

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS inc.
(SORECONI)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier Soreconi n°: 163003001

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
PLACE MARIEN 6
Demandeur

C.

DÉVELOPPEMENT ALLOGIO INC.
(f/a/s faisant maintenant affaires sous :
DÉVELOPPEMENT LUPA INC.)
Défenderesse

et

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.
ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie
de **LA GARANTIE ABRITAT INC.**
Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire : M^{me} Nathalie Marquis
GESTIONNAIRE

Pour l'Entrepreneur : N/A

Pour l'Administrateur : M^e Julie Parenteau
CONTENTIEUX DES GARANTIES
ABRITAT/GMN

Date de la décision arbitrale : 19 février 2018

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
PLACE MARIEN 6**

Attention : M^{me} Nathalie Marquis
824, rue Bazinet
Sainte-Thérèse (Québec)
J7E 4V7

(le « **Bénéficiaire** »)

ENTREPRENEUR:

DÉVELOPPEMENT ALLOGIO INC.

Attention: M. Giampiero Ricciardi, Président
(f\as faisant maintenant affaires sous :
Développement Lupa inc./ Corporation Lupa)
640, ave. Orly, suite 100
Dorval (Québec)
H9P 1E9

(l' « **Entrepreneur** »)

ADMINISTRATEUR:

LA GARANTIE ABRITAT INC.

Attention: M^e Julie Parenteau
CONTENTIEUX DES GARANTIES
ABRITAT/GMN
733, Place des Roseraies, 3^e étage
Anjou (Québec)
H1M 2X6

(l' « **Administrateur** »)

MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné le 27 avril 2016.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal a été alors confirmée.

ARBITRAGE

- [3] Le litige est un recours sous demande d'arbitrage par le Bénéficiaire en date du 30 mars 2016 (« **Demande d'arbitrage** »), sous l'égide du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B -1.1, r.8) (« **Règlement** »), adopté en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) qui découle d'une décision de La Garantie Abritat Inc. datée du 22 février 2016 (dossier n° 503750-2) (la « **Décision Adm** »).

LES PARTIES

- [4] M^{me} Nathalie Marquis, gestionnaire, agit à titre de représentante autorisée du Bénéficiaire.
- [5] L'Entrepreneur est absent à l'Instruction; le Tribunal a été avisé que M^e Philippe Canning, procureur ayant représenté l'Entrepreneur à un précédent dossier, a informé le Greffe par avis écrit le 25 août 2016, sous mandat de l'Entrepreneur, que :
- « Développement Lupa inc. ne possède plus les ressources financières ou matérielles lui permettant d'investir temps et argent dans les dossiers d'arbitrage. Conséquemment, Développement Lupa inc. ne participera pas à la séance d'arbitrage et déclare s'en remettre à la justice ».
- [6] En suivi de l'Instruction, il a été confirmé par l'Administrateur à la demande du Tribunal lors de l'Instruction que l'Entrepreneur n'était pas insolvable à la date de l'Instruction (recherche au Registre des dossiers de faillite et insolvabilité – Bureau du surintendant des faillites, Canada).
- [7] Il semble y avoir une certaine confusion quant à l'identité de l'Entrepreneur au sens du Règlement entre Développement Lupa Inc. et Développement Allogio Inc. mais il est en preuve que *l'État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises* (Cidreq) indique sous l'inscription de Développement Lupa Inc. (repéré 2016.04.26) que celle-ci exploite son entreprise aussi sous le nom de Développement Allogio Inc.
- [8] D'autre part, le Tribunal note au Rapport Jutras (terme défini ci-dessous) (Pièce A-2) que celui-ci est en suivi d'un mandat par Investissement Lupa Inc. pour inspection et rapport, et semble indiquer que le 'promoteur' serait Investissement Lupa Inc. et qu'il serait distinct de l'Entrepreneur alors qu'il stipule que le Promoteur est insatisfait des travaux et de l'absence de travaux correctifs de et par l'Entrepreneur.

PIÈCES

- [9] Les Pièces contenues aux Cahiers de l'Administrateur sont identifiées comme A- avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé; les Pièces déposées par le Bénéficiaire sont identifiées comme B- sous numérotation dans l'ordre de dépôt.

CHRONOLOGIE

[10] Les éléments chronologiques principaux sont :

2012.07.09	Mise en demeure du Bénéficiaire.
2012.10.25	Réception des parties communes. Visite d'inspection de E. Jutras, architecte.
2012.11.04	Rapport d'inspection, Jutras architecture (Pièce A-2) requis par Investissement Lupa Inc.
2013.12.03	Réception par l'Administrateur du Rapport Jutras, sous estampille de réception.
2014.05.29	Dénonciation du Bénéficiaire, avec estampille de réception de l'Administrateur en date du 2 juin 2014.
2015.11.26	Inspection par l'Administrateur.
2016.02.22	Décision Adm.
2016.03.30	Demande arbitrage.
2016.04.27	Nomination de l'arbitre soussigné.
2016.05.25	Rapport du Centre d'Expertise en Bâtiment Résidentiel du Québec (C.E.B.R.Q.; Alain Boucher).
2016.08.23	Avis de l'Entrepreneur au Greffe de comparution de Me Canning à titre de procureur de l'Entrepreneur.
2016.09.19	Dépôt du Rapport Boucher par le Bénéficiaire.
2016.09.26	Conférence préparatoire.
2016.11.07	Conférence de gestion de l'instance.
2016.11.18	Sommaire de conférence de gestion et Avis d'Instruction.
2016.11.30	Instruction; Enquête et audition, palais de justice de Montréal.

LITIGE

[11] Le litige découle d'une demande d'arbitrage du Bénéficiaire suite à une décision de l'Administrateur datée du 22 février 2016 (défini « Décision Adm ») (Pièce A-6) qui concluait :

« ... lors de l'inspection, l'administrateur n'a pas constaté d'infiltration d'eau mais a pu remarquer des cernes d'eau au pourtour de la trappe d'accès à l'entretoit, de même que sur une ferme de toiture située au-dessus de ladite trappe.

L'administrateur est d'avis que l'étanchéité au pourtour de la trappe est déficiente et que l'air chaud et humide s'échappe dans l'entretoit et y condense. L'administrateur est aussi d'avis que cette situation relève de la malfaçon et non d'un vice caché. »

[12] Le Tribunal note que, par mise en demeure à l'Entrepreneur (adressée à Développement Allogio Inc. / Développement Lupa inc.) et à l'Administrateur datée du 29 mai 2014, qui emporte dénonciation à l'Administrateur, le Bénéficiaire avisait entre autres :

« Infiltration d'eau provenant du grenier au-dessus de la petite chambre 10384 »

[13] Le Rapport Boucher (terme défini ci-dessous) (Pièce B-1.1) déposé par le Bénéficiaire indique à ses conclusions un avis différent de l'Administrateur à la Décision Adm quant à la problématique et avance un constat de 'condensation sévère' dans les combles de plus d'une unité (alors que la Décision Adm ne réfère qu'à l'unité citée par la dénonciation).

DÉROULEMENT DE L'INSTANCE

Avis

[14] Notons que l'Entrepreneur a reçu l'avis de la Demande d'arbitrage et avis des différentes étapes subséquentes préalables à l'Instruction.

Objection sur dépôt de preuve

[15] La procureure de l'Administrateur s'est objectée au dépôt d'une correspondance émise par l'Administrateur, sur son papier entête, datée du 7 juillet 2014 et adressée au Bénéficiaire relativement à des travaux correctifs à une unité (no90) du Bâtiment (sous cote pour fins d'identification pièce B-3.2) (« **Devis descriptif PM6/90** »).

- [16] Selon le témoignage des Parties, ces travaux prévus sont en suivi d'une décision de l'Administrateur (Pièce A-9) datée du 7 avril 2014 (dossier n° 503750-1) (« **Décision U90** ») et plus particulièrement le point 11 d'icelle sous intitulé « Infiltration au mur de la chambre du 10390 et dommages aux murs de gypse » (et alors que l'auteure de cette décision est la même inspectrice conciliatrice qu'aux présentes).
- [17] On comprend que le Bâtiment est partie d'un ensemble d'au moins six bâtiments connu sous le nom de Place Marien. Le soussigné a rendu des décisions arbitrales sur des bâtiments autres de l'ensemble Place Marien.
- [18] Afin de trancher l'objection de la procureure de l'Administrateur au dépôt, il est utile de noter que le Devis Descriptif PM6/90 (Pièce B-3.2) identifie relativement à la Décision U90 les point 9 'Mur extérieur de la chambre du 10390 qui présente une fuite (ndlr : infiltration d'eau par le mur extérieur) et point 11 'Infiltration au mur de la chambre du 10390 et dommages aux murs de gypse' et identifie des correctifs spécifiques et détaillés sous ce point 11, avec référé à ceux-ci pour ce point 9.
- [19] De plus, la transmission par courriel du descriptif des travaux pour Place Marien 4 (Pièce B-3.3) souligne que celui-ci s'appliquera aussi pour Place Marien 6 :

« Je vous joins le descriptif des travaux qui ont été faits dans l'entretail afin d'éliminer et d'enrayer les risques de formation de givre qui pourraient se produire en période hivernale et lors du redoux printanier cause des infiltration d'eau par la fonte de ce givre.

Le devis descriptif vaudra aussi pour Place Marien 6 (503750-1) qui est joint au présent courriel. »

Nos soulignés

- [20] Le Bénéficiaire fait en effet référence et désire pourvoir à dépôt en preuve de cette décision antérieure de l'Administrateur et au devis de travaux correctifs émis par l'Administrateur en 2015 'pour un problème de condensation à l'unité 10390' du Bénéficiaire.
- [21] Le Tribunal confirme que le Bénéficiaire peut déposer ces documents comme pièces, sujet à l'objection au dépôt de l'Administrateur – prise alors sous réserve par le Tribunal; les Parties présentes ont pourvu alors à témoignages et plaidoiries sur cette objection.

Demande de retour du dossier à l'Administrateur

[22] La procureure de l'Administrateur soulève d'autre part la possibilité que le dossier soit retourné à l'Administrateur afin que celui-ci puisse évaluer la possibilité de rendre une décision additionnelle et possiblement différente à la Décision Adm.

[23] Le Tribunal a clairement indiqué sa position et Ordonnance conséquente sur le banc lors de l'Instruction:

« Cette approche n'est pas applicable ou privilégiée dans les circonstances, tant *inter alia* :

- (i) sur la détermination par le Tribunal que, par la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et nomination de l'Arbitre, ce dossier est maintenant de la compétence exclusive de l'arbitre en conformité du Règlement, qui est d'ordre public, et
- (ii) que l'Administrateur n'est pas en droit d'émettre des décisions additionnelles (contradictoires ou non) sans une autorisation préalable du Tribunal, ce qui emporterait entre autres alors une suspension d'instance de l'arbitrage,

le tout tel qu'il sera plus amplement décrit aux motifs de la décision arbitrale au fond suite à Instruction. »

RAPPORTS D'INSPECTION ET EXPERTISE

[24] L'Administrateur inclut au Cahier de l'Administrateur (en conformité de l'art. 109 du Règlement) (Pièce A-2) un rapport intitulé Rapport d'inspection, Jutras architecture sous la plume de E. Jutras, architecte, en date du 4 novembre 2012 (« **Rapport Jutras** ») dont visite des lieux par son auteur le 25 octobre 2012, avec estampille de réception de l'Administrateur en date du 3 décembre 2013.

[25] Le Rapport Jutras vise ce qu'il identifie comme bâtiment PM-5 et PM-6, le Tribunal comprenant que PM-6 est le Bâtiment (défini ci-dessous) sujet des présentes.

[26] Le Rapport Jutras stipule que le mandat « ... limitait à l'observation des travaux jugés insatisfaisants par le promoteur [ndlr : pour nos fins, sur le Bâtiment] [...] ne comprenait pas l'ensemble des travaux »

[27] Le Bénéficiaire a déposé un rapport de Centre d'Expertise en Bâtiment Résidentiel du Québec (C.E.B.R.Q.), sous la plume de A. Boucher, T.P. daté du

25 mai 2016 (« **Rapport Boucher** ») (Pièce B-1.1), dont visite des lieux de même date.

- [28] Suite à voir-dire lors de l’Instruction et réception du curriculum vitae de A. Boucher (Pièce B-1.3), l’auteur du Rapport Boucher, A. Boucher est caractérisé d’expert pour les fins de son rapport (« **Boucher** »), et le Rapport Boucher, de conséquence, de rapport d’expertise.
- [29] Le Rapport Boucher stipule mandat « ... d’effectuer une expertise relatant nos constatations concernant des malfaçons entre autres dans les combles des unités 10370, 10372, 10378, 10380, 10382, 10384 et 10392 afin de vérifier l’étanchéité des sorties de ventilation au toit [...] vérifier l’isolation des fenêtres de [sic] l’unité 10376 et 10394. »
- [30] Le Rapport Boucher contient soixante-quatre (64) photographies couleur des constats lors de l’inspection.

FAITS PERTINENTS

- [31] L’immeuble visé est situé sur la rue Sylvain-Garneau, Montréal, détenu en copropriété divise et connu sous le nom de Place Marien 6 (« **Bâtiment** »). La preuve indique que ce Bâtiment se compose de 28 unités dont 16 unités (sur deux étages) ont une composante d’entretoit (combles) et que par mitoyenneté des combles, il y a 8 trappes d’accès aux combles. Les unités ont chacune une adresse civique, dont référence par le Tribunal aux présentes uniquement aux deux derniers chiffres de ces adresses respectives.
- [32] La dénonciation du Bénéficiaire par mise en demeure à l’Entrepreneur (adressée à Développement Allogio Inc. / Développement Lupa inc) et à l’Administrateur qui emporte dénonciation est en date du 29 mai 2014, avec estampille de réception de l’Administrateur en date du 2 juin 2014 (la « **Dénonciation** »), avisait entre autres :
- « Infiltration d’eau provenant du grenier au-dessus de la petite chambre 10384 »
- avec demande de réclamation du Bénéficiaire sur formulaire de l’Administrateur en date du 10 juillet 2015.
- [33] La Décision Adm confirme une réception des parties communes du Bâtiment en date du 25 octobre 2012.

- [34] La Décision Adm s'adresse au deuxième élément de la Dénonciation sous intitulé « Infiltration d'eau provenant du grenier au dessus de la petite chambre 10384 » (« **Élément D2** »).
- [35] D'autre part, le Tribunal note que la Décision Adm indique que le premier élément de la Dénonciation (numéroté point 2 à la Décision Adm) est abandonné par la représentante du Bénéficiaire lors de l'inspection dans le cadre de la Décision Adm indiquant que ce '...point a été corrigé dans le cadre de travaux faits...' par l'Administrateur '...dans une plainte antérieure'.

QUESTIONS SOUS ÉTUDE

- [36] En premier lieu, le Tribunal s'adresse à titre de questions préliminaires aux deux éléments soulevés lors de l'Instruction que l'on retrouve à la présente rubrique 'Déroulement de l'Instance', soit l'objection de l'Administrateur sur dépôt de preuve et la demande de retour du dossier à l'Administrateur par celui-ci.
- [37] La Dénonciation vise à son Élément D2 une seule unité du Bâtiment, soit l'unité no84 alors que la Demande d'arbitrage vise l'ensemble de l'entretout du Bâtiment, soit les 8 espaces de combles mitoyennes.
- [38] Est-il approprié (i) de ne considérer que l'Élément D2 dans le cadre des présentes, ou (ii) le Tribunal doit-il s'adresser à un ensemble plus large de la problématique soulevée, soit l'ensemble des combles du Bâtiment.

LE RÈGLEMENT

- [39] Le Tribunal s'appuie pour les présentes que le Règlement est d'ordre public¹ et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle². Conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.

¹ *Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et al AZ-50285725 (C.A.)* 15 décembre 2004 ainsi que *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211.

² *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c. B-1.1, r.02)*, article 5.

- [40] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue³.
- [41] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* en vigueur à la date des présentes a été amendé et est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2015, toutefois, à défaut de dispositions transitoires alors décrétées ou exprimées par le Législateur, le Règlement tel qu'amendé et en vigueur le 1^{er} janvier 2015 n'est pas applicable aux contrats préliminaires et de garantie signés avant le 1^{er} janvier 2015, tel que confirmé par une jurisprudence constante et suivie⁴ et que pour tout bâtiment construit avant cette date, c'est une version antérieure du Règlement (d'avant le 1^{er} janvier 2015) qui s'applique; pour toutes fins aux présentes, il est fait référence au Règlement alors en vigueur.

ANALYSE ET MOTIFS

Question préliminaire – objection à la preuve par l'Administrateur

- [42] Il a été fait référence à un descriptif de travaux pour une unité (n° 10446) de Place Marien 4; si ce seul document était sujet d'une objection, le Tribunal considère qu'il n'est pas opportun, et que de manière générale il ne tirerait aucune inférence de problématiques ou correctifs apportés à d'autres bâtiments séparés, que ce soit ou non du même ensemble immobilier, sous l'égide de l'Administrateur ou autrement.
- [43] Toutefois, la transmission par courriel du descriptif des travaux (24 octobre 2014) pour Place Marien 4 (Pièce B-3.1 en liasse) souligne que celui-ci s'appliquera aussi pour Place Marien 6 et la description des correctifs est d'ailleurs identique tant pour Place Marien 4 que 6.
- [44] Mais, dans les circonstances, il n'est pas nécessaire de statuer plus avant sur cette approche de documentation relative à Place Marien 4, alors qu'il y a un descriptif spécifique pour Place Marien 6.
- [45] Notons que l'Administrateur a accueilli la réclamation du Bénéficiaire sous ce point 11 de la Décision U90 et est alors d'avis que la situation observée rencontre tous les critères du vice caché, mais indique ne pas avoir déterminé

³ Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

⁴ *Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* CCAC S16-011902-NP, 8 avril 2016, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre et voir aussi, au même effet, *Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abrisat* GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre.

une cause quelconque de ce vice, tenant compte de l'aspect visuel du dommage observé (dont dépôt par l'Administrateur, de consentement, d'une photographie (Pièce A-10) de ce dommage à l'unité 90 où est visible un cerne d'eau sur un mur intérieur de cette unité 90).

- [46] Conséquemment, le Tribunal permet le dépôt de la correspondance de l'Administrateur (M. Mayer) du 7 juillet 2014, le Devis Descriptif PM6/90, soulignant d'autre part que c'est au Tribunal d'en évaluer par la suite pertinence et valeur probante, s'il en est, et de pourvoir ou non à inférence au présent dossier.

Question préliminaire – Retour de dossier à l'Administrateur pour une décision additionnelle.

- [47] Par décision intérimaire sous ordonnance sur le banc, le Tribunal a considéré que par la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et nomination de l'Arbitre, ce dossier est maintenant de la compétence exclusive de l'arbitre en conformité du Règlement (ce qui ne l'empêcherait toutefois pas de retourner le dossier à l'Administrateur en certaines circonstances).

- [48] Le Tribunal est d'autre part d'avis que l'Administrateur n'est pas en droit d'émettre des décisions additionnelles (contradictoires ou non) sur une dénonciation ayant alors fait l'objet d'une décision de l'Administrateur, sans une autorisation préalable du Tribunal ce qui emporterait entre autres (i) une suspension d'instance de l'arbitrage et devrait en rencontrer les paramètres d'application, et (ii) une revue de la proportionnalité des procédures.

Différend soumis à arbitrage vs décision Administrateur

- [49] Un premier élément à considérer se retrouve au jugement phare de notre Cour d'appel sous la plume de Madame la juge Rayle (J.C.A.) dans l'affaire *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Desindes*⁵ sous laquelle la Cour conclut qu'un différend n'est pas fonction de la seule réclamation d'un bénéficiaire.

- [50] Le juge de première instance avait qualifié le 'différend' uniquement comme portant sur la décision de l'administrateur de refuser de parachever certains travaux et avait statué que la décision de l'arbitre à ce dossier était en excès de juridiction puisqu'il avait refusé d'ordonner ce parachèvement mais avait plutôt ordonné un remboursement d'acomptes.

⁵ *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes et al*, 2004 CanLII 47872 (QC C.A.), 15 décembre 2004.

[51] La Cour d'appel renverse le jugement de première instance et nous enseigne :

« Je conclus de ce qui précède que le différend n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire ou de l'entrepreneur face à la décision prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur, et que ce différend, s'il n'est pas résolu par entente... le sera par la décision d'un arbitre qui est finale et sans appel... »⁶

(nos soulignés)

[52] Le Règlement s'accorde d'ailleurs avec cette confirmation de la Cour :

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

Statuer, même en l'absence de litige, lorsque la loi exige qu'une demande soit soumise.

[53] Le *Code de procédure civile* (C-25.01) (C.p.c.) ne s'applique pas à un tribunal administratif⁷ et donc au Tribunal qui est un tribunal statutaire⁸ comme nous le rappelle notre Cour d'appel (en 2006)⁹ sous la plume de l'Hon. P. Dalphond:

«..., le terme « tribunal », défini à l'article 4 j) C.p.c., réfère aux tribunaux relevant de l'autorité législative du Québec, énumérés à l'article 22 C.p.c. Il ne vise pas les tribunaux administratifs exerçant des fonctions quasi-judiciaires»

(ndlr : Voir commentaire du Tribunal sur numérotation C.p.c.¹⁰)

et entre autres de nouveau plus récemment dans l'affaire *Packard* en 2012¹¹ au même effet et se doit d'être compris comme pourvoyant qu'un tribunal

⁶ Idem, paragr. 33. L'Honorable Rayle fait référence en note à l'article 18 (7) du Règlement, qui a été par la suite remplacé par une combinaison d'une nouvelle rédaction des paragr. 5 et 6 de l'article 18, qui sont toutefois au même effet et, pour les fins des présentes, sont en parallèle aux dispositions de l'art. 34 du Règlement applicable dans les cas de bâtiments détenus en copropriété divise.

⁷ Voir par exemple *Mitchell c. Sandvest-Bruvest Reg'd* [1992] R.J.Q. 193; voir aussi *Chrysler c. Fattal*, [1992] R.D.J. 409 (C.A.).

⁸ En plus du terme « tribunal administratif », on réfère *inter alia* dans divers textes au terme de «tribunal d'origine législative» auquel fait référence la juge Langlois en référence au Règlement dans l'arrêt *Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle* 2008 QCCS 3274, par. 23.

⁹ *Skelling c. Québec (Procureur général)* 2006 QCCA 148, par.10.

¹⁰ Les éléments soulignés par l'article 4 j) cité se retrouvent maintenant aux arts. 67 à 69 et 778 C.p.c. du Nouveau Code de procédure civile (C-25.01) et que l'article 22 C.p.c. est l'art. 8 (C-25.01) qui identifie l'expression 'tribunal de l'ordre judiciaire' alors que l'ancien code référait au terme 'tribunal'.

¹¹ *Packard c Olivier* 2012 QCCA 28, Dalphond J.C.A. [référant à *9103-0049 Québec inc. c. Cour du Québec*, [2009] R.D.I. 803 2009 QCCS.

administratif n'étant pas un tribunal judiciaire. (alors au sens de l'art. 22 du Code alors, maintenant l'art. 8 C.p.c.), conséquemment le *Code de procédure civile* ne s'applique pas au Tribunal (sauf dispositions spécifiques¹²) mais le Tribunal peut s'en inspirer lorsqu'opportun.

[54] Dans nos circonstances, il est d'intérêt de noter les principes soulignés au C.p.c. sous :

« **9.** Les tribunaux ont pour mission de trancher les litiges dont ils sont saisis en conformité avec les règles de droit qui leur sont applicables. Ils ont également pour mission de statuer, même en l'absence de litige, lorsque la loi exige, en raison de la nature de l'affaire ou de la qualité des personnes, qu'une demande leur soit soumise. »

et on se rappellera les dispositions de l'art. 35 du Règlement:

« ... Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage... »

qui constituent certes une situation de l'art 9 C.p.c. où « ...statuer, même en l'absence de litige, lorsque la loi exige, en raison de la nature de l'affaire ou de la qualité des personnes, qu'une demande leur soit soumise... ».

(nos soulignés)

[55] Une analyse des questions sous étude ne peut d'autre part ignorer l'enseignement de la Cour Suprême quant aux pouvoirs des tribunaux administratifs, entre autre dans la décision *Tranchemontagne c Ontario* :

« Il est bien établi en droit que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit sont présumés avoir le pouvoir d'aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis. »¹³

¹² , tel qu'il peut être spécifiquement prévu au Règlement par exemple pour fins d'homologation (article 121 du Règlement; voir aussi l'article 119 (4)).

¹³ *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)*, 2006 CSC 14 , [2006] 1 R.C.S. 513 , par. 14

Proportionnalité des procédures

- [56] Le soussigné a déjà adressé la question de procédure séquentielle et mandatoire de la mise en œuvre de la Garantie, entre autre dans l'affaire *Matheos*¹⁴ et ce dans un cadre de ne pas reprendre en certains cas un cycle procédural et en évitant alors de relancer les Bénéficiaires dans une boucle répétée de séquence procédurale comme s'ils devaient procéder à une nouvelle réclamation.

Décision additionnelle

- [57] Notre confrère, Me R.Y. Gagné, arbitre, est du même avis que le soussigné aux présentes quant à une décision additionnelle subséquente, entre autre dans l'affaire *Tremblay c. Construction Excel*¹⁵ alors que l'Administrateur plaide qu'il peut changer une décision de lui-même quand il apprend des faits nouveaux et a annulé une première décision et ordonnance de travaux par l'émission d'une deuxième décision, le tribunal arbitral indique en liminaire:

[216.2] d'autre part, il est vrai qu'à l'intérieur du processus d'arbitrage, il arrive que l'Inspecteur-Conciliateur dise au Tribunal d'arbitrage que si le bénéficiaire ou l'entrepreneur lui avait fait part des faits nouveaux révélés à l'audience, alors inconnus lors de sa prise de décision, il aurait rendu une autre décision, ouvrant la voie à une nouvelle décision mais celle-là, signée par le Tribunal d'arbitrage.
(nos soulignés)

et le tribunal conclut :

[221] Quelques furent les motifs de bonne foi de l'Administrateur pour procéder ainsi, le Tribunal d'arbitrage rejette cette nouvelle décision comme étant contraire au Règlement.

- [58] Conséquemment, tel qu'énoncé précédemment, pour l'ensemble de ces motifs, l'Administrateur n'est pas en droit d'émettre des décisions additionnelles (contradictoires ou non) sur une dénonciation ayant alors fait l'objet d'une décision de l'Administrateur, sans une autorisation préalable du Tribunal.

Dénonciation et Nécessité

- [59] La couverture du plan de garantie (le « **Plan** ») est prévue au Règlement, que ce soit pour malfaçons non apparentes, vices cachés ou vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, et se lisent sensiblement de la même manière, plus particulièrement dans nos circonstances à l'article 27 du Règlement:

¹⁴ *Matheos c. Construction D'Astous Ltée. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* AZ50557084 (CCAC S07052402NP et S08010301NP), 12 mai 2009, M^e Jean Philippe Ewart, arbitre.; para 71.

¹⁵ *Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel) et La Garantie Abritat Inc.* décision arbitrale du 22 novembre 2016, dossier CCAC no S15-011101-NP, Me Roland-Yves Gagné, arbitre

« 27. 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:

{...}

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 des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. »¹⁶

Nos soulignés

[60] Ces dispositions requièrent dans chaque cas une dénonciation par écrit; les auteurs considèrent cet avis assujéti aux dispositions de l'article 1595 C.c.Q. qui requiert que l'avis soit par écrit, et la jurisprudence¹⁷ et la doctrine¹⁸, contrairement à certains autres cas de demandes extra judiciaires, considèrent aussi que cet avis se doit d'être par écrit, et qu'il est impératif et de nature essentielle.

[61] La nécessité d'une dénonciation trouve appui à l'article 1738 C.c.Q. :

« **1738.** L'acheteur qui découvre un risque d'atteinte à son droit de propriété doit, par écrit et dans un délai raisonnable depuis sa découverte, dénoncer au vendeur le droit ou la prétention du tiers, en précisant la nature de ce droit ou de cette prétention. Le vendeur qui connaissait ou ne pouvait ignorer ce droit ou cette prétention ne peut, toutefois, se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur. »

¹⁶ (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) - D. 841-98, a. 27; D. 39-2006, a. 11.

¹⁷ Voir *Voyer c. Bouchard* (C.S. 1999-08.27) [1999] R.D.I. 611; et *Fleurimont c. APCHQ inc.* (C.S. 2001.12.19) dans cette dernière affaire, les faits précédent l'adoption du Règlement tel qu'il se lit alors - le certificat APCHQ de la garantie requérait conciliation - mais les principes étudiés demeurent applicables *in extenso*.

¹⁸ LLUELLES ET MOORE, Droit des obligations, Éditions Thémis, no. 2800 (et note 38 *in fine*) – 1803

[62] Les articles 1738 et 1739 C.c.Q. stipulent que cette dénonciation doit être écrite et que, dans le cas d'un vice de titre, elle doit préciser la nature du droit ou prétention du tiers, alors que dans le cas d'un vice de qualité, elle doit décrire le vice.

[63] Dans l'affaire *Immeubles de l'Estuaire*¹⁹ où notre Cour d'appel analyse la conséquence d'absence d'une dénonciation sous la plume de l'Hon. Bich, j.c.a., la Cour, ayant ciblé la raison d'être d'une dénonciation (sous le terme de 'préavis'), nous indique :

[158] Selon cette disposition, le défaut de préavis est généralement considéré comme fatal au recours de l'acheteur, même dans le cas où le vendeur connaissait ou était présumé connaître le vice. Pierre-Gabriel Jobin, dans son ouvrage sur la vente, écrit que :

Bien que le vendeur qui connaissait le vice ou ne pouvait pas l'ignorer ne puisse se plaindre d'avoir reçu un avis tardif, il a quand même droit de recevoir un avis écrit de l'existence du vice avant que l'acheteur n'intente des procédures contre lui; seule est supprimée, à l'égard d'un tel vendeur, l'obligation de l'aviser dans un *délai raisonnable*. Le but de ce préavis, on l'a vu, est de permettre au vendeur de réparer le vice et, le cas échéant, de vérifier si le vice est grave et s'il est attribuable à une mauvaise utilisation par l'acheteur; cet objectif est tout aussi pertinent pour le vendeur professionnel que pour celui qui ne l'est pas.[104]

(L'italique est dans le texte)

Nos soulignés

[64] Donc, entre autre, une dénonciation est à l'effet de permettre au vendeur de vérifier si le vice est grave; cette approche supporte donc aussi que l'énoncé de la dénonciation qui se doit de 'dénoncer le vice' (1739 C.c.Q) ne se doit pas en toutes circonstances d'identifier le vice en détails ou sa gravité.

[65] Plus récemment (2014), la Cour d'appel se penche de nouveau²⁰ sur la question de dénonciation (et alors comparativement à la mise en demeure) sous la plume de l'Hon. Dalphond, j.c.a. en appel d'une irrecevabilité du recours intenté par un acheteur dans un cas d'absence de dénonciation:

[19] Le jugement de première instance, comme d'autres décisions, ne distingue pas entre « dénonciation » et « mise en demeure », ces mots étant souvent utilisés de façon interchangeable en matière de garantie

¹⁹ *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III* 2006 QCCA 781 – citant (note 104) - Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 2^e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc, 2001, p. 178 ; voir aussi au même effet LAMONTAGNE, Denys-Claude,, *Droit de la vente*, 3^e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2005, au para. 239 *in fine* (p. 127).

²⁰ *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.* 2014 QCCA 588

légale. Il s'agit toutefois, en droit, de deux notions différentes dont je traiterai d'abord, dans les paragraphes suivants, en m'efforçant de faire ressortir leurs caractéristiques respectives.

[24] La dénonciation, aussi appelée préavis, avis et parfois mise en demeure, est donc une nouvelle condition de garantie légale contre les vices.

[66] La Cour d'appel, rappelant que les dispositions relatives à la garantie légale de qualité (1739 C.c.Q.) sont inspirées entre autre de la *Convention des Nations Unies sur les contrats de vente internationale de marchandises*²¹ et ayant identifié des exceptions spécifiques précédentes à la jurisprudence, prend position que l'absence de dénonciation requiert l'évaluation des conséquences du défaut de dénonciation plutôt que le rejet automatique du recours de l'acheteur et ajoute :

« ... les conséquences du défaut de dénonciation dans un délai raisonnable doivent correspondre à un préjudice réel pour le vendeur, et non à un simple préjudice de droit ... »

(soulignant²² que cette solution est aussi validée par le Professeur Jobin – déjà précité aux présentes sous l'affaire *Immeubles de l'Estuaire*) qui s'inscrit en faveur d'une certaine souplesse dans la sanction du préavis:

« ... uniquement lorsque l'omission du préavis a privé le vendeur de la possibilité de vérifier l'existence et la gravité du vice et de le réparer ». [para 169].

[67] Cette exception du défaut de dénonciation en certaines circonstances ne renverse pas selon le Tribunal la jurisprudence établie de la nécessité d'une dénonciation écrite pour les fins du règlement. Toutefois, et alors dans nos circonstances, le Tribunal se doit de déterminer quel niveau de contenu et donc de détail quant au(x) vice(s) allégués doit être prévu à une dénonciation dans le cadre du Règlement.

Dénonciation et Contenu

Article 27 - Concept de la découverte du vice – point de départ

[68] Pour nos fins, l'article 27 du Règlement réfère pour les fins du départ du délai de dénonciation à la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 C.c.Q. et à la découverte ou survenance des vices de 2118 C.c.Q. Cette découverte cristallise la connaissance du vice par le Bénéficiaire, au sens du Règlement.

²¹ *Convention des Nations Unies sur les contrats de vente internationale de marchandises*, Doc. Off. AG NU, 29e sess., 2319e séance, Doc. NU A/C.97/18 (1980).

²² Op. cit. *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, para 36.

[69] Conséquemment, le contenu d'une dénonciation au sens du Règlement est en partie conditionné par les éléments requis d'une découverte du vice allégué.

[70] Un premier élément de réponse se retrouve donc à l'article 1739 C.c.Q. :

«1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue. »

[71] Notons que l'art. 1739 C.c.Q. s'applique à l'Entrepreneur et à tout promoteur immobilier par le biais des articles 2103 C.c.Q. et 2124 C.c.Q. et ce, dans un cadre de contrat de vente ou d'entreprise.

[72] Un autre élément de réponse afin de cerner le concept de découverte, de connaissance se retrouve dans la notion du point de départ de la prescription extinctive, soit le jour où le droit d'action a pris naissance, et de conséquence, les paramètres applicables à la manifestation du préjudice.

[73] L'appréciation par le Tribunal du moment de la découverte ou de la connaissance par le Bénéficiaire se doit de s'appuyer sur l'ensemble de la preuve qui lui a été présentée, tenant compte du fardeau de preuve applicable.

[74] Le fardeau de preuve (2803 C.c.Q. et présomption de 2118 C.c.Q.) est initialement selon le cas sur le vendeur ou l'entrepreneur, architecte, ingénieur, soit, pour les fins du Règlement, l'Entrepreneur.

[75] La Cour suprême s'exprime dans un jugement unanime de 2007 traitant de la garantie contre les vices cachés en droit québécois, sous les motifs conjoints des juges Lebel et Deschamps:

« Contrairement à la présomption de connaissance imposée au vendeur, aucune présomption de connaissance ne pèse sur l'acheteur, qui est toujours présumé de bonne foi. Le fardeau de prouver la connaissance réelle du vice repose donc toujours sur le vendeur : Jobin, p. 464; Pourcelet, p. 149; T. Rousseau-Houle, *Précis du droit de la vente et du louage* (2^e éd. 1986), p. 134 »²³

Nos soulignés

[76] Dans ce cadre, le point de départ de la prescription est le jour où le droit d'action a pris naissance (art. 2880 al 2 C.c.Q.); un indice additionnel de l'approche du législateur se retrouve dans le cas d'un préjudice matériel qui se manifeste

²³ *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, [2007] 3 RCS 461, para. 54

graduellement, le jour où il se manifeste pour la première fois en conformité de l'article 2926 C.c.Q. :

« **2926.** Lorsque le droit d'action résulte d'un préjudice moral, corporel ou matériel qui se manifeste graduellement ou tardivement, le délai court à compter du jour où il se manifeste pour la première fois. »

alors que dans le cadre de non-simultanéité de la faute et du dommage, ce qui correspond à la situation sous étude aux présentes, Baudouin indique :

«La jurisprudence fait partir le délai du jour de la réalisation du préjudice, puisque c'est à ce moment seulement que les conditions juridiques du droit de poursuite se trouvent réunies, règle qui est maintenant codifiées à l'article 2926 C.c.Q..

[...]

... 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 »²⁴

Nos soulignés

[77] Baudouin confirme, sous une analyse de ce même 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... »²⁵

[78] L'auteur Edwards souligne aussi pour sa part que le préjudice se doit d'être certain, lie cet énoncé aux termes de 2926 C.c.Q. et commente aussi ce que Baudouin caractérise de 'constate le premier signe appréciable' par une expression similaire de '... se manifeste de manière importante pour la première fois':

«En droit nouveau, la règle est formellement reconnue aux termes de l'article 2926 C.c.Q. Même si sa formulation laisse à désirer, l'article précise que lorsque le préjudice «se manifeste graduellement ou tardivement», le délai de prescription «court à compter du jour où il se manifeste [de manière importante] pour la première fois »²⁶

Nos soulignés

²⁴ Idem, para.1-1420. VOIR pour jurisprudence note 92, p. 1199 sous le para. 1-1420.

²⁵ Idem, no. 1-1421.

²⁶ EDWARDS, J. *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, para. 468. VOIR AUSSI dans un cadre du Règlement Ménard c. LeBire 2008 QCCS 3274 dans le cadre d'une révision judiciaire d'une décision arbitrale sous le Règlement.

[79] Dans une situation couverte par l'article 2118 C.c.Q. (ce qui n'est pas inféré par le Tribunal – puisque cette caractérisation n'est pas nécessaire à la détermination aux présentes) notons que cet article établit une présomption de responsabilité de l'entrepreneur et pour bénéficiaire de celle-ci, le Bénéficiaire doit :

« En l'espèce, pour bénéficier de cette présomption, l'intimée devait démontrer par prépondérance de preuve qu'il y a eu perte de l'ouvrage et que celle-ci résultait d'un vice de construction [...] »²⁷

mais alors que la doctrine, entre autre sous la plume des auteurs Baudouin et Deslauriers, confirme la démonstration requise du Bénéficiaire afin que s'applique la présomption de responsabilité de 2118 C.c.Q. :

« Toutefois, la présomption dont il bénéficie lui évite d'avoir à démontrer la cause technique exacte de la perte de l'édifice. »²⁸

[80] On peut donc conclure de cette analyse qu'une dénonciation ne requiert pas de stipuler la cause d'une problématique, mais se doit d'être contemporaine (selon les délais accordés) à une première manifestation d'importance, un premier signe appréciable ou tangible de la réalisation du préjudice, alors même qu'il ne s'est pas totalement réalisé et le Tribunal est d'avis, tenant compte d'autre part *a contrario* du libellé de l'article 1739 C.c.Q. « ... lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue », qu'une dénonciation qui n'identifie pas la gravité ou étendue n'est pas nécessairement trop restrictive dans sa description d'une problématique dénoncée, autant qu'elle permette à l'Entrepreneur (et quant au Règlement, l'Administrateur, si requis) la possibilité pour l'Entrepreneur et l'Administrateur de vérifier l'existence et la gravité du vice, et de le réparer si requis.

[81] L'Administrateur indique à la décision Adm que des signes que l'Administrateur a qualifié de « cernes d'eau au pourtour de la trappe d'accès à l'entretroit de même que sur une ferme de toiture située au-dessus de ladite trappe » ont amené une conclusion que c'est l'étanchéité au pourtour de la trappe qui est déficiente et crée condensation.

²⁷ *Silo Supérieur (1993) Inc. c. Ferme Kaech & Fils Inc.*, 2004 CanLII 13319 (QC C.A.), par. 26.

²⁸ BAUDOUIN, J.L. et DESLAURIERS, P., *La responsabilité civile*, 7^e éd., Cowansville, Ed. Yvon Blais inc, 2007, para.2-280, p. 262.

- [82] Le Tribunal bénéficie de photographies prises par l'Administrateur lors de l'inspection (sous numérotation 503750-1-2015-11-26, photos de 1 à 7 des combles et inspection – Pièce A-8 en liasse).
- [83] L'inspecteur conciliateur témoigne voir des 'signes' mais ne pas voir de dommages lors de son inspection. Le Tribunal constate des photographies déposées par l'Administrateur que le seul espace avec 'cernes d'eau' est celui du cadrage et pourtour de la trappe d'accès.
- [84] Toutefois, une description de la méthodologie d'inspection par l'inspecteur lors de l'Instruction, et la preuve photographique, permet de comprendre qu'un escabeau a été utilisé pour l'inspection par la trappe mais qu'une entrée plus haute à cette trappe (et donc plus avant dans les combles) aurait possiblement permis de constater certains éléments qui sont demeurés absents de l'inspection
- [85] Le Rapport Boucher [quelquefois « **RB-** » pour identifier une photographie au Rapport (toutes numérotées) – et pour nos fins à titre d'exemple seulement] et le témoignage de Boucher à l'Instruction, sont à l'effet qu'il y a défauts de construction, traces de condensation et de contenu d'eau à l'isolant (et témoignage que ce type d'isolant, mouillé, devient en pain et perd ses propriétés isolantes), présence de moisissures, diverses conduites détachées (tel RB-14, 16, RB-37, RB-47 et 48) et autres constats du type de fixation inappropriée aux fermes de toit et espaces colmatés pour des ouvertures trop grandes ou larges selon les conduits.
- [86] Dans les circonstances particulières du présent dossier et tenant compte de la configuration du Bâtiment (dont mitoyenneté tel que décrite par Boucher (RB-20) et à son témoignage) on constate des dommages d'infiltration d'eau à plusieurs endroits dans les combles, soit l'ensemble des combles du Bâtiment, malgré que l'on ne puisse pas en certaines circonstances, sauf inspection d'un expert, en circonscrire la raison et le défaut.
- [87] Finalement, le Tribunal note l'enseignement de notre Cour supérieure entre autres dans l'arrêt *Habitations Sylvain Ménard inc.*²⁹ sous lequel Madame la juge Sévigny conclut que l'arbitre n'a pas excédé sa compétence en se prononçant sur une question qui n'était pas spécifiquement énoncée à une dénonciation.
- [88] Conséquemment, tenant compte que :

[88.1] la Dénonciation indique 'Infiltration d'eau provenant du grenier',

²⁹ *Habitations Sylvain Ménard inc. c. LeBire* 2008 QCCS 2686

[88.2] de la mitoyenneté des combes par deux unités et de la configuration du Bâtiment,

[88.3] de la commune problématique de présence d'eau (ayant d'ailleurs causé des moisissures en certains emplacements ou apparaissant sur certains matériaux) et

[88.4] la Dénonciation fut suffisante à permettre la possibilité de vérifier l'existence et la gravité du vice et à requérir une analyse de la cause - afin entre autre de prévoir des travaux correctifs appropriés,

cela est suffisant pour les fins du Règlement et selon le Tribunal pour permettre que le présent arbitrage puisse couvrir l'ensemble des combles du Bâtiment et non seulement les combles à un endroit spécifique au-dessus d'une unité particulière.

CONCLUSIONS

[89] Le Tribunal a compétence pour conclure à travaux correctifs, incluant ordonner l'obligation dans le cadre des travaux correctifs de vérifier les conclusions du Rapport Boucher (et celles de la propre plume de l'Administrateur au Devis correctif PM6/90), tel que confirmé entre autre par la Cour supérieure dans *Sotramont* où, sous la plume du juge Dufresne, J. (maintenant de notre Cour d'appel) :

« 91 ... L'Arbitre a-t-il, toutefois, excéder sa compétence en imposant à l'entrepreneur de vérifier certaines composantes de la structure avant de procéder au relèvement du plancher de bois franc? Le Tribunal ne le croit pas.

92. Après avoir constaté, à la lumière de la preuve entendue, dont la preuve d'expert présentée par les parties, l'existence et la nature du vice, l'Arbitre agit à l'intérieur de sa compétence lorsqu'il fixe les conditions de correction ou de réfection du plancher. En ce faisant, l'Arbitre accomplit son mandat à l'intérieur de la compétence que lui accorde la loi. »³⁰ (nos soulignés)

[] Notre Cour d'appel confirme de nouveau en 2011 ce principe dans l'affaire *Rae*³¹ (sentence arbitrale annulée par jugement de la Cour Supérieure sur révision judiciaire, jugement infirmé par notre Cour d'appel qui rétablit la sentence arbitrale) alors que l'arbitre M^e Despatis souscrit aux propos de M^e Morissette sous l'affaire *Ménard*³² et poursuit:

³⁰ *La Garantie Habitation du Québec inc. et Sotramont Québec inc. c. Gilles Lebire et SORECONI et Lise Piquette et Claude Leguy et Maurice Garzon*; Cour supérieure, 12 juillet 2002, 540-05-006049-013.

³¹ *Construction Réal Landry inc. c Rae* 2011 QCCA 1851

³² *Ménard c. Les Entreprises Christian Dionne et Fils inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc.*, SA, 3 juillet 2006, Jean Morissette, Arbitre.

« (116) ... L'administrateur a l'autorité, ... de statuer sur les travaux que doit faire l'entrepreneur assujetti au Plan.

(117) Cet énoncé, avec égards, ne contredit pas celui de l'argument de l'administrateur voulant que l'entrepreneur ait le libre choix des méthodes correctives. [...] En cela le choix des travaux et méthodes d'exécution, renvoie à des réalités distinctes, la première désignant l'objet à faire et la seconde la façon d'y arriver.

(118) De nier en l'espèce à l'administrateur cette faculté ... à ordonner tels ou tels travaux correctifs. Ce serait là une interprétation absurde de la législation et contraire à l'esprit du plan.

(119) Il est de commune renommée qu'une sentence arbitrale à l'instar de tout jugement doit être exécutable. ... Cela signifie que si l'administrateur peut suivant le Plan indiquer les travaux à faire, l'arbitre susceptible de réviser la décision de l'administrateur peut donc également le faire lorsque l'administrateur ne l'a pas fait en conformité du Plan.»³³

(nos soulignés)

[90] D'autre part, le Tribunal peut faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient en conformité de l'article 116 du Règlement; de plus, le Tribunal a compétence pour suppléer au silence du Règlement tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour Supérieure dans des dossiers de révision de décisions arbitrales, tel dans l'affaire *Dupuis*³⁴ sous la plume du Juge M. Monast qui affirme :

« [75] ... Il [arbitre] peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie. »; (nos soulignés)

[91] Conséquemment, dans les circonstances particulières du présent dossier, et tenant compte entre autre de la désinvolture sinon désintéressement de l'Entrepreneur à ses obligations, de la déclaration de désintéressement de l'Entrepreneur précitée, de la connaissance judiciaire du Tribunal, et afin d'assurer l'exécution de la présente décision, et tenant compte des délais et obligations prévus à l'article 34 du Règlement pour mise en œuvre de la Garantie (et ce, déjà même avant la nécessité d'une décision arbitrale), plus particulièrement sous l'art. 34 (6) du Règlement, le Tribunal ordonne que l'Administrateur directement et sans autre délai ou avis (sauf intervention sans délai de l'Entrepreneur suite à la réception de la présente décision) pourvoit aux travaux correctifs incluant si requis préparation de devis et appel d'offres, et si

³³ *Rae et Nutter et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Construction Réal Landry inc.*, Me Johanne Despatis, arbitre, 10 juin 2008; GAMM 2007-09-013.

³⁴ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, 2007 QCCS 4701; 26 octobre 2007.

requis assure surveillance des travaux du tiers entrepreneur choisi, afin que le tout soit entrepris sans délais indus de la date de réception de la présente décision.

- [92] En conformité de l'article 38 (et art. 124) du Règlement, le Rapport Boucher, rapport d'expertise, et témoignage de leur auteur ont été clairement pertinents et ont permis de circonscrire la cause des vices allégués et conséquemment, tenant compte de la preuve au dossier de la facturation³⁵ applicable, un montant de 2759,40\$ (taxes incluses) devra être remboursé au Bénéficiaire par l'Administrateur.

Coûts d'arbitrage

- [93] Considérant les dispositions de l'article 123 du Règlement et des conclusions et ordonnances aux présentes, les coûts du présent arbitrage se doivent être assumés par l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [94] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;
- [95] **ORDONNE** que l'Entrepreneur, quant aux problématiques de condensation et d'infiltration d'eau aux combles du Bâtiment, et à défaut l'Administrateur, directement et sans autre délai ou avis dans les circonstances où l'Entrepreneur ne peut ou néglige de le faire (sauf intervention sans délai suite à la réception de la présente décision), pourvoit aux travaux correctifs en s'appuyant *inter alia* sur les constats et conclusions du Rapport du Centre d'Expertise en Bâtiment Résidentiel du Québec daté du 25 mai 2016 (A. Boucher) (le Rapport Boucher) et de la correspondance émise par l'Administrateur (M. Mayer) datée du 7 juillet 2014 et adressée au Bénéficiaire relativement à des travaux correctifs à une unité du Bâtiment, et assure si requis la préparation de devis et appel d'offres, et si requis la surveillance des travaux par le tiers entrepreneur choisi;
- [96] **RÉSERVE** à Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc., ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abrisat Inc., ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour tous travaux, toute action et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (para.19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;

³⁵ Pièce B-2, facture no. 1605-93 de 2069,55\$ et Pièce B-6 facture no. 1605-93-2 de 689,85\$, (taxes incluses)

- [97] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage **LE TOUT**, avec les coûts de l'arbitrage à la charge de Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc., ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abrisat Inc., conformément au Règlement, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours;
- [98] **CONSERVE** juridiction **ET ORDONNE** s'il y a désaccord entre les Parties quant au résultat de ces correctifs ou réparation, que ce désaccord soit alors soumis au Tribunal sans autre procédure préalable que l'envoi aux Parties et au Tribunal d'un avis écrit à cet effet de la Partie qui désire se plaindre du désaccord, avec copies des rapport(s) et constat appropriés;
- [99] **ORDONNE** que l'Administrateur paie et rembourse au Bénéficiaire un montant de 2 759,40\$ (taxes incluses);

DATE: 19 février 2018



M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre