

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:  
**SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)**

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
SORECONI : 161305001

**ENTRE :**

**CELESTE FRAUENFELD**  
Bénéficiaire

c.

**9017-1745 QUÉBEC INC (ULISSE  
CONSTRUCTION) a/s Groupe Serpone –  
Syndic de Faillite Inc.**  
Entrepreneur

Et :

**La Garantie Habitation du Québec Inc.**  
L'Administrateur

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné

Pour la Bénéficiaire : M<sup>e</sup> Jacques Renaud  
Madame Celeste Frauenfeld

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> François-Olivier Godin  
Monsieur Denis Robillard

Pour le Syndic Groupe Serpone : Absent

Date et Lieu de l'audience : 13 septembre 2016  
Tribunal administratif du Québec  
500 boulevard René-Lévesque Ouest,  
Montréal, Québec Salle 22.02

Date de la décision : 26 septembre 2016

## Description des parties

### BÉNÉFICIAIRE

Madame Céleste Frauenfeld  
a/s M<sup>e</sup> Jacques Renaud  
315 rue du Saint-Sacrement  
bureau 3000  
Montréal, Qc.  
H2Y 1Y1

9017-1745 Québec Inc.  
a/s Salvatore Ulisse  
4525 rue J.B. Martineau  
Montréal, Qc.  
H1R 3W9  
a/s  
M<sup>e</sup> Kyleigh Lapierre, avocate  
Le Groupe Serpone - Syndic de Faillite Inc.  
7100, Jean-Talon est, bureau 600  
Montréal, Qc.  
H1M 3S3

### ADMINISTRATEUR

La Garantie Habitation du Québec Inc.  
a/s M<sup>e</sup> François-Olivier Godin  
Bélanger Paradis  
9200 est, boul. Métropolitain  
Montréal, Qc.  
H1K 4L2

## PIÈCES

### **L'Administrateur a soumis les pièces et noms des pièces suivants :**

- A-1 : Notification de la demande d'arbitrage;
- A-2 : Demande d'arbitrage;
- A-3 : Courriels de la Bénéficiaire, en liasse;
- A-4 : Rapport de conciliation 111582-9649 du 1<sup>er</sup> décembre 2015;
- A-5 : Correspondance du 28 janvier 2016 de M<sup>e</sup> Chantal F. Lamarche;
- A-6 : Correspondance du 29 janvier 2016 de la Bénéficiaire;
- A-7 : Correspondance du 8 février 2016 de M<sup>e</sup> Jean-Raymond Paradis;
- A-8 : Maintien de la décision 111582-9649 du 10 février 2016 avec preuve d'envoi par courrier et par courriel;
- A-9 : Correspondance du 8 mars 2016 de M<sup>e</sup> Chantal F. Lamarche;
- A-10 : Correspondance du 19 avril 2016 de M<sup>e</sup> Jacques Renaud;
- A-11 : Correspondance du 25 avril 2016 de M<sup>e</sup> Pierre-Gabriel Lavoie;
- A-12 : Contrat d'entreprise Qualité Habitation;
- A-13 : Annexe au contrat;
- A-14 : Attestation de fin des travaux
- A-15 : Curriculum Vitae de Denis Robillard.

### **La Bénéficiaire a soumis les pièces et noms des pièces suivants :**

- P-1 : Acte de vente notarié intervenu le 18 février 2009 devant M<sup>e</sup> Christina Marina Murgea et publié sous le numéro 15 965 715 pour la circonscription foncière de Montréal;
- P-2 : Plans numéros A000, A100, A101, A200, A300, A500 ET A501 par Jean-François Dubreuil architecte, Workshop Architecture + Design du 18 février 2010, approuvés par la Ville de Montréal le 3 mars 2010;
- P-3 : Plan de structure S-1 du 23 mars 2010 et croquis de juin 2010 par Grégoire Tremblay ing.;
- P-4 : En liasse, soumission, contrat de construction intervenus entre la demanderesse et Ulisse Construction (9017-1745 Québec Inc.) et facturation afférente;
- P-5 : Attestation de fin de travaux signée par Ulisse Construction le 26 septembre 2011;
- P-6 : Extrait du registre des entreprises du Québec pour Ulisse Construction (9017-1745 Québec Inc.);
- P-7 : Avis de faillite et de première assemblée des créanciers de 9017-1745 Québec Inc., No. dossier 41-2055934 du 11 novembre 2015 par Groupe Serpone Syndic;
- P-8 : Rapport de l'ingénieur Brian Kim du 10 décembre 2015 (Expertise);
- P-9 : Copie d'une lettre de mise en demeure à Construction Ulisse, Mark Calce et Grégoire Tremblay datée du 11 janvier 2016 avec récépissés de livraisons;

- P-10 : *En liasse*, estimé des coûts de pieutage, de démolition partielle, de reconstruction et autres coûts afférents à la relocalisation de la demanderesse et de son locataire; estimé de travaux par Hénault Gosselin et STRUCTURE BKIM Inc.;
- P-11 : Série de photographies montrant les travaux de construction, la situation de l'immeuble et les fissures et dommages suite à l'affaissement partiel;
- P-12 : En liasse, avis et dénonciation par la demanderesse à Ulisse Construction (9017-1745 Québec Inc.), et à Qualité Habitation du 19 avril 2016 avec procès-verbaux de signification;
- P-13 : En liasse, réponse par Qualité Habitation du Québec à l'avis et dénonciation de la demanderesse, par lettre de ses procureurs du 25 avril 2016 et pièces jointes;
- P-14 : Demande d'arbitrage en ligne du 13 mai 2016 et confirmation du 7 juin 2016;
- P-15 : Contrat et Annexe A portant le numéro 450024 intervenu le 27 avril 2010 entre Ulisse Construction et Madame Celeste Frauenfeld;
- P-16 : Mandat professionnel à Mark Calce architecte, du 5 mai 2009;
- P-17 : En liasse, série de courriels échangés avec la Bénéficiaire entre 2012 et 2015 (total de 14 pages);
- P-18 : Facture no. 140312 par Grégoire Tremblay Inc. à la Bénéficiaire du 7 mars 2014;
- P-19 : Soumission et bon de commande signé pour travaux de pieutage par Bisson Experts Inc. du 5 juillet 2016;
- P-20 : En liasse, estimation par Demasi Restauration pour travaux de briques en façade du 19 septembre 2015 et carte d'affaires de Maçonnerie Richard Tremblay;
- P-21 : En liasse, quatre (4) photographies de l'état des lieux au 10 septembre 2016;
- P-22 : Courriel de la Bénéficiaire à Denis Robillard du 13 novembre 2015;
- P-23 : Courriel du procureur de la Bénéficiaire du 7 septembre 2016 suivant le courriel du procureur de l'Administrateur du 2 septembre.
- R-1 : En liasse; lettre et courriel datés du 14 juillet 2016 adressés à l'Administrateur et ses procureurs;
- R-2 : Lettre des procureurs de l'Administrateur datée du 19 juillet 2016;
- R-3 : Lettre des procureurs de la Bénéficiaire datée du 26 juillet 2016;
- R-4 : Courriel de Mme Celeste Frauenfeld daté du 21 août 2016;
- R-5 : Contrat entre Mme Frauenfeld et la société Bisson Expert Inc. prenant effet le 6 septembre 2016.

## MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par la Bénéficiaire, reçue par SORECONI le 13 mai 2016 et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 7 juin 2016.
- [2] L'Administrateur a mentionné avoir un moyen préliminaire en irrecevabilité, soit que la demande d'arbitrage est irrecevable car hors le délai de trente jours prévu au *Règlement*.
- [3] L'Article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*) stipule :

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.

## LE DROIT

- [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 [...]

- [5] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Dupuis*<sup>2</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

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

<sup>2</sup> 2007 QCCS 4701, 26 octobre 2007, Michèle Monast, juge.

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.

[6] L'Article 10 du *Règlement*, dans la version qui existait au moment où le contrat de construction et de garantie a été conclu en 2010, stipule en quoi consiste la couverture du Plan de garantie administré par l'Administrateur :

**10.** La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

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

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

## CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

[7] Suite aux discussions entre les participants à la Conférence préparatoire, il a été décidé qu'il était dans le meilleur intérêt de la justice et des parties de procéder en deux étapes (la question à répondre pour la deuxième étape est ici réécrite par mesure de simplification) :

[7.1] 1<sup>ère</sup> étape :

[7.1.1] (Moyen préliminaire) Est-ce que la demande d'arbitrage reçue le 13 mai 2016 est recevable vu le délai prévu au *Règlement*?

[7.1.2] En cas de réponse positive à la question énoncée au paragraphe précédent [7.1.1], la décision du 1<sup>er</sup> décembre 2015 ayant rejeté une réclamation de la Bénéficiaire sur la seule base du délai de dénonciation prévu au *Règlement*, sans se prononcer si l'immeuble fait l'objet d'un (de) vice(s) couvert(s) par le Plan de Garantie géré par l'Administrateur :

7.1.2.1. L'Administrateur avait-il raison de rejeter cette réclamation dans sa décision du 1<sup>er</sup> décembre 2015 sur la seule base du délai de dénonciation prévu au *Règlement*?

7.1.2.2. L'Administrateur avait-il raison de rejeter la réclamation envoyée en janvier 2016 sur la base qu'elle portait sur les mêmes points comme l'écrit l'Administrateur le 10 février 2016 « Objet : Maintien de décision » (A-8) ou était-ce une nouvelle réclamation comme l'écrit la Bénéficiaire le 8 mars 2016 « il ne s'agit pas de la même réclamation » (A-9)?

[7.1.3] En cas de réponse positive quant à la recevabilité de la demande d'arbitrage, y a-t-il lieu d'accueillir la demande de mesures conservatoires sous l'article 111 du *Règlement* et si oui, quels moyens conservatoires doivent-ils être ordonnés?

[7.2] 2<sup>ième</sup> étape : Sous réserves des décisions rendues lors de la première étape, l'immeuble de la Bénéficiaire est-il atteint du (des) vice(s) allégué(s) par la Bénéficiaire et ce(s) vice(s) est-il (sont-ils) couvert(s) par le Plan de Garantie géré par l'Administrateur (la question du délai de dénonciation mise à part).

[8] En conformité avec une demande de la Régie du Bâtiment, le Tribunal d'arbitrage a demandé aux parties de bloquer une date dans leur agenda pour entendre le litige au fond, si l'audition de la 2<sup>ième</sup> étape devait procéder, et les parties ont convenu du 20 octobre 2016.

### MESURES CONSERVATOIRES

[9] Au début de l'audience, les parties présentes se sont entendues sur la contenu des mesures conservatoires sous l'article 111 du *Règlement*, le Tribunal a rendu une ordonnance à cet effet, déjà communiquée aux parties, reproduite en annexe de la présente décision.

### PREUVE À L'AUDIENCE

[10] Le Tribunal d'arbitrage retient de la preuve les éléments suivants.

- [11] Le Syndic à la faillite de l'Entrepreneur a indiqué par écrit n'avoir aucune représentations à faire et ne pas être présent à l'audience d'arbitrage.
- [12] Le bâtiment est un duplex situé au 4062-4064 rue Berri à Montréal.
- [13] La Bénéficiaire a acheté les lieux, et a contracté avec l'Entrepreneur pour démolir l'ancien immeuble sur les lieux, enlever les débris et reconstruire un bâtiment résidentiel neuf des fondations au toit.
- [14] Elle a engagé un architecte pour faire les plans et obtenir les permis (Marc Calce) et un ingénieur et a remis tous les documents à l'Entrepreneur.
- [15] Elle emménage au logement du haut en juin 2011, son locataire au logement du bas le 1<sup>er</sup> septembre 2011, elle signe la réception des travaux le 26 septembre 2011 (A-14).
- [16] Elle a acheté une échelle et, en octobre 2011 est montée vers le toit pour y enlever les feuilles mortes de l'arbre du voisin : elle constate que le toit n'est pas terminé; elle en avise l'Entrepreneur qui vient effectuer les travaux.
- [17] Son premier problème a lieu en 2012:
- [17.1] elle constate que l' « aluminium capping on his (son voisin) roof had pulled away from his house »;
  - [17.2] elle croit que la cause de ce déplacement est le retrait de ce qui couvrait le derrière du balcon (« I believed the cause is that he took away the supporting wall – I was sure it was the cause of it that the removing of the wall pull all the siding as it was all attached to it»);
  - [17.3] elle envoie un courriel à son voisin à cet effet (14 septembre 2012, P-17 « Please take care of this problem as soon as possible »).
- [18] Elle répare elle-même (« I repaired it personally »).
- [19] En 2012 son mur de façade a commencé à fissurer et l'Entrepreneur lui dit que sa garantie ne couvre pas cela car c'est le mouvement normal des matériaux qui s'assèchent; elle conclut donc ne pas avoir de problème.
- [20] À la même époque ses portes bougent, l'espace entre les briques se fissurent sur la façade et son Entrepreneur lui dit que c'est normal (« he said it was normal settlement »).
- [21] Elle affirme ne pas avoir fait d'investigation sur la base des représentations de son Entrepreneur qui lui avait affirmé que les fissures à son mur de façade étaient de sa (à la Bénéficiaire) responsabilité puisqu'il s'agissait de *normal settling of the house*.
- [22] À la fin 2012, quant aux fissures de son mur de façade, son Entrepreneur lui dit « I never saw that before, I don't not know what it is ».
- [23] Elle en parle aussi à son architecte (courriel du 22 septembre 2015, note B, decision du 1er décembre 2015 (A-4)).
- [24] En août 2014, il y avait un nid de poule dans la rue devant sa maison.



- [25] La Bénéficiaire conclut que les fissures à son mur de façade et les portes qui bougeaient étaient causées par le passage des voitures dans ce nid de poule, elle a d'ailleurs fait une plainte à cet égard à l'Ombudsman de la Ville (ou de l'arrondissement).
- [26] Elle croit aussi que la cause de fissures au mur de façade est que les voisins ferment leur porte avec force *really slamming the doors*.
- [27] En 2014, elle a une grosse infiltration d'eau venant de son toit (la 5<sup>e</sup> infiltration depuis 2011) et elle a été indemnisée par l'assureur de sa maison (autre que l'Administrateur de Plan de garantie).
- [28] L'assureur de sa maison couvre le sinistre et elle reçoit de son assureur de l'argent pour réparer les dommages.
- [29] L'Entrepreneur pose alors des joints sur le gypse où il y avait des fissures et repeint le tout, y compris les fissures dans l'espace entre la céramique du plancher de la salle de bain (photos 32-34 de P-11).
- [30] La Bénéficiaire désire finir les travaux de réparations pour la fin 2015, pour lesquels elle a encore des sommes d'argent de son assureur habitation.
- [31] A l'Entrepreneur elle écrit le 10 août 2015 (A-3) :

Hi Salvatore,

I've discovered a fair sized hole in the aluminum above the front facade and I think it's causing a leak in my front bedroom. Most of the Aluminium joints have opened up despite my constant repairs if possible. Fortunately I have some insurance money left over from the last leak so that's not an issue [...].

- [32] Puis le 13 août 2015 elle écrit à l'Entrepreneur (A-3) :

Here is a photo of where I think the leak is coming from [...] It appears to me that the aluminium wasn't wrapped over the wood trim and the cocking pulled away. This could also be the reason why the bricks at the top of the facade have cracked.

- [33] L'Entrepreneur ne donne aucun signe de vie.
- [34] Elle appelle donc « the Government, they told me what is the procedure ».
- [35] Elle affirme : « I had forgotten about the home warranty ».
- [36] Elle envoie un autre courriel à l'Entrepreneur le 18 août 2015 (A-3) :

Hi Salvatore,

After discovering the latest leak in my house (the 5th leak post construction) I remembered that I have a new home guarantee plan. The current leak is causing damage to the ceiling of my guest bedroom, is damaging the 125 year old cornice and displacing the bricks around it. This area has been leaking for years and I know this because the bricks around it had been displaced for years and nobody including you understood why. Also, I now believe that all the other cracks in the brick are caused by water infiltration because there is no indication that the foundation moved or that my neighbours houses moved. It's very likely that there are other leaks along the top of the facade.

I indicated to you that I would pay for repairs but I have changed my mind after discussing this with the Regie du batiment Quebec. This repair is governed under the guarantee plan.

My house is barely 4 years old but the front facade is a disaster. All of the many problems in this house were caused by poor workmanship and lack of supervision. I want you to fix these problems and finally deliver the house I paid for. [...]

[37] Le 24 août 2015, elle envoie à l'Entrepreneur ce qui suit (A-3) :

Dear Salvatore,

I need the company names and contact information for the aluminium capping installers and all the bricklayers. I believe it is important for companies to be held accountable for their poor workmanship. My summer vacation was spent sanding and repainting all the baseboards because the painters left them rough [...] I finally found someone to repair the hardwood floors that were damaged from the last flood [...] I have spent so much [...] cleaning and repairing poor workmanship in this house [...]

[38] Enfin le 28 août, elle lui envoie un courriel reportant sa conversation avec la « Aluminium company » (« they told me they only installed the siding not the back capping and it must have been done by the roofers ») (A-3).

[39] Elle contacte l'Administrateur par téléphone puis lui envoie un courriel le 9 septembre 2015 (A-3) :

Dear Raphael,

I left you a message today regarding a claim. [...] I have a roof leak that the contractor needs to fix. It is my 5th leak in 4 years. I will be sending you a series of e-mails trying to contact Salvatore Ulisse and his 2 responses. I tried to call him on his cell phone but he doesn't pick up or return messages. [...]

[40] Le 19 septembre 2015, une briqueteur vient sur les lieux et lui dit « you have a foundation problem » (présence à cette date corroborée par sa soumission datée du 19 septembre 2015 en P-20).

[41] La Bénéficiaire affirme que c'est la première fois qu'elle en entend parler.

[42] Elle envoie le 22 septembre 2015 à Suzie Breton, Adjointe aux réclamations, Qualité Habitation, le courriel suivant (A-3) :

Hi Suzie,

I have 2 problems with my house.

1. A roof leak which caused damage to the front facade corniche and brick work as well as damage to the interior.

2. I have unrelated cracks in the front facade brick work which I have been told are caused by different thing depending on who I talk to.

I reported this to the contractor as well as the architect over 2 years ago. They weren't sure what caused the cracks. This past weekend I finally had a brick company give me a quote. His cost - \$10,000.00 plus tax. He claims there is a defective foundation and half of the bricks need to be redone. Of course I will get other quotes but I don't know how to proceed, how to find out what is causing the

problem and if this will be covered under the guarantee. Is there someone who can give me advice on this? I still haven't heard from Ulisse Construction.

[43] Le 20 octobre 2015 (pièce P-17 page 9) elle écrit :

Dear Raphaelle,

[...] When I first contacted Qualite Habitation it was in regards to a rook leak that caused damage to the bricks on the front facade but after receiving a few quotes from brick repair companies I've been told there are problems with the foundation. This is why I have asked everyone to attend.

[44] Le 27 octobre 2015, le Conciliateur fait l'inspection prévue au *Règlement*, et rencontre la Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'architecte.

[45] Malgré sa promesse à se présenter sur les lieux, l'ingénieur est absent.

[46] À l'audience, le Conciliateur affirme que personne ne lui a remis lors de cette visite de cahier de pièces, venant d'un expert ou autres.

[47] On a parlé de toit et de briques qui faisaient l'objet de discussions depuis deux ans.

[48] À l'audience, la Bénéficiaire affirme avoir engagé un autre ingénieur après la réunion du 27 octobre 2015 « because we did not resolve if there was a foundation problem as the engineer was not present ».

[49] Le 13 novembre 2015, avant que toute décision soit rendue, la Bénéficiaire envoie le présent courriel au Conciliateur (P-22) :

Dear Mr. Robillard,

Yesterday I hired an engineer to assess my duplex. His name is Brian Kim of Structurebkim inc. phone: 514 [...]. I gave up on the other engineer after trying for 1 month. Mr. Kim spent 2 hours yesterday assessing the duplex and will be writing a report. He wants to talk to you so I will give him your contact information if that is okay. You can contact me at 514 [...] if you have any questions.

[50] À l'audience le Conciliateur a confirmé avoir parlé avec l'ingénieur Kim, dont le rapport est daté du 10 décembre 2015 (pièce P-8) mais n'est pas en mesure de confirmer si la conversation a eu lieu avant ou après le 1<sup>er</sup> décembre 2015.

[51] Le 1er décembre 2015, l'Administrateur rend une décision (pièce A-4):

#### 1. Toiture

La bénéficiaire nous mentionne avoir dénoncé (voir note A) la situation suivante :

I've discovered a fair sized hole in the aluminum above the front facade and I think it's causing a leak in my front bedroom. Most of the Aluminium joints have opened up despite my constant repairs

Commentaires de la bénéficiaire au moment de l'inspection : Madame dit avoir fait réparer le coin de la toiture qui manquait de fini selon le couvreur.

Constatations du conciliateur : Lors de notre visite, nous avons constaté que des travaux correctifs au toit avaient été faits en façade droite. À l'intérieur aucun dommage constaté et aucun taux d'humidité relevé au plafond et mur de l'étage avant. Du côté droit en façade, les toits des bâtisses sont rattachés ensemble. Les

dommages constatés à la corniche avant semblent reliés au mouvement d'un des bâtiments.

Décision Tel que stipulé aux articles 6.4.2.3, 6.4.2.4 et 6.4.2.5 du contrat de garantie obligatoire, les situations décrites doivent être dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices et des malfaçons. Entre la situation observée et la dénonciation, il s'est écoulé plus de 2 ans (voir note B [note ajout : il réfère au courriel du 22 septembre, cité ci-haut]).

## 2. Parement de brique en façade

La bénéficiaire nous mentionne avoir dénoncé (voir note A) la situation suivante :

As well, I still haven't fixed the brickwork so I would like to hire you to coordinate all the repairs if possible.

Commentaires de la bénéficiaire au moment de l'inspection: La bénéficiaire nous informe qu'elle est en discussion avec l'architecte et l'entrepreneur depuis plus de deux ans (voir note B) et impossible de revoir l'ingénieur du projet, il ne retourne plus ses appels.

Constatations du conciliateur : Lors de notre visite, nous avons constaté des fissures au revêtement de brique à l'avant et à l'arrière du bâtiment.

Décision Tel que stipulé aux articles 6.4.2.3, 6.4.2.4 et 6.4.2.5 du contrat de garantie obligatoire, les situations décrites doivent être dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices et des malfaçons. Entre la situation observée et la dénonciation, il s'est écoulé plus de 2 ans.

Par conséquent, La Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

Recours [...] Arbitrage [...] le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, peut soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception [...]

- [52] À l'audience, le Conciliateur dit qu'on voit sur le mur latéral « d'énormes fissures » (le soussigné lui a demandé de répéter, ce qu'il a fait).
- [53] Qu'il y ait mouvement de l'immeuble est pour lui évident, puisque le problème est visible sur plusieurs briques, pas juste une seule.
- [54] Pour lui, le problème n'est pas arrivé la veille et c'est ce que la Bénéficiaire a décelé depuis 2 ans.
- [55] Il n'a pas affirmé dans sa décision qu'il y avait un problème de fondation puisque « il n'y a rien pour me dire que c'est un problème de fondation, je n'ai rien comme élément pour dire que c'est strictement la fondation ».
- [56] Il ne sait pas non plus si le problème pourrait être plutôt relié à l'immeuble voisin.
- [57] D'après le complément à la pièce A-4, la décision du 1<sup>er</sup> décembre 2015 a été envoyée par courriel à la Bénéficiaire à la même date, et reçue par courrier recommandé le 3 décembre 2015.

- [58] A l'audience, la Bénéficiaire affirme qu'elle n'a pas demandé l'arbitrage de cette décision « *because there is no mention on that decision on a foundation problem* ».
- [59] Le (ou vers le) 10 décembre 2015, elle reçoit le rapport de l'ingénieur Kim (daté du 10 décembre, pièce P-8) et, considérant que « *the work to be done were too costly* », elle contacte une avocate, qu'elle rencontre avant et après Noël.
- [60] Elle savait qu'elle avait 30 jours pour porter la première décision en arbitrage et ajoute : « *I called her (son avocate) within the 30 day, I wanted to keep my options opened with Qualité Habitation* ».
- [61] Elle dénonce aussi son problème de fondation/affaissement à son assurance habitation (autre que l'Administrateur) qui rejette sa réclamation et annule son contrat d'assurance.
- [62] Le 11 janvier 2016, considérant que la première décision du 1<sup>er</sup> décembre contient « *no mention on that decision on a foundation problem* », la Bénéficiaire envoie par l'entremise de son ancienne avocate une mise en demeure à l'Entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur du projet, avec copie à l'Administrateur en date du 28 janvier 2016 (note du soussigné : reçue quand? une étampe sur le document produit en A-5 porte la date du 3 février 2016, ce qui est donc au plus tard, la date de réception par l'Administrateur) :

Dans les années qui ont suivi, soit en 2012 et 2014, Construction Ulisse inc. a procédé à des corrections et des réparations de ses travaux.

Notamment, Construction Ulisse inc. a dû ajuster des portes à l'intérieur de l'immeuble qui fermaient mal ainsi que des fissures dans le placopâtre des murs intérieurs. Le représentant de Construction Ulisse inc. informait notre cliente qu'il s'agissait de « bris » normaux causés par l'immeuble qui travaillait.

Parallèlement à ces travaux et aux problèmes de toiture, notre cliente a également constaté des fissures dans la brique de l'immeuble. Avisé de la situation, le représentant de Construction Ulisse inc. a également représenté à notre cliente qu'il s'agissait de « mouvements naturels » et qu'il n'y avait pas lieu de s'inquiéter.

Insatisfaite de cette réponse, notre cliente a requis une soumission d'un briqueteur qui lui a alors mentionné qu'il y avait probablement un problème avec les fondations de l'immeuble.

Une rencontre a donc eu lieu à la fin du mois d'octobre 201 [notre ajout : dernier chiffre en blanc] entre Construction Ulisse, Mark Calce et le représentant de Qualité Habitation, mais Grégoire Tremblay, ingénieur, ne s'y est pas présenté. Au cours de cette rencontre, personne n'était en mesure de confirmer la cause de ces fissures dans le mur de briques. Par conséquent, notre cliente a alors mandaté Monsieur Brian Kim, ingénieur, de StructureBKim Inc. de procéder à une inspection ce qui fut fait les 19 et 30 novembre 2015.

Suite à cette inspection, il a été découvert que l'immeuble s'affaisse de façon important et anormale [...] De façon évidente, les travaux tant de conception que de réalisation n'ont pas été effectués selon les règles de l'art et la perte partielle de l'immeuble est entièrement imputable à votre négligence et/ou incurie. [...]

[63] Le 29 janvier 2015 (date de la lettre), la Bénéficiaire écrit à Raphaëlle Segonne de l'Administrateur : (A-6 avec une étampe datée du 2 février 2016<sup>3</sup>)

I am writing to open a new claim [...] You may recall that I had filed another claim last year for a leak in my rook which was denied. At the same time I was investigating the possibility that I had foundation problems. [...] He confirmed in his report dated Dec. 10, 2015 (attached) that the structure has foundation problems. [...]

[64] Le 8 février 2016 (A-7), les procureurs de l'Administrateur répondent:

[...] la présente fait suite à votre missive datée du 28 janvier 2016 ainsi qu'à la lettre de votre cliente datée du 29 janvier 2016 en lien avec le dossier cité en objet. Notre cliente nous indique avoir déjà statué sur la demande de la vôtre en date du 1<sup>er</sup> décembre 2015, tel qu'il appert du rapport de conciliation que vous trouverez ci-joint. La réclamation fut rejetée en raison du délai de dénonciation. Votre cliente ne semble pas s'être prévalu de son droit à l'Arbitrage, tel que prévu au *règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*. Notre cliente n'a donc pas l'intention de traiter à nouveau la même plainte.

[65] Malgré la lettre du 8 février, l'Inspecteur-Conciliateur émet une nouvelle décision datée du 10 février 2016 (A-8),:

Maintien de la décision, Nous accusons réception de la vôtre du 29 janvier dernier. Suite à l'étude du dossier, nous devons vous informer que La garantie Qualité Habitation maintient sa décision concernant le rapport de conciliation le 1<sup>er</sup> décembre 2015 aux points 1 et 2 soit :

1. TOITURE
2. PAREMENT DE BRIQUE EN FAÇADE

Si vous êtes en désaccord avec cette décision, nous nous suggérons de consulter la section recours à la fin de la présente. [...] Arbitrage [...] le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, peut soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception [...]

[66] Le Tribunal d'arbitrage note que même s'il ne reproduit pas ici en entier la décision du 10 février, les mots « fondation » ou « affaissement » n'apparaissent pas dans cette décision.

[67] La Bénéficiaire reçoit cette décision par courrier recommandé le 17 février 2016 (A-8).

[68] La Bénéficiaire témoigne qu'elle savait qu'elle avait un délai de 30 jours pour contester la décision du 10 février et à la question, « *you asked your lawyer to do something* », la Bénéficiaire répond que son avocate « *yes, she called and sent a letter* » datée du 8 mars.

[69] Le 8 mars 2016, par l'entremise de son ancienne avocate, la Bénéficiaire répond (A-9) :

[...] Nous avons pris bonne note du contenu de votre lettre, cependant, nous sommes d'avis qu'il ne s'agit pas de la même réclamation. En effet, lors de la

<sup>3</sup> Le numéro de lettre recommandée sur le document donne aussi 2 février comme date de réception sur le site postescanada.ca.

rencontre avec M. Robillard et les autres intervenants, le vice de construction au niveau des fondations de l'immeuble n'avait pas été décelé. Ce n'est que récemment qu'il a été découvert que les fondations de l'immeuble ne seraient pas conformes aux règles de l'art dans les circonstances. Ainsi, nous soumettons qu'il s'agit d'une toute nouvelle demande et nous réitérons notre demande d'intervention de la part de Qualité Habitation.

[70] Son ancienne avocate l'informe qu'elle ne fait pas de procédures (la preuve ne dit pas si c'est de façon générale ou dans ce dossier en particulier seulement) et la Bénéficiaire change d'avocat.

[71] La Bénéficiaire envoie le 13 mars 2016 (pièce-17), un courriel à un deuxième avocat qui continuera les procédures jusqu'à la présente audience toujours à l'intérieur du délai de 30 jours de la décision du 10 février 2016.

[72] Le nouveau procureur de la Bénéficiaire envoie une lettre à l'Administrateur datée du 19 avril 2016 (A-10) et à l'Entrepreneur:

[...] nous vous tenons, avec la présente, copie de la mise en demeure acheminée à [...] Ulisse Construction en vue de la mise en œuvre des garanties et protections offertes à notre cliente par Qualité Habitation [...]

[73] Par lettre du 25 avril 2016 (A-11), les procureurs de l'Administrateur répondent :

[...] Notre cliente nous indique avoir déjà statué conformément [au] règlement [...] sur la demande de la vôtre en date du 1<sup>er</sup> décembre 2015, tel qu'il appert du rapport de conciliation que vous trouverez ci-joint. La réclamation fut rejetée en raison du délai de dénonciation. Votre cliente ne semble pas s'être prévalu de son droit à l'Arbitrage, tel que prévu au *règlement*.

[74] Le 13 mai 2016 la Bénéficiaire par l'entremise de son deuxième avocat produit une demande d'arbitrage (pièce A-1 et A-2, par courriel) :

La décision de l'administrateur par l'intermédiaire de ses procureurs, Bélanger Paradis, refuse couverture sous prétexte d'une décision antérieure sur un autre sujet.

La demande d'appel vise donc la décision de l'administrateur qui refuse l'application du plan suite à la connaissance récente par la bénéficiaire des troubles liés aux fondations de l'immeuble, lesquels sont à la source des problèmes rencontrés aux façades de briques et à la toiture.

## PLAIDOIRIE

### ADMINISTRATEUR

[75] Le procureur de l'Administrateur affirme que deux décisions ont rendues,

[75.1] l'une le 1<sup>er</sup> décembre 2015 qui a rejeté la réclamation sur la base du défaut de respect du délai de dénonciation de six mois,

[75.2] l'autre le 10 février 2016 qui affirme qu'il n'avait pas l'intention de changer sa décision et qu'il la maintenait.

- [76] Comme sa position n'a pas changé, il plaide que la deuxième décision n'a pas d'incidence sur le délai d'arbitrage et qu'il n'y a aucune justification au non-respect du délai de trente jours prévu au *Règlement*.
- [77] Quant au délai de dénonciation, il y a une différence entre la cause et le problème, la Bénéficiaire avait le devoir de dénoncer lors de la manifestation du problème, elle n'avait pas à attendre d'en connaître la cause : on va à l'hôpital si on a de la fièvre, on attend pas de savoir ce qui nous cause la fièvre.
- [78] L'Administrateur soumet les décisions suivantes (toutes soigneusement analysées par le Tribunal d'arbitrage):
- [78.1] *Hélène Parent c. Construction Yvon Loïselle et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>4</sup>;
  - [78.2] *Syndicat de la Copropriété La Gondola c. Me-Ra Développement Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>5</sup>;
  - [78.3] *Martine Boivin et Guy Poulin et Champsblais Constructions Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>6</sup>;
  - [78.4] *Caroline Giroux et Danny Ouellet c. Construction David Perreault Inc. et La Garantie des Bâtiments Neufs de l'APCHQ*<sup>7</sup>;
  - [78.5] *Karine Fleurent c. 4176855 Canada Inc. (Boulet Construction) et La Garantie Qualité Habitation Inc.*<sup>8</sup>;
  - [78.6] *Marius Ilca et Daniela Sfetcu c. Quartier Gareau Inc. et La Garantie Qualité Habitation du Québec Inc.*<sup>9</sup>;
  - [78.7] *Anastasios Tsonis c. Quorum Habitations Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>10</sup>;
  - [78.8] *Suzanne Pouliot c. Habitations Raymond Allard Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>11</sup>;
  - [78.9] *Syndicat des copropriétaires du domaine des Hautes-Plaines Phase 1 c. 3320065 Canada Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>12</sup>

## BÉNÉFICIAIRE

- [79] Le procureur de la Bénéficiaire insiste sur le « continuum » des agissements de la Bénéficiaire pour faire valoir ses droits face à l'Administrateur du Plan de Garantie et demande la prorogation du délai de production de la demande d'arbitrage.

<sup>4</sup> GAMM 2012-11-007, 23 juillet 2012, M<sup>e</sup> Karine Poulin, arbitre.

<sup>5</sup> CCAC S13-032101-NP, 12 août 2013, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre.

<sup>6</sup> GAMM, 3 octobre 2013, Claude Dupuis, ing., arbitre.

<sup>7</sup> SORECONI 131206001, 21 novembre 2013, M<sup>e</sup> Jean Robert Leblanc, arbitre.

<sup>8</sup> SORECONI 142501001, 3 juin 2014, M<sup>e</sup> Philippe Patry, arbitre.

<sup>9</sup> CCAC S14-031702-NP, 5 mai 2015, M<sup>e</sup> Jean Robert Leblanc, arbitre.

<sup>10</sup> SORECONI 130701001, 3 août 2015, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre.

<sup>11</sup> SORECONI 153004001, 27 mai 2016, M<sup>e</sup> Albert Zoltowski, arbitre.

<sup>12</sup> GAMM 2015-07-001, 14 juin 2016, M<sup>e</sup> Jean Doyle, arbitre.



- [80] Quant au délai de dénonciation, il insiste sur le fait que la première décision portait sur un vice caché car il était question de toiture et de mortier de brique, et non, d'un vice majeur, et un immeuble peut avoir plus d'un problème.
- [81] La Bénéficiaire est un profane, il faut se mettre dans ses souliers, elle n'a jamais douté auparavant de son problème de fondation et ce n'est qu'en septembre 2015 qu'on lui émet l'opinion qu'il peut y avoir un problème de fondation et en décembre 2015 qu'elle a un rapport d'expert à cet effet.
- [82] Elle n'a jamais eu d'indices que son immeuble pouvait avoir un tel problème, c'est l'immeuble de son voisin qui était « monitoré » à cet effet.
- [83] Ce n'est pas parce qu'on a une céramique qui craque ou des problèmes de toit que la Bénéficiaire devait faire un lien avec un problème de fondation.
- [84] La Bénéficiaire a soumis les décisions suivantes (toutes analysées soigneusement par le Tribunal d'arbitrage) :
- [84.1] *Alain Ward et 9205-4717 Québec Inc. et la Garantie Abrisat Inc.*<sup>13</sup>;
- [84.2] *3093-2313 Québec Inc. et Alexandra Létourneau et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*<sup>14</sup>;
- [84.3] *Syndicat des copropriétés Bosquet des Ardennes Phase 2 et Claude Dion Entreprise Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>15</sup>;
- [84.4] *Khardiata Diallo c. 4176855 Canada Inc. et La Garantie des Habitations du Québec Inc.*<sup>16</sup>;
- [84.5] *Linda Jacques et al. et A.G.P. Couture et Fils inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>17</sup>;
- [84.6] *Carole Barabé et Habitations Qualitech Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>18</sup>;
- [84.7] *Syndicat des copropriétaires du 716 Saint-Ferdinand et al. c. Développements TBG Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>19</sup>;
- [84.8] *Roxanne Campeau et La Garantie Qualité Habitation et Les Constructions Robin Inc.*<sup>20</sup>;
- [84.9] *Pascal Dubois et Les Habitations André Lemaire et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>21</sup>;

<sup>13</sup> CCAC S16-032801-NP, 16 juin 2016, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre.

<sup>14</sup> CCAC S15-022401-NP, 2 novembre 2015, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre (note du soussigné : la décision finale dans ce dossier est une décision rectifiée du 12 novembre 2015, la rectification portant sur la numérotation et place d'un paragraphe de la décision).

<sup>15</sup> SORECONI 174020-1, 7 novembre 2014, M<sup>e</sup> Tibor Holländer, arbitre.

<sup>16</sup> GAMM 2012-13-001, 5 août 2013, Jean Morissette, arbitre.

<sup>17</sup> CCAC S10-241202-NP, 5 septembre 2012, M<sup>e</sup> Reynald Poulin, arbitre.

<sup>18</sup> GAMM 2012-09-004, 22 avril 2013, Claude Dupuis, ing., arbitre.

<sup>19</sup> SORECONI 102106001, 15 avril 2011, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre.

<sup>20</sup> GAMM 2007-09-001, 3 avril 2012, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre.

[84.10] *Patricia Beaudet et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ et Le jardin en ville Inc.*<sup>22</sup>.

## DÉCISION

[85] Le Tribunal reproduit ici les différends qu'il doit trancher à la première étape (objet de la présente audition) :

[85.1.1] (Moyen préliminaire) Est-ce que la demande d'arbitrage reçue le 13 mai 2016 est recevable vu le délai prévu au *Règlement*?

[85.1.2] En cas de réponse positive à la question énoncée au paragraphe précédent, la décision du 1<sup>er</sup> décembre 2015 ayant rejeté une réclamation de la Bénéficiaire sur la seule base du délai de dénonciation prévu au *Règlement*, sans se prononcer si l'immeuble fait l'objet d'un (de) vice(s) couvert(s) par le Plan de Garantie géré par l'Administrateur :

85.1.2.1. L'Administrateur avait-il raison de rejeter cette réclamation dans sa décision du 1<sup>er</sup> décembre 2015 sur la seule base du délai de dénonciation prévu au *Règlement*?

85.1.2.2. L'Administrateur avait-il raison de rejeter la réclamation envoyée en janvier 2016 sur la base qu'elle portait sur les mêmes points comme l'écrit l'Administrateur le 10 février 2016 « Objet : Maintien de décision » (A-8) ou était-ce une nouvelle réclamation comme l'écrit la Bénéficiaire le 8 mars 2016 « il ne s'agit pas de la même réclamation » (A-9)?

[86] À l'audience, le procureur de la Bénéficiaire a fait une demande verbale de proroger le délai de production de la demande d'arbitrage.

[87] Vu les faits particuliers du dossier, vu le *Règlement*, vu les décisions de la Cour suprême, de la Cour d'appel et de la Cour supérieure citées ici, le Tribunal d'arbitrage déclare

[87.1] recevable la demande d'arbitrage reçue le 13 mai 2016 et proroge le délai de production de la demande d'arbitrage de la décision du 10 février 2016;

[87.2] que la décision du 10 février 2016 portait sur une nouvelle réclamation;

[87.3] que l'Administrateur n'avait pas raison de rejeter les dénonciations envoyées les 28 et 29 janvier 2016 (pièce A-5 et A-6) sur la seule base du délai de dénonciation prévu au *Règlement* et qu'il y a lieu d'ordonner à l'Administrateur de rendre une décision sur cette dénonciation produite dans la cinquième année de la couverture du Plan de garantie, à savoir si

<sup>21</sup> GAMM 2007-08-002, 21 mai 2007, Claude Dupuis Inc., arbitre.

<sup>22</sup> GAMM 0408-187, 24 novembre 2004, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre.

ce qui est dénoncé est couvert par le Plan de garantie en vertu de l'article 10(5) du *Règlement* (la question du délai mise à part),  
pour les motifs suivants.

### **La prorogation du délai de la demande d'arbitrage**

#### **Suite à une nouvelle réclamation**

- [88] Les articles 19 et 107 de la version applicable du *Règlement* prévoient que le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de trente jours.
- [89] Il s'agit d'un délai de procédure et non d'un délai de rigueur.
- [90] Le droit à la prorogation du délai n'est pas absolu<sup>23</sup> et ce sont seulement les faits spécifiques au présent dossier qui justifient de proroger le délai de production de la demande d'arbitrage.

#### **Le droit**

- [91] La jurisprudence en la matière a été établie par l'honorable juge Ginette Piché de la Cour supérieure dans *Takhmizdjian c. SORECONI et al.*<sup>24</sup> qui décida (le délai était alors de 15 jours, il est maintenant de 30 jours) :

[19] Dans son volume sur l'Interprétation des Lois (*L'interprétation des lois, 3<sup>e</sup> édition, Les Éditions Thémis, pp. 298 et 299*), Pierre-A Côté dira, au sujet de l'emploi du mot "doit" (ou "shall") que, s'il fait présumer le caractère impératif d'une disposition, il ne crée qu'une présomption relative pouvant être écartée. Il dira:

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

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

<sup>23</sup> 6270791 *Canada inc. c. Cusacorp Management Ltd.* 2010 QCCA 1814 (Hon. Juges Dalphond et Hilton): As far as the interest of justice is concerned, it is a two-way street. Not every case where the loss of rights arising from a failure to obtain an extension of time limits will result in those time limits being extended. There have to be sufficient reasons to justify the request beyond the fact that a plaintiff's rights will be extinguished by prescription. The impact on defendants of such a decision must also be measured, as must the effect on the proper functioning of the legal system that now places emphasis on the resolution of disputes on a timely basis.

<sup>24</sup> 2003 CanLII 18819 (QC CS) 9 juillet 2003 (Hon. juge Ginette Piché).

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

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

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

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

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

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

[24] M. le juge Charrette dans la cause de Champagne c. Racicot (JE 96-1832) rappellera que si le délai est un délai de procédure, il peut être prorogé. S'il s'agit d'un délai de déchéance, la prorogation est impossible. On sait aussi qu'en l'absence d'un texte exprès, l'expiration du délai n'emporte pas déchéance. Dans son volume sur Les Obligations (4<sup>e</sup> édition, Les Éditions Yvon Blais, p.582), le juge Baudouin rappelle que comme elle est exceptionnelle, la déchéance ne se présume pas, mais doit résulter d'un texte exprès. C'est l'article 2878 du Code civil du Québec qui édicte d'ailleurs que:

**"Le tribunal ne peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription. Toutefois, le tribunal doit déclarer d'office la déchéance du recours lorsque celle-ci est prévue par la loi. Cette déchéance ne se présume pas; elle résulte d'un texte exprès."**

[25] Le Tribunal estime que l'article 2878 s'applique ici au Règlement en cause. Le délai de 15 jours n'est pas indiqué nulle part comme étant de déchéance ou de rigueur. On peut considérer qu'il s'agit d'un délai de procédure pouvant être prorogé. Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

prévoit spécifiquement à son article 116 que si l'arbitre doit statuer conformément aux règles de droit "il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient." Le Tribunal estime que les **circonstances** du présent cas justifiaient amplement l'arbitre d'agir avec équité et proroger le délai de 15 jours (note : les caractères gras sont dans la décision initiale, le soussigné n'a ajouté que les références qui sont en bas de page dans la décision).

[92] Le Tribunal d'arbitrage réitère ici la revue des décisions arbitrales qui ont suivi ce jugement détaillée dans *Alain Ward et 9205-4717 Québec Inc. et la Garantie Abritat Inc.*<sup>25</sup>.

[93] En 2014, la Cour d'appel, a rendu un arrêt sur la rétractation de jugement en vertu de l'ancien article 482 C.p.c. dans *Groupe JSV Inc. c. Goal Capital Inc.*<sup>26</sup> dans lequel elle affirme, alors même que les critères de la rétraction sont plus sévères que ceux de la prorogation d'un délai de procédure et qu'il n'y a pas d'article 116 du *Règlement* pour interpréter l'article 482 C.p.c. :

[51] À ce sujet, l'auteur Henri Kélada[5] rappelle l'enseignement de la Cour suprême :

Ce dernier arrêt de la Cour suprême du Canada [*Pont-Viau*] est régulièrement cité par les procureurs qui plaident en faveur de la rétractation de jugement. Il existe cependant un autre arrêt de la Cour suprême qui est rarement cité : il s'agit de l'arrêt *Bowen c. Montréal (Ville)*<sup>84</sup>, dans lequel le juge Pigeon s'insurgeait contre l'attitude rigoriste et où il déclarait notamment : « Cette Cour ne saurait approuver l'attitude formaliste de la Cour d'appel.<sup>85</sup> »

Dans le même ordre d'idées, le juge Pigeon, dans un autre jugement<sup>86</sup>, écrivait :

[...] il importe d'intervenir pour faire respecter la volonté du législateur québécois d'abroger le vieil adage que « la forme emporte le fond » [...] Quand la décision sur une question de forme a pour conséquence qu'un justiciable perd son droit, elle cesse d'être une question de forme et devient une question de droit. Ce n'est une question de forme qu'en autant qu'un remède est possible, non quand cela emporte le droit.<sup>27</sup>

[52] En présence d'une manœuvre dilatoire ou d'un je-m'en-foutisme à l'égard du système judiciaire, souvent liés à une situation d'insolvabilité, il ne faut pas jouer le jeu. Mais c'est tout le contraire s'il s'agit d'une méprise, même si elle nous paraît plutôt stupide. Personne n'est exempt de pareille erreur un jour ou l'autre.

<sup>25</sup> CCAC S16-032801-NP, 16 juin 2016, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre.

<sup>26</sup> 2014 QCCA 398.

<sup>27</sup> Renvois : [5] Henri KÉLADA, Sélim NAGUIB, *Les moyens de se pourvoir contre les jugements*, 2<sup>e</sup> éd., Scarborough, Éditions Carswell, 1997, p. 24. <sup>84</sup>[1979] 1 R.C.S. 511; <sup>85</sup> *Idem*, p. 519;

<sup>86</sup> *Hamel c. Brunelle*, [1977] 1 R.C.S. 147, pp. 153-154.

[53] Ici, l'erreur de l'Appelante peut être corrigée sans faire perdre de droit à la partie adverse.

[94] Dans l'arrêt *Groupe Sutton-Royal Inc. (Syndic de)*<sup>28</sup>, la Cour d'appel écrit :

[3] Considérant les arrêts *Cité de Pont-Viau c. Gauthier Mfg, Construction St-Hillaire c. Bégin* et les principes émis selon lesquels l'erreur de l'avocat ne peut pas préjudicier aux droits du client, dans les circonstances de la présente affaire;

[4] Considérant par ailleurs que les droits du Syndic intimé de faire valoir ses moyens à l'encontre de l'avis d'appel ne sont aucunement préjudiciés;

### La preuve

[95] Une première décision a été rendue par l'Administrateur le 1<sup>er</sup> décembre 2015, reçue par la Bénéficiaire le 3 décembre 2015.

[96] La Bénéficiaire, qui a témoigné de façon crédible, qui n'est pas avocate mais agent de bord, a communiqué en décembre 2015 dans l'intérieur du délai de 30 jours avec une avocate et lui a donné le mandat de préserver ses droits face à l'Administrateur du Plan de garantie.

[97] Son avocate a décidé d'exécuter son mandat en envoyant une mise en demeure à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

[98] De son côté, l'Administrateur, **en plus** de répondre par ses procureurs qu'une décision avait été déjà été rendue le 1<sup>er</sup> décembre 2015 et qu'elle n'avait pas été portée en arbitrage (pièce A-7), a décidé le 10 février 2016 de rendre une nouvelle décision suite aux dénonciations du 28 et 29 janvier 2016 (pièce A-5 et A-6).

[99] Les faits mis en preuve montrent que,

[99.1] d'une part, pour l'Administrateur,

[99.1.1] le Conciliateur a affirmé à l'audience ne pas avoir voulu se prononcer sur les fondations, n'ayant pas les éléments pour se prononcer à cet effet;

[99.1.2] le Conciliateur a conclu au début de février 2016 qu'il y avait lieu d'émettre une nouvelle décision le 10 février 2016 après la lettre de la procureure de la Bénéficiaire du 28 janvier 2016 et de la Bénéficiaire du 29 janvier 2016;

[99.1.3] même en décidant qu'il maintient sa décision antérieure, et même en écrivant « toiture » et « parement de brique en façade » au lieu de « affaissement », « vices de conception et de constructions majeures » comme dans la réclamation du 28 janvier 2016 ou de « foundation problems » comme dans celle du 29 janvier 2016, l'Administrateur a considéré qu'il y avait lieu de rendre une nouvelle décision au lieu de prendre position qu'une lettre de ses procureurs suffisait, que la décision était déjà rendue et que seul l'arbitrage était indiqué;

<sup>28</sup> 2013 QCCA 2220

[99.1.4] il a donc lui-même décidé qu'il y avait lieu d'émettre une nouvelle décision, même s'il dit rejeter la réclamation sur la même base du défaut de délai de dénonciation.

[99.2] d'autre part, pour la Bénéficiaire,

[99.2.1] la dénonciation qui fait l'objet de son arbitrage dont est saisi le Tribunal d'arbitrage est sont celles du 28 et 29 janvier 2016 car elle insiste que c'est une nouvelle réclamation.

[100] Dans sa nouvelle décision du 10 février 2016, l'Administrateur rejette donc la nouvelle réclamation sur la même base que la première, soit le défaut de dénonciation dans le délai de six mois.

[101] Suite à la décision du 10 février 2016, reçue par la Bénéficiaire par courrier recommandé le 17 février 2016, encore une fois, la Bénéficiaire a mandaté son avocate de protéger ses intérêts dans les trente jours de la décision.

[102] Alors même que le *Règlement* et la décision stipulaient clairement que la façon de contester est de porter la décision en arbitrage dans les trente jours, pour exécuter son mandat, son avocate a décidé d'envoyer une lettre le 8 mars 2016 à l'Administrateur (pièce A-9).

[103] La Bénéficiaire a expliqué que sa procureure l'avait informé qu'elle n'allait pas prendre de mandat d'entamer des procédures.

[104] La Bénéficiaire a agi avec célérité pour mandater un autre avocat pour protéger ses droits envers l'Administrateur, toujours à l'intérieur du délai de trente jours.

[105] Tel qu'il appert de son courriel à son nouvel avocat en date du 13 mars 2016 (pièce P-17), la Bénéficiaire a agi à l'intérieur du délai dans le but de protéger ses droits en consultant un nouvel avocat.

[106] Alors même que le *Règlement* et la décision du 10 février 2016 stipulaient clairement que la façon de contester est de porter la décision en arbitrage, pour exécuter son mandat, son nouvel avocat a décidé d'envoyer une lettre le 19 avril 2016 par huissiers à l'Administrateur.

[107] Les procureurs de l'Administrateur ont répondu le 25 avril 2016 (pièce A-16) que le recours était bien l'arbitrage et qu'aucune demande n'avait été produite.

[108] Le 13 mai 2016, la Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage par l'entremise de son avocat alors que la décision sur la nouvelle réclamation fut reçue par la Bénéficiaire par courrier recommandé le 17 février 2016.

[109] D'une part, la Bénéficiaire a démontré son intention de contester la décision de l'Administrateur en donnant non pas à un mais à deux avocats.

[110] D'autre part, il n'y a aucune preuve dans le dossier de préjudice réel pour l'Administrateur autre que la perte du droit de se prévaloir du délai de production suite au fait que le délai soit prorogé au 13 mai 2016.

- [111] Quant au contenu de la demande d'arbitrage, les dispositions du *Règlement* quant à l'avis d'arbitrage n'obligent pas le bénéficiaire à produire un énoncé détaillé comme ce qui est spécifié à l'article 353 du *Code de procédure civile*.
- [112] Le législateur, en adoptant le *Règlement*, a voulu établir un mécanisme simple de règlement des différends entre le bénéficiaire et l'administrateur.
- [113] Les points spécifiques ou les questions à résoudre qui font l'objet du différend à trancher dans le présent dossier ont été fixées lors de la conférence préparatoire.
- [114] La Bénéficiaire par l'entremise de son avocat demande la prorogation du délai de production.
- [115] Le Tribunal d'arbitrage considère qu'il y a lieu d'accepter la demande de proroger le délai de production vu que la Bénéficiaire a demandé à plusieurs reprises et dans le délai de trente jours à des avocats de défendre ses droits envers l'Administrateur du Plan de garantie pour ce qu'elle considère être (sujet à une décision sur le fond du problème) un problème de fondation/vice majeur.

## **Conclusion**

- [116] Considérant les arrêts de la Cour suprême, de la Cour d'appel, les jugements de la Cour supérieure cités, le *Règlement* incluant son article 116, et la Loi, la preuve présentée à l'audience et au dossier, et le meilleur intérêt de la justice, pour tous les motifs exprimés ci-haut, le Tribunal d'arbitrage rejette la requête préliminaire en irrecevabilité, proroge le délai de production de la demande d'arbitrage au dossier et déclare bonne et valable la production de la demande d'arbitrage déposée par la Bénéficiaire auprès de SORECONI le 13 mai 2016 de la décision du 10 février 2016 reçue par la Bénéficiaire par courrier recommandé le 17 février en réponse aux réclamations du 28 et 29 janvier 2016 (pièce A-5 et A-6).

### **Le respect du délai de dénonciation de six mois prévu à l'article 10(5) du *Règlement***

- [117] Comme il a été établi lors de la Conférence préparatoire lors de la rédaction des différends à trancher, et en droit, le Tribunal d'arbitrage note
- [117.1] qu'à cette première étape, il n'est saisi que de l'irrecevabilité de la demande de couverture d'un vice majeur par la Bénéficiaire pour cause du défaut de respecter le délai de dénonciation de six mois et
- [117.2] que la décision rendue à cette étape tient pour avérer la position de la Bénéficiaire quant à la couverture du vice par le plan de garantie puisqu'il s'agit de déterminer quand un vice a été découvert ou s'est manifesté en vertu du *Règlement* à supposer qu'il existe, sans que le soussigné ne se prononce sur le fond.
- [118] Après une longue analyse, vu la preuve, vu les faits très particuliers de ce dossier, vu le droit, le soussigné en vient à la conclusion que la Bénéficiaire a respecté le



délai de dénonciation de six mois prévu à l'Article 10(5) de la version applicable du *Règlement*, pour les raisons suivantes.

## Le droit

[119] Le Tribunal d'arbitrage réitère ici les décisions citées lors de son analyse du droit qu'il avait faite en 2015 dans l'affaire *3093-2313 Québec Inc. et Alexandra Létourneau et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*<sup>29</sup>.

[120] Dans l'affaire *Syndicat des Copropriétaires du 716 Saint-Ferdinand et al. c. Développements TGB et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>30</sup>, notre confrère M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart dispose ainsi de l'objection quant au délai de dénonciation en présence d'un affaissement/vice majeur :

### Point de départ du délai de dénonciation

[87] La preuve révèle que nous sommes dans un cadre de non simultanéité de la faute (vice de conception et construction - absence de blocage et d'entretoisement) et du préjudice (affaissement de structure *et al.*) et que la manifestation du préjudice peut être qualifiée de tardive qui emporte la manifestation graduelle de l'art. 27 [note du soussigné, équivalent à l'article 10 pour la copropriété] du *Règlement*. [...]

[91] La doctrine nous enseigne sous la plume de Jean Louis Beaudouin, citant d'autre part l'auteur et une jurisprudence très abondante de nos tribunaux, dans un cadre de simultanéité lorsque la faute et le dommage se produisent en même temps :

« La victime n'a pas à attendre que le dommage se réalise complètement, du moment que sa manifestation est certaine. » [BAUDOUIN, J.L. et DESLAURIERS, P., *La responsabilité civile*, 7<sup>e</sup> éd., Cowansville, Ed. Yvon Blais inc, 2007, para.1-1419.]

et dans le cadre de non-simultanéité de la faute et du dommage, Beaudouin indique :

« ... que l'on doit se reporter au fondement même de la prescription extinctive : la sanction d'une conduite négligente. On doit donc, à notre avis, partir du jour où une victime raisonnablement prudente et avertie pouvait soupçonner le lien entre le préjudice et la faute » Idem, para.1-1420. VOIR pour jurisprudence la note 92, p. 1199 sous le para. 1-1420.

[92] Applicable en l'espèce, Baudouin indique sous une analyse de l'art. 2926 C.c.Q. et de la manifestation graduelle, que :

« ...la prescription du recours commence à courir du jour où il se manifeste pour la première fois. Le législateur entend probablement, par cette expression, la faire débiter au jour où le réclamant constate le premier signe appréciable ou tangible de la réalisation du préjudice, alors même qu'il ne s'est pas totalement réalisé... » Idem, no. 1-1421

<sup>29</sup> CCAC S15-022401-NP, décision rectifiée du 12 novembre 2015, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [294] à [299]).

<sup>30</sup> SORECONI 1012106001, 15 avril 2011, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre. Désistement de la requête en révision judiciaire (C.S., 2011-09-27), 500-17-065490-115.

[93] Baudouin conclut que la réalisation du préjudice se doit d'être entendue dans un sens subjectif, qu'il faut que la victime l'ait identifiée *Idem*, no. 1-1420. et que la connaissance du préjudice et donc du dommage est essentielle à la réunion des conditions juridiques du droit de poursuite.

[94] L'on retrouve à diverses jurisprudences une approche de la manifestation graduelle ou tardive, tel dans l'affaire *Ménard c. LeBire* 2008 QCCS 3274 où, dans le cadre d'une révision judiciaire d'une décision arbitrale sous le Règlement, la juge Sévigny ne trouve pas motif sur ce point à réviser la décision de l'arbitre qui (en 2005) sous une preuve d'un expert qui opinait « qu'une fissure qui peut paraître anodine ... ce n'est que quand la fissure s'élargit ou devient plus longue ... » ) - alors que l'entrepreneur avait déjà été appelé à réparer une fissure à cet endroit en 2002 - détermine que ce n'est que ce trois ans plus tard qu'un vice allégué sous 2118 C.c.Q. s'est manifesté. [...]

[107] Il faut conclure de cette série d'analyses telles que le révèle la preuve [...] que divers copropriétaires qui se sont penchés spécifiquement sur la question et ont procédé à des vérifications et inspections avec des professionnels du bâtiment n'ont certes pas douté de la possibilité d'un vice de construction et ce à tout le moins selon la preuve jusqu'au 15 mai 2009; la dénonciation serait dans les délais (à l'intérieur du délai de 6 mois - par quelques jours) si on cristallisait une découverte ou première manifestation appréciable ou tangible à la date de remise du Rapport RB - mais le Tribunal considère que cette manifestation est même postérieure à cette date.

[108] La preuve est significativement en faveur que la manifestation du vice de construction n'a pu être constatée que suite à l'inondation de novembre 2009 et aux expertises subséquentes alors qu'il a été procédé à des ouvertures exploratoires afin de constater l'absence de blocage et des dommages importants à plusieurs solives.

[121] L'honorable juge Beetz de la Cour suprême dans *Desgagné c. Fabrique de la paroisse St-Philippe d'Arvida*<sup>31</sup> écrit :

Si le fardeau est lourd pour le tribunal, qui est le plus souvent assisté d'experts appelés par toutes les parties ou désignés d'office et qui a l'avantage unique de prendre connaissance, des mois et même des années après qu'elles se sont produites, des circonstances qui ont donné naissance au litige et de leur évolution, ce fardeau est, dans la majorité des cas, insupportable pour le propriétaire qui ne connaît encore ni le déroulement ni la conclusion des événements. Ce propriétaire est un profane. Il a engagé des experts ou professionnels de la construction auxquels il fait confiance [...]

[122] Dans *Syndicat de la Copropriété 3616-3630 Evelyn c. 9084-1529 Québec Inc. (Construction J.M.C.) et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>32</sup> notre collègue Jean Morissette, arbitre, écrivait :

<sup>31</sup> [1984] 1 R.C.S. 19.

<sup>32</sup> GAMM 2011-12-012, 2 avril 2012, Jean Morissette, arbitre.

[63] [...] Ce bâtiment est sujet d'une garantie d'ordre public, décrite dans le Règlement qui prend source dans les règles du droit civil édicté par le Code civil du Québec et ne peut être moins efficace; [...]

[65] [...] La première manifestation d'un vice lors de pertes graduelles requiert une connaissance de la gravité et de l'importance du défaut de construction [...];

[123] Dans *Antoinietta Di Manno c. Pentian Construction et La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ*<sup>33</sup> notre ancien collègue M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards maintenant Juge à la Cour du Québec, écrit :

[18] In the opinion of the Arbitrator, the defects in the structure and the staircase constituted serious and dangerous defects within the meaning of Article 2118 of the *Civil Code of Quebec*. The state of the staircase and structure, when left unrepaired, constituted an immediate partial loss or "perte" within the meaning of that article.

[19] Since the Beneficiary made her complaint within the five (5) years protection (and additional 6 months notice for progressively appearing or worsening defects) period, she is entitled to protection and coverage under Article 10 (5) of the *Regulation*.

[20] The reason invoked by the Plan Manager to reject the claim under this Point was that it should have been apparent at the time of purchase and that the written notice was beyond the six (6) months deadline. With all due respect, in light of the facts and evidence, these reasons do not appear valid. It is clear that the situation evolved and worsened over time for the staircase. It seems unduly harsh to state the purchaser of a new house must notice that the brand new staircase is not sufficiently structurally sound and designed. Furthermore, it is clear that the situation worsened over time. Accordingly, the deterioration and loss were gradual and discovery of the true unsafe state was only gradual. Based upon the testimony of the Beneficiary, it is clear that the true state of the exterior staircase was only discovered by the Beneficiary at a time contemporary to the letter of June 1, 2010 (Exhibit A-5). Therefore, the notice requirement was respected.

[21] Since the defect of the unstable staircase qualifies under Article 2118 of the *Civil Code of Quebec* and was notified in a timely manner, the Beneficiary should be entitled to an order from the Arbitration Tribunal to the effect that the proper work be carried out.

## La preuve

[124] Il y a dans la preuve des facteurs particuliers et déterminants, les uns ajoutés aux autres, qui amènent à conclure en faveur de la Bénéficiaire :

[124.1] les fissures vues en 2012 dans la brique l'étaient au mur de façade et non, aux murs de fondation de l'immeuble;

<sup>33</sup> GAMM 2011-19-005, 27 février 2013, M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards, arbitre. Voir aussi *SDC 740 Rue de L'Église Verdun c. Constructions Daniel Raynault Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*, CCAC S11-071802-NP, 20 décembre 2011, M<sup>e</sup> Philippe Patry, arbitre, paragraphes [16] à [19].

[124.2]elle a parlé de ces fissures « to the contractor as well as the architect over 2 years ago » (note B, décision du 1<sup>er</sup> décembre 2015) et ni son entrepreneur ni son architecte lui ont répondu que cela était la manifestation d'un problème de fondation;

[124.3]en 2014, la Bénéficiaire a eu une infiltration d'eau majeure;

[124.4]en 2014, les dommages causés par cette infiltration d'eau majeure ont été couverts par son assureur habitation;

[124.5]d'ailleurs, le 10 août 2015, la Bénéficiaire écrit :

Fortunately I have some insurance money left over from the last leak so that's not an issue;

[124.6]l'assureur habitation l'a indemnisée pour réparer ces dommages sans soulever de problème d'affaissement;

[124.6.1] ce n'est pas suite à l'infiltration d'eau de 2014 que le contrat d'assurance habitation a été annulé, mais suite à la divulgation par la Bénéficiaire fin 2015/début 2016 du problème d'affaissement suite au rapport de l'ingénieur Kim du 10 décembre 2015;

[124.7]des ouvriers du bâtiment sont allés faire des travaux dans son immeuble en 2014 et en 2015 pour réparer ces dommages et effectuer d'autres travaux et aucun ouvrier du bâtiment ne lui a fait part d'affaissement ou autre vice majeur;

[124.8]la Bénéficiaire espérait finir ses travaux pour la fin 2015;

[124.9]en août 2015 elle parle toujours de malfaçon et c'est pour réparer cette malfaçon qu'elle fait appel à un briqueteur (pièce A-3):

(18 août 2015) there is no indication that the foundation moved or that my neighbours houses moved. It's very likely that there are other leaks along the top of the facade.

My house is barely 4 years old but the front façade is a disaster. All of the many problems in this house were caused by poor workmanship and lack of supervision. I want you to fix these problems and finally deliver the house I paid for. [...]

(24 août 2015) I need the company names and contact information for the aluminium capping installers and all the bricklayers. I believe it is important for companies to be held accountable for their poor workmanship.

[124.10] jusqu'au 19 septembre 2015, elle n'a connaissance que de malfaçons (poor workmanship) et personne ne lui a parlé d'un vice (problème de fondation probable) et elle ne l'a pas constaté elle-même;

[124.11] ce n'est que le 19 septembre 2015 pour la première fois que quelqu'un, un briqueteur lui dit qu'elle a probablement un problème de fondation et elle en informe le 22 septembre l'Administrateur (note B de la décision du 1<sup>er</sup> décembre 2015);

[124.12] suite à la décision du 1<sup>er</sup> décembre 2015 qui ne fait pas mention dans la partie « décision » d'un problème ou non de fondation, et l'absence de décision sur un problème ou non de fondation est confirmé par le Conciliateur à l'audience, la Bénéficiaire engage un ingénieur qui produit un rapport le 10 décembre 2015;

[124.13] enfin, le Tribunal considère que le témoignage de la Bénéficiaire est crédible et de bonne foi.

[125] Le Tribunal d'arbitrage décide selon la preuve au dossier et à l'audience<sup>34</sup>.

[126] Le Tribunal conclut que les faits mis en preuve supportent la position de la Bénéficiaire à l'effet que son délai de dénonciation ne commençait que le 19 septembre 2015 (encore qu'au 19 septembre, c'est une hypothèse qui lui a été soumise et que les faits sont tenus ici pour avérés car ni l'Administrateur, ni le soussigné, ne se sont prononcés à ce stade sur l'existence et la couverture par le Plan de garantie de ce qui est dénoncé).

[127] Le Tribunal d'arbitrage conclut de la preuve et du *Règlement* qu'il doit appliquer, dans le seul contexte du rejet pour cause de délai de dénonciation de la dénonciation de la Bénéficiaire, que les dénonciations envoyées les 28 et 29 janvier 2016 (pièce A-5 et A-6) étaient produites par écrit autant à l'Entrepreneur qu'à l'Administrateur à l'intérieur du délai de six mois prévu à l'article 10(5) de la version applicable (avant son amendement de 2015) du *Règlement*.

[128] Le Tribunal d'arbitrage souligne qu'il n'exprime évidemment ici aucun avis concernant l'état du bâtiment résidentiel en cause et le fond du litige, et que d'ailleurs, il n'en a aucun.

## **DÉCISION À ÊTRE RENDUE SUR LE FOND**

**ET**

## **DEUXIÈME ÉTAPE DE L'ARBITRAGE**

[129] Suite à la demande de la Régie du Bâtiment de fixer aussi sur le fond quand des requêtes préliminaires sont présentées, le Tribunal avait fixé au 20 octobre 2016 l'audition de la deuxième étape.

[130] Dans le présent dossier, le Conciliateur affirme ne pas avoir rendu de décision sur le fond.

[131] La compétence d'attribution donnée à l'arbitre par l'article 106 du *Règlement* est de trancher les différends entre l'administrateur et le bénéficiaire.

[132] À la fin de l'audience, le Conciliateur a affirmé, si la décision du soussigné était favorable à la Bénéficiaire, pouvoir rendre une décision sur le fond du litige dans les quinze jours des présentes, d'où l'ordonnance du Tribunal à ce que l'Administrateur rende une décision sur le fond durant cette période.

---

<sup>34</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis (voir note 2).*

- [133] La période entre la décision à être rendue par l'Administrateur et le 20 octobre est un peu serrée pour permettre à la Bénéficiaire de décider si elle veut porter cette décision en arbitrage et, dans ce cas, pouvoir préparer son dossier d'audience, à supposer qu'elle désire demander l'arbitrage.
- [134] Malgré la date fixée du 20 octobre 2016, il sera loisible à la Bénéficiaire de demander, sous réserves de tous ses droits, d'annuler cette audience (ou de la rapporter), ou qu'une conférence préparatoire soit convoquée par la suite pour refixer une date d'audience au fond, en informant le soussigné et les autres parties dès qu'elle aura pris cette décision.
- [135] Vu ces faits particuliers, il est demandé à l'Administrateur d'envoyer une copie de courtoisie au procureur de la Bénéficiaire par courriel dès son envoi à la Bénéficiaire.

### FRAIS

- [136] L'article 123 du *Règlement* stipule :

**123.** Les coûts de l'arbitrage [...] 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.

- [137] La Bénéficiaire ayant eu gain de cause à la première étape du processus d'arbitrage, l'Administrateur sera condamné aux frais d'arbitrage en vertu de l'article 123 pour les frais encourus jusqu'à ce stade-ci.

- [138] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

- [139] **REJETTE** le moyen préliminaire en irrecevabilité de l'Administrateur quant au délai de production de la demande d'arbitrage;
- [140] **PROROGÉ** le délai de production de la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire **ET DÉCLARE** bonne et valable la demande d'arbitrage produite par la Bénéficiaire auprès de SORECONI le 13 mai 2016;
- [141] **DÉCLARE** que la réclamation de la Bénéficiaire envoyée les 28 et 29 janvier 2016 (pièces A-5 et A-6) a été produite dans le délai prévu dans la version applicable de l'article 10(5) du *Règlement* **ET RETOURNE** le dossier à l'Administrateur et lui **ORDONNE** de rendre une nouvelle décision sur le fond de cette réclamation dans les quinze jours de calendrier de la date de la présente décision.
- [142] **MAINTIENT** juridiction sur tout différend relatif à toute décision à être émise par l'Administrateur relativement aux réclamations de la Bénéficiaire, incluant au respect de toute ordonnance, ou qui peuvent en découler, et incluant les travaux correctifs à être effectués et le délai pour les effectuer, en conformité avec le *Règlement*.

- [143] **RÉITÈRE** que la décision pour mesures conservatoires du 13 septembre 2016 (en Annexe) a été rendue sous réserves des droits des parties, quant à la décision de l'Administrateur quant au fond et, le cas échéant s'il y a lieu, à la décision finale à être rendue dans le présent dossier d'arbitrage à la deuxième étape.
- [144] **CONVOQUE** les parties à l'audition sur le fond de la demande d'arbitrage le jeudi 20 octobre 2016, 9 :00 am, lieu et salle à être déterminée, sous réserves du droit de la Bénéficiaire d'indiquer au Tribunal d'arbitrage qu'elle désire le report ou l'annulation de cette audition selon le paragraphe [134] de la présente décision.
- [145] **CONDAMNE** l'Administrateur à payer les coûts du présent arbitrage jusqu'à la présente étape.

Montréal, le 26 septembre 2016



---

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

Procureurs présents:  
Pour la Bénéficiaire : M<sup>e</sup> Jacques Renaud  
Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> François Olivier Godin

Annexe : Décision sur les Mesures Conservatoire du 13 septembre 2016

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:  
**SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)**

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
SORECONI : 161305001

**ENTRE :**

**CELESTE FRAUENFELD**

Bénéficiaire

c.

**9017-1745 QUÉBEC INC (ULISSE  
CONSTRUCTION) a/s Groupe Serpone –  
Syndic de Faillite Inc.**

Entrepreneur

Et :

**La Garantie Habitation du Québec Inc.**

L'Administrateur

---

**DÉCISION SUR LES MESURES CONSERVATOIRES**

---

Arbitre :	M <sup>e</sup> Roland-Yves Gagné
Pour la Bénéficiaire :	M <sup>e</sup> Jacques Renaud Madame Celeste Frauenfeld
Pour l'Administrateur :	M <sup>e</sup> François-Olivier Godin Monsieur Denis Robillard
Pour le Syndic Groupe Serpone :	Absent



## Description des parties

### BÉNÉFICIAIRE

Madame Céleste Frauenfeld  
a/s Me Jacques Renaud  
315 rue du Saint-Sacrement  
bureau 3000  
Montréal, Qc.  
H2Y 1Y1

### ENTREPRENEUR

9017-1745 Québec Inc.  
a/s Salvatore Ulisse  
4525 rue J.B. Martineau  
Montréal, Qc.  
H1R 3W9  
a/s  
Me Kyleigh Lapierre, avocate  
Le Groupe Serpone - Syndic de Faillite Inc.  
7100, Jean-Talon est, bureau 600  
Montréal (Qc) H1M 3S3

### ADMINISTRATEUR

Me François-Olivier Godin  
Bélanger Paradis  
9200 est, boul. Métropolitain  
Montréal, Qc.  
H1K 4L2

[146] Le Tribunal d'arbitrage est saisi lors de l'audience de ce jour des questions suivantes :

[146.1] 1<sup>ère</sup> étape (la 2<sup>e</sup> prévue à une date ultérieure) :

[146.1.1] (Moyen préliminaire) Est-ce que la demande d'arbitrage reçue le 13 mai 2016 est recevable vu le délai prévu au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après « *Règlement* »)?

[146.1.2] En cas de réponse positive à la question énoncée au paragraphe précédent [1.1.1], la décision du 1<sup>er</sup> décembre 2015 ayant rejeté une réclamation de la Bénéficiaire sur la seule base du délai de dénonciation prévu au *Règlement*, sans se prononcer si l'immeuble fait l'objet d'un (de) vice(s) couvert(s) par le Plan de Garantie géré par l'Administrateur :

146.1.2.1. L'Administrateur avait-il raison de rejeter cette réclamation dans sa décision du 1<sup>er</sup> décembre 2015 sur la seule base du délai de dénonciation prévu au *Règlement*?

146.1.2.2. L'Administrateur avait-il raison de rejeter la réclamation envoyée en janvier 2016 sur la base qu'elle portait sur les mêmes points comme l'écrit l'Administrateur le 10 février 2016 « Objet : Maintien de décision » (A-8) ou était-ce une nouvelle réclamation comme l'écrit la Bénéficiaire le 8 mars 2016 « il ne s'agit pas de la même réclamation » (A-9)?

[146.1.3] En cas de réponse positive quant à la recevabilité de la demande d'arbitrage, y a-t-il lieu d'accueillir la demande de mesures conservatoires sous l'article 111 du *Règlement* et si oui, quels moyens conservatoires doivent-ils être ordonnés?

[147] Lors de l'audience, le procureur de la Bénéficiaire informe le Tribunal d'arbitrage en être arrivé à une entente avec le procureur de l'Administrateur au sujet de sa demande de mesures conservatoires sous l'article 111 du *Règlement*, article qui se lit comme suit :

Avant ou pendant la procédure arbitrale, une partie intéressée ou l'administrateur peut demander des mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment.

[148] L'entente porte sur la qualification des travaux urgents et nécessaires débutant dès lundi prochain le 19 septembre prochain, le tout, sous réserve du droit des parties quant à leurs prétentions et recours quant à la décision à être rendue sur les autres différends que le Tribunal d'arbitrage doit trancher et de la décision finale du Tribunal d'arbitrage dans ce dossier.

[149] **VU** l'article 111 du *Règlement*, vu l'accord de la Bénéficiaire et de l'Administrateur, le Tribunal d'arbitrage :

[150] **ENTÉRINE** la transaction partielle quant aux mesures conservatoires entre les parties exprimées dans leurs courriels des 2 et 9 septembre 2016 (pièce P-23 en Annexe A), qui réfère au contrat Bisson en pièce P-19 (en Annexe B), ces pièces étant en annexe de la présente décision.

[151] **ORDONNE** aux parties de s'y conformer.

[152] **RÉITÈRE** que la présente ordonnance est faite sous réserves des droits des parties quant aux autres différends à être tranchés et de la décision finale à être rendue dans le présent dossier d'arbitrage.

[153] **LE TOUT** frais à suivre.

Montréal, le 13 septembre 2016



---

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

**ANNEXE A Pièce P-23**

**ANNEXE B Pièce P-19**

ANNEXE A Pièce P-23 (*adresses de courriels retirées*)

Expéditeur: Jacques Renaud < >  
Date: 7 septembre 2016 14:20:58 UTC-4  
Destinataire: "Godin, Francois-Olivier" < >  
Objet: Celeste Frauenfeld -c. Ulisse construction / Dossier 161305001

Me François-Olivier Godin,  
BELANGER PARADIS

Cher confrère,

Nous faisons suite à votre plus récent courriel du 2 septembre courant, ci-après joint, et prenons acte de son contenu. Pour plus de précisions, nous confirmons que les travaux de stabilisation à l'immeuble de notre cliente, par son pieutage, auront lieu et seront réalisés selon les termes et conditions contenus à la proposition 3057-0616 de Bisson Experts et du bon de commande afférent.

Nous avons dûment informé notre cliente de son contenu et les travaux iront donc de l'avant sans autre avis.

Relativement aux travaux exclus et de reconstruction, nous verrons à obtenir de notre cliente toute soumission reçue pour ceux-ci, avant leurs réalisation.

Votre courriel et la présente réponse seront éventuellement déposés en preuve pour tenir compte de l'entente sur ce volet.

Osant croire le tout conforme et dans l'attente, recevez Cher confrère, nos salutations distinguées.

Jacques Renaud

Avocat

Tel : (514) 849-5140 poste 224

Fax: (514) 849-3633

315, rue du Saint-Sacrement

Bureau 3000

Montréal (Québec)

H2Y 1Y1

De : Godin, Francois-Olivier []  
Envoyé : 2 septembre 2016 14:38  
À : Jacques Renaud < >  
Cc : Beausoleil, Sylvain < >  
Objet : RE 02-09-2016: Celeste Frauenfeld -c. Ulisse construction / Dossier 161305001

**SOUS TOUTES RÉSERVES**

Cher Confrère,

Nous prenons acte de votre intention de demander au Tribunal de se pencher sur la question des mesures conservatoires, à savoir déterminer le caractère urgent et conservatoire des travaux que votre cliente souhaite réaliser.

À ce sujet, après vérification auprès de notre cliente, celle-ci consent à ce que la stabilisation de l'immeuble soit réalisée dans les meilleurs délais, à savoir le pieutage de l'immeuble.

En ce sens, notre cliente n'entend pas s'objecter à la réalisation des travaux décrits à la *proposition 3057-0616* de Bisson transmis à votre courriel du 25 août dernier puisque cette proposition ne fait état que des travaux de stabilisation (excavation, préparation, pieutage, colmatage de la fondation si requis et installation d'un système de drainage), seuls travaux selon nous qui bénéficient d'un caractère urgent et conservatoire.

Par contre, les travaux exclus de la proposition 3057-0616, à savoir les différents éléments énumérés au point 13 (réinstallation des items démolis pour la préparation et l'excavation, travaux de maçonnerie, travaux de plâtrage, peinture, terrassement, plomberie et électricité, etc.) ne sont pas urgents et conservatoires selon notre cliente.

En bref, notre cliente estime que les travaux prévus à la *proposition 3057-0616* pourraient le caractère urgent et conservatoire, pas les autres travaux subséquent au pieutage.

Espérant le tout conforme, veuillez agréer, cher Confrère, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

François-Olivier Godin | Avocat

T. 514 787-1836 poste 5510 | F. 514 788-7714 |

Adresse de notification électronique :

ANNEXE B (envoi séparé)

Jurisprudence et doctrine 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.

*Hélène Parent c. Construction Yvon Loiselle et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* (GAMM 2012-11-007, 23 juillet 2012, M<sup>e</sup> Karine Poulin, arbitre).

*Syndicat de la Copropriété La Gondola c. Me-Ra Développement Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.* (CCAC S13-032101-NP, 12 août 2013, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre).

*Martine Boivin et Guy Poulin et Champsblais Constructions Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.* (GAMM, 3 octobre 2013, Claude Dupuis, ing., arbitre).

*Caroline Giroux et Danny Ouellet c. Construction David Perreault Inc. et La Garantie des Bâtiments Neufs de l'APCHQ* (SORECONI 131206001, 21 novembre 2013, M<sup>e</sup> Jean Robert Leblanc, arbitre).

*Karine Fleurent c. 4176855 Canada Inc. (Boulet Construction) et La Garantie Qualité Habitation Inc.* (SORECONI 142501001, 3 juin 2014, M<sup>e</sup> Philippe Patry, arbitre).

*Marius Ilca et Daniela Sfetcu c. Quartier Gareau Inc. et La Garantie Qualité Habitation du Québec Inc.* (CCAC S14-031702-NP, 5 mai 2015, M<sup>e</sup> Jean Robert Leblanc, arbitre).

*Anastasios Tsonis c. Quorum Habitations Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* (SORECONI 130701001, 3 août 2015, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre).

*Suzanne Pouliot c. Habitations Raymon Allard Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.* (SORECONI 153004001, 27 mai 2016, M<sup>e</sup> Albert Zoltowski, arbitre).

*Syndicat des copropriétaires du domaine des Hautes-Plaines Phase 1 c. 3320065 Canada Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.* (GAMM 2015-07-001, 14 juin 2016, M<sup>e</sup> Jean Doyle, arbitre).

*Alain Ward et 9205-4717 Québec Inc. et la Garantie Abris Inc.* (CCAC S16-032801-NP, 16 juin 2016, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre).

*3093-2313 Québec Inc. et Alexandra Létourneau et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* (CCAC S15-022401-NP, 2 novembre 2015 M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre décision rectifiée du 12 novembre 2015).

*Syndicat des copropriétés Bosquet des Ardennes Phase 2 et Claude Dion Entreprise Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* (SORECONI 174020-1, 7 novembre 2014, M<sup>e</sup> Tibor Holländer, arbitre).

*Khadiata Diallo c. 4176855 Canada Inc. et La Garantie des Habitations du Québec Inc.* (GAMM 2012-13-001, 5 août 2013, Jean Morissette, arbitre).

*Linda Jacques et al. et A.G.P. Couture et Fils inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* (CCAC S10-241202-NP, 5 septembre 2012, M<sup>e</sup> Reynald Poulin, arbitre).

*Carole Barabé et Habitations Qualitech Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* (GAMM 2012-09-004, 22 avril 2013, Claude Dupuis, ing., arbitre).

*Syndicat des copropriétaires du 716 Saint-Ferdinand et al. c. Développements TBG Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* (SORECONI 102106001, 15 avril 2011, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre).

*Roxanne Campeau et La Garantie Qualité Habitation et Les Constructions Robin Inc.* GAMM 2007-09-001, 3 avril 2012, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre).

*Pascal Dubois et Les Habitations André Lemaire et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* (GAMM 2007-08-002, 21 mai 2007, Claude Dupuis Inc., arbitre).

*Patricia Beaudet et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ et Le jardin en ville Inc.* (GAMM 0408-187, 24 novembre 2004, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre) .

*Takhmizdjian c. SORECONI et al.*. 2003 CanLII 18819 (QC CS) 9 juillet 2003 (Hon. juge Ginette Piché).

*Groupe JSV inc. c. Goal Capital inc.* 2014 QCCA 398.

Henri KÉLADA, Sélim NAGUIB, *Les moyens de se pourvoir contre les jugements*, 2<sup>e</sup> éd., Scarborough, Éditions Carswell, 1997, p. 24.

*Bowen c. Montréal (Ville)* [1979] 1 R.C.S. 511.

*Hamel c. Brunelle*, [1977] 1 R.C.S. 147.

*Groupe Sutton-Royal inc. (Syndic de)* 2013 QCCA 2220.

*Cité de Pont-Viau c. Gauthier Mfg, Construction St-Hillaire c. Bégin.*

*6270791 Canada inc. c. Cusacorp Management Ltd.* 2010 QCCA 1814.

*Syndicat des Copropriétaires du 716 Saint-Ferdinand et al. c. Développements TGB et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, SORECONI 102106001, 15 avril 2011, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre. Désistement de la requête en révision judiciaire (C.S., 2011-09-27), 500-17-065490-115.

*Ménard c. LeBire* 2008 QCCS 3274.

*Desgagné c. Fabrique de la paroisse St-Philippe d'Arvida*, [1984] 1 R.C.S. 19.

*Syndicat de la Copropriété 3616-3630 Evelyn c. 9084-1529 Québec Inc. (Construction J.M.C.) et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* (GAMM 2011-12-012, 2 avril 2012, Jean Morissette, arbitre).

*Antoinietta Di Manno c. Pentian Construction et La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ* (GAMM 2011-19-005, 27 février 2013, M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards, arbitre).

*SDC 740 Rue de L'Église Verdun c. Constructions Daniel Raynault Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* (CCAC S11-071802-NP, 20 décembre 2011, M<sup>e</sup> Philippe Patry, arbitre).