaire est en fonction de leur demande au sujet de l'agrandissement de la terrasse.
- [24] Le courtier Olivier Charue ajoute avoir été mis en confiance par les représentations du courtier André Bouchard et par l'ajout de la précision au contrat quant à l'agrandissement de la terrasse, et qu'il n'aurait jamais pu deviner que sa cliente serait lésée.
- [25] Il n'a pas demandé au courtier André Bouchard de vérifier précisément la dimension finale de la terrasse – ce dernier a répondu que cela va suivre le règlement de la ville de Montréal.
- [26] En contre-interrogatoire, le courtier Olivier Charue affirme avoir suivi quelques cours en architecture, qu'il est au courant que les structures des toits doivent être en mesure de supporter les charges d'une terrasse, que des immeubles à Montréal ont des terrasses couvrant tout le toit, et qu'il n'a pas discuté la question de la structure ou des charges avec sa cliente.
- [27] Il ajoute qu'à son avis, il n'avait pas à discuter de la structure car généralement, les immeubles peuvent supporter ces terrasses, donc *on peut prétendre qu'un agrandissement peut se faire sans problème structural*.
- [28] Il insiste que s'il avait été possible que l'immeuble ait des problèmes structuraux, l'Entrepreneur n'aurait jamais dû signer le contrat préliminaire qui n'en parlait pas.
- [29] Il admet ne pas avoir prévu de délai pour que l'Entrepreneur informe Line Michaud de la dimension finale de la terrasse, pour que Line Michaud connaisse cette dimension finale avant d'acheter son unité.

- [30] Il ajoute que ce n'est pas lui qui a rédigé la clause (sous-entendu compris du soussigné : et qui s'engageait à l'obligation) donc ce n'est pas lui qui devait préciser le délai.
- [31] Il n'a pas vérifié de son côté qu'elle était la dimension prévue par le règlement de la Ville de Montréal.
- [32] Il n'a exigé aucune remise d'un plan de la terrasse telle qu'agrandie.
- [33] Pour le courtier Olivier Charue, *un toit terrasse n'est pas la même chose qu'une terrasse sur le toit*, le procureur de l'Entrepreneur s'est objecté à cette affirmation, en la qualifiant d'opinion d'expert, mais le soussigné rejette cette objection, que ce ne soit *pas la même chose* relève de l'évidence, encore plus pour qui préside un tribunal spécialisé accrédité par la Régie du Bâtiment.

Les pièces B-1 et E-5 contenant le contrat préliminaire

- [34] Le 24 janvier 2011 (à 15 :44), le courtier André Bouchard représentant l'Entrepreneur n'a envoyé par fax, pour signature par Line Michaud, que la première page (contenant le nom des parties au contrat) et la dernière page contenant les signatures au contrat préliminaire (c'est la pièce B-1).
- [35] Line Michaud a réalisé n'avoir que deux pages alors que la deuxième page du contrat envoyé par fax mentionne *page 6*.
- [36] Elle questionne alors son courtier Olivier Charue : pourquoi ce fax n'a que trois pages (incluant la page couverture sur papier entête du courtier André Bouchard représentant l'Entrepreneur)?
- [37] Elle signe ce document le 25 janvier (tout comme Stéphan Glomski) mais ajoute en marge le même jour ou le jour après :
- (1) 25/01/2011 Olivier Charue nous a informé que ce contrat même représente le contrat et la garantie
 - (2) nb page indiquée 6 mais selon Olivier Charue que 3 pages à recevoir soit page titre et 2 pages du contrat.
- [38] Elle ajoute que la page des signatures mentionne au point 4 que l'Administrateur doit lui transmettre le document explicatif sur l'application de la garantie, donc pour elle, il était clair que ce document explicatif sur l'application de la garantie n'était pas contenu au contrat dans les pages manquantes.
- [39] Le contrat préliminaire avec toutes ses pages (incluant le contrat de garantie) est produit par l'Entrepreneur en E-5.
- [40] Puisque le document complet E-5, bien que signé, contient avec une écriture différente de celle à la pièce B-1, les mentions *Montréal, le 25 janvier*, le Tribunal conclut d'accueillir la version de Line Michaud à l'effet qu'elle n'avait pas le contrat de garantie (pages 2 à 5) au moment de la signature du contrat tel qu'envoyé (soit seulement 2 pages) par le courtier Bouchard représentant l'Entrepreneur, et que le contrat lui a été communiqué par la suite seulement - elle ne peut se souvenir de cette date vu les trois ans écoulés.

- [41] Le Tribunal conclut toutefois que le contrat préliminaire, contenant le contrat de garantie (E-5), qui porte la même date du 25 janvier 2011, a été remis à Line Michaud peu de temps après, puisque
- [41.1] il n'y a eu aucune représentation à l'audience de la part de qui que ce soit que le contrat de garantie a été remis tardivement;
 - [41.2] le Bénéficiaire a produit une lettre de l'Entrepreneur datée du 23 janvier 2012 (page 56 de 101, pièce B-1) qui mentionne au premier paragraphe que Lise Michaud aurait signé le contrat produit en E-5 le 26 janvier 2011 (*Le contrat préliminaire (document de 6 pages et de deux côtés, s'ouvrant comme un livre), que vous avez signé au début, soit le 26 janvier 2011 [...] vous a été remise à la signature*);
 - [41.3] seule la tardivité (alléguée) de la remise du document explicatif du Plan de garantie au 23 mars 2011 a été plaidée.

Inspection pré-réception du 23 mars 2011

- [42] Line Michaud témoigne à l'effet que l'Entrepreneur (Gérald Laplante) l'a *convoqué* pour une rencontre le 23 mars 2011.
- [43] Le Tribunal d'arbitrage soussigné note que la *convocation* consistait en l'inspection pré-réception prévue par le *Règlement* :

IV. Mécanisme de mise en œuvre de la garantie

33. Chaque partie privative visée par la garantie doit être inspectée avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

I. Couverture de la garantie

25. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:
«réception de la partie privative»: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter la partie privative qui est en état de servir à l'usage auquel on la destine et dont, s'il y a lieu, certains travaux sont à parachever ou à corriger;

- [44] Ce 23 mars, l'Entrepreneur lui dit pour la première fois qu'il était *impossible d'élargir la terrasse selon la Loi municipale dû à la structure du toit*.
- [45] Elle affirme que le 23 mars, elle a dit à l'Entrepreneur qu'elle n'était pas d'accord avec la grandeur de la terrasse et ce dernier lui a proposé un agrandissement *au maximum de la structure* (compris du soussigné : au maximum de distance que la structure pouvait supporter comme charge) ce qu'elle a alors accepté.
- [46] Toutefois, elle appelle le lendemain Annie Laplante (secrétaire-trésorière de l'Entrepreneur et fille de Gérald Laplante qu'elle avait rencontré la veille), pour lui dire verbalement qu'elle n'est plus d'accord avec la proposition de l'Entrepreneur

- en disant qu'elle voulait faire un placement immobilier, et qu'elle exige la grandeur de la terrasse tel que le permet le règlement de la ville.
- [47] Cependant, Line Michaud n'envoie aucun avis écrit à qui que ce soit, et signe le contrat notarié de vente le 31 mars, sans faire de réserve au contrat de vente.
- [48] Le Tribunal d'arbitrage soussigné note qu'il n'a pas vu cet acte de vente notarié, non produit.
- [49] Line Michaud reproche à l'Entrepreneur d'avoir été au courant du fait que la structure de la terrasse ne permettait pas une terrasse agrandie selon le règlement de la Ville bien avant le 23 mars, et d'avoir révélé ce fait seulement huit jours avant la signature de l'acte de vente chez le notaire.
- [50] La preuve ne permet pas de savoir à quelle date, entre le 25 janvier (signature du contrat préliminaire) et le 23 mars (inspection pré-réception), s'est terminé l'agrandissement de la terrasse.
- [51] Elle a dénoncé la situation de sa terrasse par écrit à l'Administrateur que le 19 janvier 2012 (près de 10 mois plus tard).
- [52] En contre-interrogatoire, Line Michaud dit qu'elle n'a mis aucune réserve dans le contrat d'achat notarié du 31 mars 2011, en ajoutant qu'elle n'a reçu que le 23 mars 2011 le dépliant explicatif du Plan de garantie de l'Administrateur, qu'elle ne savait pas au 23 mars comment inscrire sa réserve sur le document de « l'étape 5 » (formulaire de pré-réception, pièce E-2), que l'Entrepreneur ne lui a jamais dit qu'elle devait y inscrire son désaccord.
- [53] Le Bénéficiaire s'est objecté à la production du formulaire de pré-réception du 23 mars en disant qu'il n'était pas pertinent – le Tribunal d'arbitrage soussigné rejette cette objection, puisque le document corrobore le fait que l'inspection pré-réception a eu lieu le 23 mars 2011 et que Lise Michaud n'avait pas dénoncé son désaccord en ce 23 mars.
- [54] Lise Michaud affirme que personne ne lui a dit qu'elle devait se plaindre par écrit.
- [55] Elle a téléphoné le lendemain 24 mars à Annie Laplante pour dire qu'elle avait changé d'avis, mais rien n'est écrit.
- [56] Elle a reçu le document explicatif du Plan de garantie le 23 mars et si elle l'avait reçu avant, elle aurait eu plus de temps pour le lire, ce qu'elle n'a pas eu le temps de faire en trois jours.
- [57] Elle ajoute que, quoiqu'il en soit, ce formulaire de pré-réception ne concernait que sa partie privative alors que sa terrasse est une partie commune à usage exclusif.
- [58] Elle reconnaît toutefois qu'elle ignorait la différence entre partie privative et partie commune à usage exclusif avant que l'Administrateur ne rende sa première décision à cet effet en février 2012.
- [59] Le 18 mai 2011, un cabinet de notaire convoque les copropriétaires du 6870 25^e Avenue à la première réunion du Syndicat de la copropriété (le Bénéficiaire) pour le 15 juin 2011 (page 13 de 101, pièce B-1).

[60] Le 3 septembre 2011, Lise Michaud est nommée administratrice du Syndicat Bénéficiaire (page 85 de 101, pièce B-1) et présidente du Syndicat Bénéficiaire le 14 septembre 2011 (page 9 de 124, pièce B-4).

[61] Le 19 janvier 2012, Lise Michaud et son conjoint Stéphane Glomski, dénoncent que leur terrasse n'est pas conforme au contrat préliminaire.

[62] L'Entrepreneur répond par lettre du 23 janvier 2012 : (page 56 et 57 de 101, pièce B-1) :

[...] Nous avons consulté notre ingénieur, avant la construction de votre terrasse afin de déterminer la grandeur maximum à construire [...] Nous avons dû alors vérifier quelle serait la dimension possible d'agrandissement pouvant être supportée par la structure du toit. Et, selon l'ingénieur, un accroissement de poids ailleurs est grandement déconseillé sans risquer de diminuer la qualité de la structure du toit et causer des problèmes prématurément.

La Ville le permet mais celle-ci ne tient pas compte de la structure et des répercussions qui en découlent [...]

[63] L'Administrateur rejette par décision du 27 février 2012 la réclamation du couple Line Michaud/Stéphane Glomski en ces termes (pages 28 et 29 de 101, pièce B-1)

Dans un premier temps, l'administrateur n'est pas en mesure d'établir que l'entrepreneur a manqué à ses obligations légales ou contractuelles en ce qui a trait à la terrasse, et ce, en raison du fait qu'aucun document pertinent n'a été déposé au dossier quant aux dimensions prévues avant la construction.

Dans un deuxième temps, on remarque que les bénéficiaires n'ont pas dénoncé par écrit lors de la réception de leur unité privative alors que nous sommes en présence d'une situation apparente. Ceci va à l'encontre des exigences de l'article 3.2 du contrat de garantie.

Toutefois, à la lecture de la déclaration de copropriété divise, on constate que la terrasse extérieure est exclue de la partie privative et fait plutôt partie intégrante des parties communes du bâtiment.

Par conséquent, l'administrateur ne peut statuer sur le point 4 puisque la demande de réclamation des bénéficiaires ne concerne que les parties privatives de l'appartement 8.

[64] Aucune demande d'arbitrage de cette décision n'est produite, et ce n'est que par une dénonciation du 11 février 2013, près d'une année plus tard, que le Syndicat Bénéficiaire dénonce l'agrandissement insuffisant de la terrasse à l'Administrateur, de laquelle suivra la décision de l'Administrateur citée au paragraphe [7] de cette décision.

[65] Pour Line Michaud, il s'agit d'une perte importante.

[66] Le Bénéficiaire à l'audience dit que ce qu'il réclame, c'est *l'agrandissement de la terrasse tel que stipulé au contrat préliminaire mais plusieurs inspecteurs nous ont dit que la structure ne peut supporter une telle terrasse.*

[67] Pour cette raison, il demande aussi des travaux additionnels pour supporter cette charge sur le toit, les murs et les poutrelles. Subsidiairement, il fait une demande de compensation pour perte de valeur et perte de jouissance.

Preuve de l'Entrepreneur

- [68] Gérald Laplante, président de l'Entrepreneur, témoigne à l'effet qu'en janvier 2011, son courtier immobilier André Bouchard est venu le voir et il lui a dit qu'un acheteur *serait prêt à acheter mais voudrait agrandir la terrasse.*
- [69] Le Tribunal d'arbitrage note que ce fait est corroboré par la clause 8 *Conditions* de l'offre d'achat du 22 janvier 2011 (voir ci-haut, paragraphe [18]).
- [70] Gérald Laplante affirme avoir répondu à son courtier qu'il agrandirait la terrasse *au maximum que je suis capable.*
- [71] Il affirme aussi avoir dit à son courtier, *ça va dépendre de la structure.*
- [72] Il ajoute par la suite qu'il a dit qu'il l'agrandirait au maximum qu'il serait capable, mais qu'il ne pouvait pas l'agrandir de vingt pieds; toutefois, il ne se souvient pas s'il a dit cette dernière dimension au courtier André Bouchard.
- [73] Plus loin dans son témoignage, il ajoute que quand le courtier Bouchard lui a demandé s'il pouvait agrandir la terrasse il a dit *sûrement selon les règlements de la ville et la structure.*
- [74] Gérald Laplante affirme qu'il n'aurait pas vendu l'unité à ce prix si la terrasse devait avoir une pleine grandeur du toit, comme l'exige maintenant le Bénéficiaire.
- [75] Il ajoute qu'en aucun moment, le courtier André Bouchard n'a lui parlé d'agrandissement majeur, sinon, il aurait changé le prix de vente, car sinon, cela n'a pas de bon sens.
- [76] Il dit que le courtier André Bouchard (absent à l'audience) n'a pas dit à l'acheteur *agrandissement majeur, mais agrandissement si possible.*
- [77] Il n'a pas lu le contrat préliminaire du 24/25 janvier 2011 avant de le signer, ayant pleine confiance en le courtier André Bouchard avec qui il a fait affaire depuis 12 ans.
- [78] Il admet que l'insuffisance de la structure pour supporter une pleine terrasse n'est pas apparente visuellement – *on ne peut pas savoir cela.*
- [79] Il dit avoir vérifié par la suite; il a demandé à celui qui a mis les *trusts* - poutrelles jusqu'à où il pouvait aller, cette personne (non nommée) lui aurait répondu *tu peux aller trois pieds [de plus], ça changera pas grand' chose.*
- [80] L'Entrepreneur a produit comme témoin expert René Vincent, ingénieur civil, qui a produit un rapport d'expert.
- [81] Il n'a pas eu le mandat d'expertiser la structure pour connaître les charges qu'elle pouvait supporter, cela aurait nécessité une ouverture de différents éléments (toit, etc.).
- [82] René Vincent mentionne qu'une pergola de 10pi2po x 11 pi a été construite sur cette terrasse.
- [83] Il a obtenu une *copie de la structure* – les poutrelles sont plus rapprochées à l'avant qu'à l'arrière du bâtiment.

- [84] Il n'a pas vérifié les normes contenues au Règlement municipal en question.
- [85] Il explique les travaux correctifs à apporter à l'immeuble pour renforcer la structure, si la terrasse était agrandie.
- [86] Annie Laplante, secrétaire-trésorière de l'Entrepreneur, a témoigné des discussions avec son père suite à l'appel du courtier André Bouchard à son père et du contenu de la clause inscrite manuellement au contrat; elle allègue que si la mention *si possible* a été ajoutée au contrat préliminaire, c'est que la structure n'était pas visible.
- [87] Toutefois, elle admet en contre-interrogatoire ne pas avoir parlé avec le courtier André Bouchard avant qu'il n'ajoute cette mention, elle admet n'avoir parlé, ni au courtier André Bouchard, ni à Line Michaud, elle n'est donc pas le meilleur témoin quant au contenu des négociations de janvier 2011 entre le courtier André Bouchard et Line Michaud.
- [88] Elle a toutefois été présente le 23 mars 2011 pour la signature du formulaire de pré-inspection (pièce E-2).
- [89] Elle n'a aucun souvenir d'une conversation téléphonique le lendemain avec Line Michaud.
- [90] À l'audience, l'Entrepreneur a produit la facture de son expert René Vincent (E-3) au montant de 1,400\$ (plus les taxes) pour une journée à la Cour (mais présent qu'une demi-journée), et de 1,180.50\$ (plus les taxes) pour la préparation du rapport; il en demande remboursement.

Preuve de l'Administrateur

- [91] Ce n'est que le 19 janvier 2012 que Line Michaud a envoyé une dénonciation écrite à l'Administrateur.
- [92] L'Inspecteur Jocelyn Dubuc envoyé par l'Administrateur vient sur les lieux et rend une décision le 27 février 2012 (page 23 de B-1) à l'effet qu'il s'agit non pas d'une partie privative mais bien d'une partie commune, et la réclamation à ce sujet doit être faite par le Syndicat, en plus du fait que le problème était apparent et non dénoncé plus tôt.
- [93] Toutefois, c'est 11 mois et demi plus tard que le Syndicat bénéficiaire dénonce par écrit à l'Administrateur ce *problème apparent* depuis le 23 mars 2011.
- [94] En réponse à Stéphen Glomski qui a témoigné à l'effet que l'Inspecteur qui a rendu la décision aurait admis sur les lieux qu'elle remplaçait quelqu'un à la dernière minute, Anne Delage tient à préciser qu'elle avait en sa possession un dossier complet préparé par la personne en charge de fixer les rendez-vous.

PLAIDOIRIE

Le Bénéficiaire

- [95] Le Bénéficiaire plaide qu'à la visite pré-achat des lieux, le courtier mandaté par l'Entrepreneur a indiqué *que la terrasse était possible à 3 ou 4 pieds de la bordure* des trois murs extérieurs.
- [96] Le courtier mandaté par l'Entrepreneur n'a fait aucune mention quant à la structure du toit et suite à la rencontre, un contrat préliminaire a été signé, avec un ajout manuscrit, soit une condition ajoutée selon ce que qui avait été montré par le courtier André Bouchard durant la visite.
- [97] Ainsi, même si l'Entrepreneur a témoigné à l'effet qu'il n'a pas considéré être en présence d'une demande d'agrandissement majeure ou sinon, son prix aurait été plus élevé, il a quand même signé la clause ajoutée au contrat sans même lire le contrat.
- [98] Annie Laplante et Gérald Laplante ont tous les deux témoigné à l'effet qu'il était impossible visuellement pour le Bénéficiaire de connaître le fait que la structure était inadéquate pour soutenir les charges d'une terrasse agrandie.
- [99] En tant que professionnel du bâtiment, l'Entrepreneur aurait dû lui-même prendre connaissance du règlement de la Ville et de la capacité de la structure de l'immeuble et informer le Bénéficiaire qu'il ne pouvait pas respecter la condition exigée par Line Michaud pour l'achat de son unité de copropriété.
- [100] L'ingénieur René Vincent a quant à lui affirmé qu'il était possible de renforcer la structure de l'immeuble, plusieurs méthodes existent à cet effet, il est donc possible de satisfaire à la condition contractuelle.
- [101] Gérald Laplante a admis avoir signé le contrat préliminaire en confiance avec son courtier avec qui il travaillait depuis 10 ans sans lire le contrat, donc sans porter attention à la clause concernant la terrasse.
- [102] S'il ne s'est pas attardé à l'interprétation de *si possible* contenu à la clause ajoutée lors de la signature du contrat, comment prétendre aujourd'hui que le *si possible* s'appliquait à la déficience structurelle, comme l'allègue maintenant l'Entrepreneur?
- [103] Le courtier André Bouchard a considéré important d'ajouter *selon le règlement de la ville* mais n'a pas ajouté *selon la structure du toit*, et s'il y avait eu un doute à ce sujet, il aurait été ajouté *selon la structure du toit*.
- [104] N'ayant appris la condition de la terrasse que le 23 mars, elle plaide qu'elle était dans l'impossibilité d'annuler l'achat de la copropriété le 31 mars (problème de logement entre autres) à un si court préavis.
- [105] Elle plaide enfin qu'on ne pas peut parler de mésentente contractuelle comme l'a fait l'Administrateur dans sa décision – il ne peut y avoir mésentente contractuelle sur une clause claire, qui reste une obligation contractuelle et l'Administrateur a l'obligation de cautionner les obligations contractuelles de l'Entrepreneur.

[106] Elle demande l'agrandissement maximal en vertu du règlement municipal selon la règle de l'art tel que vendu, afin d'obtenir l'espace prévu lors de son achat, pour un aménagement convivial et utile.

[107] Le Bénéficiaire allègue que puisque l'Administrateur ne lui a pas transmis le document explicatif qu'il devait transmettre en vertu de l'article 69.1 du *Règlement*, et que la décision de septembre 2013 n'a pas été rendue dans les délais de 20 jours prévus à l'article 35, les délais de mise en œuvre de la garantie ne peuvent lui être opposés en vertu de l'article 35.1 du *Règlement*.

[108] Il produit les deux jugements suivants, qui ont tous été lus par le soussigné pendant son délibéré :

[108.1] *Syndicat de la copropriété « Les Îlots du Havre 1817 » c. 9205-0871 Québec Inc.*³;

[108.2] *Lévesque et Sébécam Rénovations*⁴.

L'Entrepreneur

[109] L'Entrepreneur produit le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie (01-279) en vigueur, et les articles 21.1 et 22.1

une terrasse et son garde-corps [...] sans jamais dépasser de plus de 2 m le toit sur lequel il est installée [...] une construction hors toit [...] doit respecter les retraits suivants : par rapport aux murs adjacents à une cour avant ou implantés à la limite d'emprise de la voie publique, un retrait minimal équivalent à 2 fois la hauteur de la construction hors toit; par rapport à un mur arrière, un retrait minimal équivalent à la hauteur de la construction hors toit

[110] Il plaide que lors de la signature du contrat préliminaire, le Bénéficiaire ignorait la dimension finale de sa terrasse, et la condition était un événement futur (inconnue au moment de la signature du contrat), soit le Règlement de la Ville.

[111] Il allègue qu'il n'y avait aucune méthode de calcul précise avant la signature au contrat de vente préliminaire, et le contrat n'a établi aucune méthode pour connaître la dimension précise de cette terrasse; par exemple, on aurait pu demander qu'un plan soit transmis à telle date, ou que la dimension finale soit établie à telle date.

[112] À l'évidence, à la seule lecture de la clause, il n'était pas possible d'établir la dimension de la terrasse.

[113] À la limite, la clause *si possible* aurait pu signifier que l'agrandissement n'est pas possible du tout.

[114] La clause n'est pas claire – à l'évidence, le Bénéficiaire s'attendait à X, et l'Entrepreneur s'est engagé à Y. Selon où on met le point ou on fait une pause, la clause a un sens différent.

³ EYB 2013-229232, 12 novembre 2013, Thomas M. Davis, j.c.s.

⁴ AZ-50844665, CCAC S11-120602-NP, 22 mars 2012, Alcide Fournier, arbitre.

- [115] D'une part, il n'y a aucune malfaçon ou vice; d'autre part, il n'y a eu aucune dénonciation par écrit d'une telle malfaçon ou vice, et les paragraphes 3.1 et 3.2 du contrat de garantie obligent le Bénéficiaire à dénoncer cela par écrit.
- [116] Il y a deux attestations signées, soit deux formulaires de pré-réception, l'un pour les parties communes, l'autre pour les parties privatives, et il n'y a aucune dénonciation écrite quant à la terrasse.
- [117] Line Michaud a admis avoir accepté la terrasse telle quelle mais avoir changé d'idée le lendemain.
- [118] Toutefois, le contrat de garantie prévoit spécifiquement qu'une telle dénonciation doit être faite par écrit, c'est une condition impérative de la mise en œuvre de la garantie.
- [119] Elle a changé d'idée mais elle n'a envoyé aucun avis écrit, il n'y a aucune dénonciation écrite entre la signature du formulaire de pré-réception du 23 mars et la signature de l'acte de vente notarié, et il n'y a aucune réserve lors de la signature de l'acte de vente devant le notaire.
- [120] Donc, s'il avait pu exister un *flou* entre ce que le Bénéficiaire voulait et ce que l'Entrepreneur s'était engagé, par la signature de l'acte de vente devant notaire par Line Michaud, elle a *ratifié le consentement* donné le 23 mars.
- [121] Elle a pris possession le 30 mars 2011 mais c'est seulement le 19 janvier 2012 que Line Michaud s'est plainte par écrit, soit 10 mois après avoir signé le formulaire de pré-réception de sa partie privative et 13 mois après la signature du rapport de pré-réception des parties communes.
- [122] Même si la clause est objet d'interprétation, cela n'affecte pas la sécurité des lieux et l'Administrateur doit conclure à la mécontente contractuelle et rejeter la réclamation.
- [123] Il ajoute que si l'Entrepreneur avait été poursuivi devant un tribunal de droit commun, il aurait appelé en garantie le courtier André Bouchard.
- [124] Le Bénéficiaire ne peut invoquer l'article 69.1 du *Règlement*, car Line Michaud n'a pas prouvé que l'Administrateur ne lui ait pas transmis son document explicatif; qui plus est, la page 1 du formulaire de pré-inspection contient des explications claires sur les obligations des bénéficiaires (de faire une dénonciation écrite); qui plus est, elle a reçu le document explicatif du Plan de garantie le 23 mars 2011.
- [125] Enfin, le Tribunal soussigné n'a pas la compétence d'attribution pour accorder des dommages pécuniaires pour une perte de valeur.
- [126] Il produit et plaide les jugements suivant, qui ont tous été lus par le soussigné pendant son délibéré :
- [126.1] *Linda Bertone et 9116-7056 Québec Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁵;

⁵ SORECONI 090206002, 29 octobre 2009, Guy Pelletier, arbitre.

- [126.2] *Ilda Lopes c. Groupe Construction Royale et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁶;
- [126.3] *Doreen Brien c. Emli Construction et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁷;
- [126.4] *Pedro Pereira et Les Résidences Pro-Fab Inc. et La Garantie Qualité Habitation Inc.*⁸;
- [126.5] *Carole Brodeur et Pierre Boucher et Groupe Construction Royale Inc. et La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ*⁹;
- [126.6] *Louise Bourret et Dominique Chédeville c. Les Constructions Robin Inc. et La Garantie Qualité Habitation*¹⁰;
- [126.7] *Mélissa Roberge, Dominic Jalbert c. La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ et Construction Rouillard*¹¹.

L'Administrateur

- [127] Pour l'Administrateur, le Bénéficiaire avait le fardeau de preuve de démontrer que la décision de l'Administrateur était erronée, soit que nous n'étions pas en présence d'une mésentente contractuelle.
- [128] Suite à son inspection, l'Administrateur n'a pas été en mesure d'établir quelle était l'obligation de l'Entrepreneur au sujet de l'agrandissement de la terrasse.
- [129] L'Inspecteur Delage a reçu des versions différentes quant aux attentes des parties et de l'interprétation de la clause en litige.
- [130] On lui présenté un contrat préliminaire avec une clause indiquant *si possible*, sans plan, sans dimension; la clause dit *selon les règlements municipaux*, alors que par essence, tout agrandissement doit être selon les règlements municipaux.
- [131] Quant à l'article 69.1 du *Règlement*, il n'y a aucune preuve que l'Administrateur n'a pas transmis le document explicatif du Plan de garantie, fardeau de preuve qui appartient au Bénéficiaire – de plus, il n'a qu'une obligation de transmettre au Bénéficiaire et non une obligation de réception de la part du Bénéficiaire.
- [132] Enfin, le Plan de garantie couvre selon l'article 27 du *Règlement* le parachèvement ou les réparations, il ne prévoit nulle part de compensation financière pour la perte de valeur.
- [133] Il n'y a aucune preuve de malfaçon ou de vice, et il n'y a aucune dénonciation par écrit, aucune réserve à la réception du 23 mars 2011 alors qu'à ce moment, Line Michaud ignorait que la terrasse ne faisait pas partie de sa partie privative mais qu'elle était une partie commune à usage exclusif.

⁶ CCAC S09-050101-NP, 10 juillet 2009, Me Pierre Boulanger, arbitre.

⁷ SORECONI 07062202, 4 décembre 2007, Alcide Fournier, arbitre.

⁸ SORECONI 060616002, 30 décembre 2006, Alcide Fournier, arbitre.

⁹ GAMM : 2006-09-003, 23 mai 2006, Claude Dupuis, arbitre.

¹⁰ GAMM, 9 décembre 2005, Claude Dupuis, arbitre.

¹¹ CCAC 03-0803, 15 décembre 2003, Jean Royer, arbitre.

[134] Il cite et plaide les jugements suivant, qui ont tous été lus par le soussigné pendant son délibéré :

[134.1] *Nancy Laflamme c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. et Les Constructions Fournier et Giguère Inc.*¹²;

[134.2] *Gattas c. Groupe Construction Royale et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*¹³.

[135] En réponse, le Bénéficiaire plaide qu'il n'y avait aucun besoin de spécifier les dimensions précises au contrat puisqu'il s'agissait tout simplement d'appliquer le Règlement de la Ville de Montréal en fonction de la clause ajoutée au contrat préliminaire.

[136] De plus, si le procureur de l'Entrepreneur a été en mesure de trouver rapidement la réglementation applicable, un professionnel du bâtiment pouvait en faire de même et en informer le Bénéficiaire.

[137] Le code de déontologie que doit suivre le courtier André Bouchard laisse croire que ce dernier a agi en conformité avec ce qu'il devait faire, donc, la clause indique bien l'objet des discussions entre les parties et la structure n'est pas mentionnée comme condition à la clause ajoutée.

[138] Enfin, si les poutres ne pouvaient soutenir une terrasse agrandie, c'est alors que l'immeuble souffrirait bel et bien de malfaçon ou d'un vice.

[139] En réplique, l'Entrepreneur répond à ce sujet qu'on ne peut parler de malfaçon ou d'un vice pour des éléments futurs et incertains.

DÉCISION

[140] Ce que le Tribunal d'arbitrage a à trancher, est le différend quant à la réclamation du Bénéficiaire envers l'Administrateur du Plan de Garantie, que ce dernier a rejeté pour cause de

mésentente contractuelle. Après avoir analysé le contrat intervenu entre les parties, l'administrateur n'est pas en mesure d'établir si l'entrepreneur a manqué à ses obligations légales ou contractuelles.

[141] Mentionnons d'abord que l'expression *mésentente contractuelle*, peut difficilement à elle seule est la base du rejet d'une réclamation, considérant qu'en général, une réclamation intervient normalement suite à la signature par l'entrepreneur et le bénéficiaire d'un contrat d'entreprise et d'un contrat de garantie; l'intervention de l'Administrateur fait donc souvent suite à une *mésentente contractuelle*.

[142] Le 23 septembre 2013, l'Administrateur a donc décidé qu'il n'a pas été *en mesure d'établir si l'entrepreneur a manqué à ses obligations légales ou contractuelles*.

[143] Même si la preuve à l'audience permet d'établir que l'Entrepreneur avait manqué au 23 mars 2011 à ses obligations contractuelles en vertu du contrat préliminaire

¹² GAMM : 2012-12-021, 2 août 2013, Me Johanne Despatis, arbitre.

¹³ SORECONI 130606001, 22 avril 2014, Me Tibor Holländer, arbitre.

du 25 janvier 2011, la réclamation du Bénéficiaire à l'encontre de l'Administrateur du Plan de garantie doit toutefois être rejetée pour les motifs qui suivent.

Les obligations contractuelles

- [144] L'Administrateur a rendu sa décision selon la preuve qui lui a été présentée lors de l'inspection et des documents à son dossier.
- [145] Le Tribunal d'arbitrage soussigné n'était pas présent lors de cette inspection et rend la présente décision sur la base de la preuve testimoniale et documentaire, suite à une journée complète d'audience, puis des plaidoiries du lendemain.
- [146] Si le Tribunal d'arbitrage soussigné en arrive à une autre conclusion quant au contenu des obligations contractuelles pour des travaux non parachevés au 23 mars 2011, il conclut tout de même au rejet de la réclamation et à la non-couverture du Plan de Garantie.
- [147] Le Tribunal d'arbitrage soussigné rappelle que sa décision ne porte que sur la couverture du Plan de garantie administré par l'Administrateur quant à la réclamation du Bénéficiaire.
- [148] Le *Règlement* prévoit que l'Administrateur du Plan de garantie couvre le parachèvement des travaux.
- [149] La découverte postérieure par l'Entrepreneur suite à sa signature du contrat préliminaire rédigé par son courtier mandataire André Bouchard, que l'immeuble n'avait pas la structure pour supporter une terrasse agrandie jusqu'à la limite prévue par le règlement de la ville, n'est pas une exclusion au *Règlement*.
- [150] La source du litige n'est pas l'objet de la prestation qu'il devait fournir au moment de la signature du contrat préliminaire, mais son refus de l'exécuter après avoir découvert, après la signature du contrat, l'insuffisance de la structure de son immeuble, condition non incluse au contrat.
- [151] Gérald Lapointe a admis que son représentant le courtier André Bouchard lui a dit qu'un acheteur était *Prêt à acheter – MAIS – veut agrandir la terrasse* – l'agrandissement était donc, à la connaissance de l'Entrepreneur, une condition de la vente.
- [152] Même si le courtier André Bouchard n'a pas témoigné à l'audience, une preuve *non contredite* est à l'effet que
- [152.1] la raison pour laquelle cette clause a été ajoutée à la main était cette condition d'agrandissement de la terrasse, et
- [152.2] que la question de la structure n'a pas été abordée lors des discussions tenues directement avec Line Michaud.

- [153] Bien que l'Administrateur et l'Entrepreneur ont plaidé que la clause *si possible* pouvait même aller jusqu'à dire qu'il n'y aurait pas d'agrandissement possible, l'Entrepreneur a toutefois admis que l'acheteur était prêt à acheter **mais** il voulait agrandir la terrasse.
- [154] Puisque l'agrandissement de la terrasse était une condition à l'achat, elle apparaît en toute lettre sur l'offre d'achat du 22 janvier, condition qui fut transmise par le courtier André Bouchard à l'Entrepreneur, il faut exclure, ceci dit avec respect, l'interprétation purement potestative soumise à l'audience par l'Entrepreneur, puisque c'était une condition de l'achat, à sa connaissance personnelle, et l'agrandissement a été ajouté à la main sur le contrat préliminaire signé par l'Entrepreneur.
- [155] L'Administrateur a plaidé que *selon règlement ville* pouvait aussi vouloir dire que cela devait être construit comme toutes constructions qui doivent toujours être construites selon les règlements municipaux.
- [156] Avec respect, il faut exclure cette interprétation puisque il s'agit d'un ajout manuscrit à un contrat préexistant par un courtier en immeuble, il s'agissait donc d'ajouter quelques choses de plus qu'au simple fait que cela devait être construit comme tout le reste, c'est-à-dire, selon les règlements municipaux.
- [157] Line Michaud et le courtier Olivier Charue ont clairement expliqué ce qu'ils avaient demandé au courtier André Bouchard et que, suite à leur demande, une clause a été ajoutée à la main par le courtier André Bouchard mandaté par l'Entrepreneur sans que le courtier André Bouchard ne parle de structure.
- [158] De plus, cette clause ne mentionne nullement la question de la structure et Line Michaud et Le courtier Olivier Charue ont témoigné à l'effet que la question de la structure n'a pas été abordée.
- [159] À l'encontre de cette preuve,
- [159.1] Gérald Lapointe témoigne de la conversation qu'il a eu avec son représentant André Bouchard mais sans la présence de Line Michaud, il ne sait donc pas ce que son courtier André Bouchard aurait pu dire au contraire de ce qui est soumis par Line Michaud et le courtier Olivier Charue;
- [159.2] Annie Lapointe témoigne sur ce que son représentant André Bouchard et Line Michaud avaient voulu dire, en ajoutant en contre-interrogatoire n'avoir jamais parlé, ni au représentant André Bouchard ni à Line Michaud; son témoignage est donc loin d'être *la meilleure preuve* à ce sujet.
- [160] D'une part, l'Entrepreneur allègue qu'il était incertain quant à la capacité de la structure de l'immeuble en affirmant avoir dit à son courtier André Bouchard que son offre était *si possible selon la structure*.
- [161] Cependant, d'autre part, l'Entrepreneur témoigne à l'audience qu'il n'aurait pas vendu à un tel prix si la terrasse avait dû couvrir l'ensemble du toit aux limites permises par la réglementation municipale.

- [162] Le Tribunal d'arbitrage a de la difficulté à concilier le fait que l'Entrepreneur soit affirmatif en disant qu'il n'aurait pas contracté à un tel prix si la terrasse devait aller jusqu'aux limites permises par la réglementation municipale, mais allègue en même temps que la clause contenait une condition future et incertaine supplémentaire non écrite au contrat, soit que l'agrandissement terrasse aurait été conditionnelle à la capacité de la structure.
- [163] Toutefois, le Tribunal d'arbitrage ajoute que la bonne foi se présume et que cette difficulté à concilier les deux positions, l'une certaine quant au prix, l'autre incertaine quant au résultat final, n'a pas été soumise au témoin lors de l'audience.
- [164] Le Tribunal ne peut faire autrement, vu la preuve devant lui, que de conclure que Line Michaud a, le 25 janvier 2011, signé un contrat préliminaire visant à obtenir, comme prestation de l'Entrepreneur, une terrasse qui devait être agrandie aux limites permises selon le règlement municipal, limites qui étaient un événement déterminable et non seulement vaguement incertain, et que la question de la structure ne faisant pas partie des conditions aux travaux à être parachevés par l'Entrepreneur.
- [165] L'Entrepreneur plaide qu'en signant le contrat de vente devant le notaire sans faire de réserves écrites, le Bénéficiaire a alors ratifié la situation actuelle de sa terrasse, ce à quoi le Bénéficiaire rétorque que le contrat de vente notarié réfère à son offre d'achat qui parle d'agrandissement de la terrasse.
- [166] Le soussigné n'a pas vu dans le dossier que l'offre d'achat du 22 janvier ait été paraphée par l'Entrepreneur, il est donc possible que Line Michaud fit ici référence au contrat préliminaire.
- [167] Quoiqu'il en soit, même si le contrat de vente notarié n'a pas été produit à l'audience, le tribunal d'arbitrage soussigné tire sa juridiction du *Règlement* et, alors qu'il doit statuer en vertu des règles de droit (article 116 du *Règlement*), c'est sur la base du *Règlement*, qui stipule des délais de dénonciation écrite, qu'il rend la présente décision, même à supposer que le contrat de vente notarié devait donner raison au Bénéficiaire face à l'Entrepreneur.

La couverture du Plan de garantie de l'Administrateur

- [168] La réclamation du Bénéficiaire à l'encontre de l'Administrateur ne peut être accueillie, vu le non-respect par le Bénéficiaire de ses obligations pour obtenir la couverture du Plan de garantie dans ce dossier.
- [169] Le parachèvement des travaux de l'Entrepreneur est couvert par le Plan de garantie géré par l'Administrateur selon l'article 27 du *Règlement*, **à condition que** ses dispositions soient suivies.
- [170] Cela n'est pas le cas et la réclamation à l'encontre de l'Administrateur doit donc être rejetée.
- [171] La Cour d'appel dans l'affaire *Desindes*¹⁴ a jugé que

¹⁴ AZ-50285725, 15 décembre 2004.

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

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

[172] Rappelons que l'article 27 du *Règlement* impose au Bénéficiaire la dénonciation par écrit des manquements apparents, et que pour ceux qui sont *non* apparents, le *Règlement* impose une dénonciation dans les six mois et la jurisprudence est à l'effet que ce délai de six mois de dénonciation pour les malfaçons et vices *non* apparents est de rigueur et emporte déchéance¹⁵ : nous sommes ici en présence d'un manquement apparent dénoncé après tous les délais permis par le *Règlement*, et dans le présent dossier, le délai de dénonciation est manifestement déraisonnable.

[173] L'article 27 du *Règlement* indique l'étendue de la couverture de la garantie :

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;

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.

¹⁵ SDC du 1884-1890 rue Poupart c. Lagacé et al. et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Soreconi 122009001, 23 mai 2013, Me Roland-Yves Gagné, arbitre, par. [19] et s. *Lacelle c Projets d'habitations Chantignole et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ CCAC S12-112101-NP*, 25 avril 2013, Alcide Fournier, arbitre.

[174] Le 23 mars 2011, l'Entrepreneur, ayant constaté à une date inconnue que la structure de son immeuble ne pouvait supporter la terrasse promise, offre à Line Michaud un agrandissement de quelques pieds mais au maximum de la capacité de son immeuble.

[175] Line Michaud accepte et signe le formulaire de pré-réception de sa partie privative sans aucune réserve à ce sujet – elle ignore à l'époque que la terrasse fait partie des parties communes à usage exclusif.

[176] Elle change d'idée et fait part verbalement le lendemain à l'Entrepreneur qu'elle n'est plus d'accord.

[177] Toutefois, elle admet avoir au 23 mars 2011 copie du document explicatif du Plan de Garantie et avoir le formulaire de pré-inspection qui explique à la page 1 qu'elle a trois jours si elle n'a pas emménagé pour faire part, *par écrit*, de ce qui reste à être corrigé ou parachevé.

[178] Le 3 septembre 2011 elle devient administratrice du Syndicat Bénéficiaire mais n'envoie aucune dénonciation à l'Administrateur à ce sujet.

[179] Le 19 janvier 2012, elle envoie une dénonciation qui sera suivie d'une décision de l'Administrateur le 27 février 2012, qui rejette cette réclamation pour trois raisons (voir le texte au paragraphe [63] ci-haut) :

[179.1] faute de preuve quant aux obligations de l'Entrepreneur;

[179.2] faute de dénonciation écrite à la réception de la partie privative; et

[179.3] faute pour le Syndicat Bénéficiaire d'avoir produit cette réclamation à l'Administrateur.

[180] La décision du 27 février 2012 contient à la page sept (page 30 de 101, pièce B-1) la mention suivante :

Le bénéficiaire [...] insatisfait de la décision, peut exercer des recours, soit l'arbitrage [...] la demande doit être soumise [...] dans les trente (30) jours suivant la réception [...]

[181] La décision du 27 février 2012 contient aussi à la page deux (page 25 de 101, pièce B-1) la mention suivante :

Voici donc ce que couvre la garantie après la réception du bâtiment, dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles.

Les travaux de parachèvement : La garantie couvre le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment lorsque dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours suivant sa réception.

Les malfaçons apparentes : La garantie couvre la réparation des malfaçons et vices apparents dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours suivant la réception.

Les malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception du bâtiment : La garantie couvre la réparation des malfaçons existantes et non

apparentes au moment de la réception du bâtiment lorsque découvertes dans l'année suivant la réception et dénoncées par écrit tant à l'entrepreneur qu'à l'administrateur, dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte.

[182] Averti par écrit (tout comme dans le guide explicatif et à la première page du formulaire de pré-réception remis le 23 mars 2011), le Bénéficiaire n'a rien dénoncé par écrit avant près d'un an après la décision; alternativement, il n'a pas porté la cause en arbitrage dans les trente jours.

[183] Le 28 mars 2012, le procès-verbal de la réunion du syndicat Bénéficiaire démontre que le Bénéficiaire a bel et bien reçu cette décision de l'Administrateur avant cette réunion (page 47 de 124, pièce B-4):

[...] Les copropriétaires du condo 8 lors de leur promesse d'achat ont fait la demande d'agrandir la terrasse sur le toit selon les normes municipales. Cependant 5 jours avant l'achat officiel le contracteur a mentionné l'impossibilité ainsi une réclamation par le condo #8 a été fait auprès de l'APCHQ mais cette dernière a mentionné qu'étant donné que l'espace est un espace commun à usage privatif le tout doit être réglé par l'entremise du syndicat. Les copropriétaires ont fait la demande auprès du syndicat et le tout a été accepté ainsi une communication sera envoyé sous peu. (Nos soulignés)

[184] Le 9 mai 2012, le syndicat Bénéficiaire discute entre ses membres d'une *exquise de la réclamation du Syndicat de l'unité commune* (page 51 de 124, pièce B-4).

[185] Le 1^{er} août 2012, le syndicat Bénéficiaire discute entre ses membres de *finaliser la réclamation du Syndicat de l'unité commune* (page 56 de 124, pièce B-4).

[186] Le 1^{er} décembre 2012, le syndicat Bénéficiaire discute entre ses membres de *finaliser la réclamation du Syndicat de l'unité commune* (page 58 de 124, pièce B-4).

[187] Malgré les dispositions impératives du *Règlement*, le Bénéficiaire attend au 11 février 2013 pour produire une nouvelle dénonciation pour une situation apparente depuis le 23 mars 2011.

[188] Line Michaud admet ne pas avoir lu le document explicatif de son Plan de garantie, *parce qu'elle avait autres choses à faire*.

[189] Elle ne fait part d'aucune représentation erronée de l'Entrepreneur (ou de l'Administrateur) quant à ses obligations sous le Plan de Garantie ou à une quelconque impossibilité d'agir, qui aurait pu l'empêcher de se conformer à ses obligations en tant que bénéficiaire du Plan de garantie, c'est-à-dire, dénoncer par écrit les travaux à être parachevés, ou la malfaçon apparente, dans les délais prévus.

[190] En lieu et place, elle reproche à l'Entrepreneur de ne pas lui avoir dit que si elle avait un reproche à faire, elle devait le faire par écrit et ce, plusieurs mois après le fait.

[191] Elle plaide donc ignorance du *Règlement* et de ses obligations, parce qu'elle avait autre chose à faire dans son déménagement que de lire le document explicatif

remis (mais après?), et ne justifie aucunement les raisons pour lesquelles elle a dénoncé par écrit cette situation hors les délais prévus par le *Règlement*.

[192] Malheureusement pour le Bénéficiaire, cette position n'est pas admissible en droit.

[193] Dans l'affaire *Brisson c. 9141-1074 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*¹⁶, l'arbitre écrit

[25] [...] La loi, sa réglementation ainsi que le contrat qui lie les parties (contrat de garantie) prévoient qu'afin que l'Administrateur soit aussi responsable de malfaçon apparente ou de l'inachèvement des travaux, cette responsabilité est limitée aux éléments dénoncés par écrit et que cette dénonciation ait lieu au même moment de la réception du bâtiment (ou dans certains cas, trois jours qui suivent si le bénéficiaire n'avait pas encore aménagé). Donc, s'il est possible qu'une réclamation ait été valablement faite à l'Entrepreneur (ce qui n'est pas admis ou même inféré), c'est à regret que je me dois de constater qu'elle fut représentée hors délai à l'Administrateur, ce qui la rend inopposable à l'Administrateur. (Nos soulignés)

[194] Le Bénéficiaire invoque l'article 35.1, qui dit que :

35.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

[195] Le Bénéficiaire reproche à l'Administrateur de ne pas avoir transmis de document explicatif du Plan de garantie lors de l'inscription de l'immeuble.

69.1. L'administrateur doit transmettre au bénéficiaire, dès la réception de la demande d'enregistrement du bâtiment ou, dès que le bénéficiaire est connu, le document explicatif sur l'application du présent règlement préparé par la Régie.

[196] Toutefois, il n'y a aucune preuve de la date de réception de la demande d'enregistrement du bâtiment ou, la date qu'elle connaissait le nom du Bénéficiaire. Impossible donc de conclure, vu l'absence de preuve, à un manquement de l'Administrateur à cet effet, faute de preuve, qui révèle toutefois qu'elle a obtenu ce document le 23 mars 2011.

[197] Deuxième manquement allégué est le fait que l'Inspecteur Delage a rendu sa décision le 23 septembre 2013 suite à une inspection du 26 juin 2013 qui a suivi une réception de la réclamation écrite le 19 février 2013, donc hors les délais de 15 jours et 20 jours prévus à l'article 34 du *Règlement*.

[198] Nous ne voyons aucune incidence des manquements allégués quant à l'article 34 et du *Règlement* sur le fait que :

¹⁶ S8-080401-NP, 28 octobre 2008, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

- [198.1] le 23 mars 2011, Line Michaud a vu et a discuté avec l'Entrepreneur d'une terrasse non agrandie d'une façon apparente, tel que demandé le 25 janvier 2011;
- [198.2] ayant changé d'avis le lendemain, elle n'a pas dénoncé par écrit cette question apparente dans les trois jours à partir du 23 mars 2011 mais la première fois le 19 janvier 2012,
- [198.2.1] alléguant qu'elle avait autre chose à faire que de lire tout document relié à son plan de garantie, sans plaider un quelconque empêchement,
- [198.2.2] alléguant aussi que l'Entrepreneur ne lui a pas dit de se plaindre par écrit, mais sans plaider qu'il lui a dit le contraire (à supposer que ce fût un argument valable), alors même que cette obligation apparaît dans son contrat de garantie, le document explicatif, et dans le *Règlement* d'ordre public;
- [198.3] qu'elle a dénoncé par écrit à l'Administrateur ce problème apparent seulement le 19 janvier 2012, soit **11 mois** après avoir vu le problème apparent et **7 mois** après la première réunion du Syndicat et ajoutons un délai **supplémentaire de 11 mois et demi** après la décision de l'Administrateur du 27 février 2012 à l'effet qu'il ne pouvait accueillir la réclamation faute de preuve, faute de dénonciation et faute pour le Syndicat d'avoir produit sa réclamation à l'Administrateur;
- [198.3.1] alors même que le *Règlement* prévoit une période maximale de 6 mois pour dénoncer une malfaçon *non* apparente, que ce délai de 6 mois est de rigueur et de déchéance, et que le problème allégué est ici apparent.
- [199] Le plan de garantie ne couvre pas les travaux à parachever dénoncés après un si long délai.
- [200] Avec respect, les deux jugements soumis par le Bénéficiaire dans sa plaidoirie ne peuvent supporter sa réclamation, non seulement le conflit quant à la terrasse est clairement apparent depuis le 23 mars 2011, mais le Bénéficiaire est resté inactif pendant un délai déraisonnable, y compris un délai courant de la première décision du 27 février 2012 pour laquelle il n'a ni demandé l'arbitrage mais a pris 11 mois supplémentaires avant d'agir en conséquence – impossible de reprocher à l'Entrepreneur ou l'Administrateur d'être la cause de la négligence du Syndicat Bénéficiaire à avoir produit leur réclamation dans un délai raisonnable, conforme au *Règlement*.
- [201] Ces délais de dénonciation d'un problème apparent sont manifestement déraisonnables et vont à l'encontre des dispositions du *Règlement* jugé d'ordre public par la Cour d'appel du Québec.

[202] Avec respect, le Tribunal d'arbitrage soussigné n'a d'autres choix que de rejeter la réclamation du Bénéficiaire à l'encontre de l'Administrateur du Plan de garantie, vu les dispositions du *Règlement*.

[203] Vu la conclusion à laquelle il en arrive, il n'a pas à se prononcer ici sur la réclamation de dommages pécuniaires.

[204] L'honorable juge Johanne Mainville, j.c.s, disait dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*¹⁷,

[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.

[205] Le Tribunal d'arbitrage réitère, comme il l'a dit à l'audience, que le Bénéficiaire conserve tous ses recours civils envers l'Entrepreneur à supposer qu'il ait un recours, sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile, sans que cette affirmation ne puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

FRAIS D'EXPERT

[206] L'Entrepreneur a produit une réclamation pour les frais de son expert, alors qu'il n'est pas en demande. Le soussigné se doit de rejeter cette réclamation vu les dispositions du *Règlement* :

38. 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.

39. Les dépenses effectuées par le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.

FRAIS

[207] 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.

[208] Cinq des six points qui ont fait l'objet de sa réclamation ont été réglés à la satisfaction du Bénéficiaire suite à sa demande d'arbitrage, la plupart suite à l'inspection et recommandations de l'ingénieur civil René Vincent qui a témoigné à

¹⁷ *Garantie Habitation du Québec inc c. Jeanniot*, 2009 QCCS 909.

l'audience; l'arbitre considère donc que les coûts de l'arbitrage seront entièrement à la charge de l'Administrateur.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL

REJETTE la demande du Bénéficiaire quant au point 6 *Terrasse sur le toit de l'unité 8 dont la superficie n'est pas conforme au contrat* de la décision de l'Administrateur du 23 septembre 2013 **Et RÉSERVE** le droit du Bénéficiaire, à supposer qu'il ait un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, sa prétention à ce sujet contre toute personne autre que l'Administrateur, sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile;

REJETTE la demande de l'Entrepreneur en remboursement des frais de son expert;

ORDONNE à l'Administrateur du Plan de Garantie à payer les frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier.

Montréal, le 2 juin 2014



M^e ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / SORECONI

PROCUREURS :

Entrepreneur :

Me Martin Janson
Janson, Larente, Roy

Administrateur :

Me Manon Cloutier

Jurisprudence lue et citée :

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.

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

Syndicat de la copropriété « Les Îlots du Havre 1817 » c. 9205-0871 Québec Inc. (EYB 2013-229232, 12 novembre 2013, Thomas M. Davis, j.c.s.)

Lévesque et Sébécam Rénovations (AZ-50844665, CCAC S11-120602-NP, 22 mars 2012, Alcide Fournier, arbitre)

Linda Bertone et 9116-7056 Québec Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ (SORECONI 090206002, 29 octobre 2009, Guy Pelletier, arbitre).

Ilda Lopes c. Groupe Construction Royale et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ (CCAC S09-050101-NP, 10 juillet 2009, Me Pierre Boulanger, arbitre).

Doreen Brien c. Emli Construction et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ (SORECONI 07062202, 4 décembre 2007, Alcide Fournier, arbitre).

Pedro Pereira et Les Résidences Pro-Fab Inc. et La Garantie Qualité Habitation Inc. (Soreconi 060616002, 30 décembre 2006, Alcide Fournier, arbitre).

Carole Brodeur et Pierre Boucher et Groupe Construction Royale Inc. et La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ (GAMM : 2006-09-003, 23 mai 2006, Claude Dupuis, arbitre).

Louise Bourret et Dominique Chédeville c. Les Constructions Robin Inc. et La Garantie Qualité Habitation (GAMM, 9 décembre 2005, Claude Dupuis, arbitre).

Mélissa Roberge, Dominic Jalbert c. La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ et Construction Rouillard (CCAC 03-0803, 15 décembre 2003, Jean Royer, arbitre).

Nancy Laflamme c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. et Les Constructions Fournier et Giguère Inc. (GAMM : 2012-12-021, 2 AOÛT 2013, Me Johanne Despatis).

Gattas c. Groupe Construction Royale et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (SORECONI 130606001, 22 avril 2014, Me Tibor Holländer, arbitre).

Brisson c. 9141-1074 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. (CCAC, S8-080401-NP, 28 octobre 2008, Me Michel A. Jeannot, arbitre)

Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot 2009 QCCS 909.