

ARBITRAGE
RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Chapitre B-1.1, r. 8)
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
SORECONI : 180603001

Syndicat des Copropriétaires
Place Marien 6

Bénéficiaire

C.
Développement Lupa Inc. (anciennement
Développement Allogio Inc.)

Entrepreneur

Et :
Raymond Chabot Administrateur
Provisoire Inc. es qualité
La Garantie Abritat Inc.

L'Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	Madame Nathalie Marquis Monsieur Mario Tétreault
Pour l'Administrateur :	M ^e Nancy Nantel Madame Anne Delage
Pour l'Entrepreneur:	Absent
Date de la décision :	20 août 2018

Description des parties

BÉNÉFICIAIRE

Syndicat des Copropriétaires
Place Marien 6
a/s Madame Nathalie Marquis
824 rue Bazinet
Sainte-Thérèse, Qc.
J7E 4V7

ENTREPRENEUR

Développement Lupa Inc.
a/s Monsieur Giampiero Ricciardi
640 avenue Orly, bureau 100
Dorval, Qc.
H9P 1E9

ADMINISTRATEUR

M^e Nancy Nantel
Contentieux des garanties
7333 Place des Roseraies
Anjou, Qc.
H1M 2X6

PIÈCES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 : Rapport d'inspection d'Éric Jutras Architecte daté du 4 novembre 2012 ;
- A-2 : Décision de l'Administrateur datée du 22 février 2016 ;
- A-3 : Décision arbitrale datée du 19 février 2018 ;
- A-4 : Lettre de dénonciation datée du 15 novembre 2016 ;
- A-5 : Demande de réclamation datée du 3 avril 2017 ;
- A-6 : Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur daté du 22 septembre 2017 ;
- A-7 : (en liasse) Décision de l'Administrateur datée du 15 janvier 2018 et lettres de transmission ;
- A-8 : (en liasse) Demande d'arbitrage datée du 16 mars 2018 et nomination de l'arbitre.

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 : Rapport d'expertise technico-légale du 8 juin 2018 ;
- B-2 : Factures en liasse.

INTRODUCTION

[1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire, reçue par le Société pour la résolution des conflits (SORECONI) le 6 mars 2018, et par la nomination le 16 mars 2018 du soussigné comme arbitre.

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

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

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

[4] La Cour d'appel du Québec, dans trois arrêts, a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public:

[4.1] en 2013 dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*¹:

[17] La juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, un complément aux garanties contre les vices cachés du *Code civil*. Régime d'ordre public ^[5], le *Règlement* vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie.

[4.2] en 2011 dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*²:

[13] Le *Règlement* est d'ordre public. Il détermine notamment les dispositions essentielles du contrat de garantie en faveur des tiers. Le contrat doit de plus être approuvé par la Régie du bâtiment (art. 76);

¹ 12 juillet 2013, Cour d'appel, 2013 QCCA 1211 **Renvoi [5]** : Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*.

² 2011 QCCA 56.

[4.3] en 2004 dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*³:

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

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

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

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

[5] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*⁴:

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

Version du Règlement applicable

[6] Puisque la réception des travaux des parties communes a eu le 25 octobre 2012, c'est la version du *Règlement* d'avant le 1^{er} janvier 2015 qui s'applique au présent arbitrage.

[7] La question de la rétroactivité de la nouvelle version du *Règlement* du 1^{er} janvier 2015 a déjà été tranchée par plusieurs décisions arbitrales, le tout, pour les motifs déjà exprimés par le soussigné et par d'autres arbitres dans les décisions citées au support de ces motifs dans *Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*⁵ et *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*⁶.

[8] Cette position a été maintenue récemment par la Cour supérieure dans *Syndicat de la copropriété 400 Place du Louvre c. La Garantie Habitation du Québec Inc. et 9119-3557 Québec Inc.*⁷ :

³ AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).

⁴ 2007 QCCS 4701 (Hon. Michèle Monast, j.c.s.).

⁵ CCAC S16-011902-NP, 8 avril 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [128] et seq.

⁶ CCAC S15-022401-NP Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [446] à [467]; voir aussi, au même effet, *Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abritat* GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre.

⁷ 2018 QCCS 881 (Hon. Juge Élise Poisson, J.C.S.).

[59] Le Tribunal est d'avis que l'Arbitre n'a pas commis une erreur révisable en décidant que le Règlement applicable est celui en vigueur avant les modifications apportées à l'article 27 par l'adoption du Décret 156-2014, le 1^{er} janvier 2015. [...]

Décision du 19 février 2018

[9] Il y a eu un débat à l'audience quant à la portée de la décision arbitrale rendue par notre collègue Jean Philippe Ewart, arbitre, le 19 février 2018 (pièce A-3 *Syndicat des Copropriétaires Place Marien 6 c. Développement Allogio et La Garantie Abris Inc.*⁸).

[10] Cette décision, y compris son paragraphe [88], parle par elle-même sans que le soussigné n'ait à ajouter quoique ce soit :

[88] Conséquemment, tenant compte que :

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

PREUVE

[11] L'audience a été précédée par une visite des lieux.

[12] L'Entrepreneur n'était pas présent.

[13] Si l'Administrateur évaluait la valeur du litige à 2,750\$ (lettre du 18 avril 2018), l'ingénieur Tétreault produit par le Bénéficiaire évalue qu'à lui seul, le coût de la décontamination pour les infiltrations d'eau dans les cagibis à 25,000\$ – 30,000\$ (5,000\$ le cagibi), en plus des coûts supplémentaires pour la salle électrique; le Tribunal d'arbitrage considère que le premier a sous-évalué la valeur du litige, valeur sous-évaluée qui n'aurait probablement pas justifié la tenue d'une audience d'arbitrage.

[14] Le bâtiment est situé sur la rue Sylvain-Garneau, Montréal, détenu en copropriété divise et connu sous le nom de Place Marien 6; il se compose de 28 unités de copropriétés; il y a huit entrées, quatre sur la rue Sylvain-Garneau, quatre par derrière, et en-dessous de chacune des huit entrées, il y a des cagibis/*lockeurs*.

[15] La réception des parties communes a eu lieu le 25 octobre 2012.

⁸ SORECONI 163003001, 19 février 2018, Jean Philippe Ewart, arbitre.

[16] Avant l'audience, le Bénéficiaire avait déclaré que les différends qu'il demande au Tribunal d'arbitrage de trancher sont :

[16.1] Point 2. Infiltrations d'eau dans les cagibis des unités 10362 et 10366 ; puis en cours d'audience, le Bénéficiaire a demandé que les travaux correctifs soient effectués pour tous les cagibis de toutes les unités ;

[16.2] Point 4. Infiltration d'eau par la fenêtre de l'unité 10392 ; puis en cours d'audience, le Bénéficiaire a demandé que les travaux correctifs soient effectués pour toutes les fenêtres concernées par la problématique alléguée de toutes les unités:

L'Entrepreneur

Nathalie Marquis

[17] Nathalie Marquis est la gestionnaire du Syndicat Bénéficiaire.

[18] Le 15 novembre 2016 (pièce A-4), elle a dénoncé

[18.1] le point 2, soit « cet été, nous avons découvert une infiltration d'eau dans le lockeur 10362/10366, membrane mal installée sous portes des condos 10362-10364-10366-10368 » ;

[18.2] le point 4, soit « En septembre, nous avons remarqué que l'eau s'infiltrait lors de forte pluie par les fenêtres du condo 10392 qui ne ferme plus ».

[19] L'Administrateur a rejeté les réclamations sur la base que :

nous sommes en présence de situations qui sont apparues dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux [...] l'administrateur en vient à la conclusion que les situations dénoncées ne rencontrent pas les critères du vice majeur de construction au sens de l'article 27.5 du Règlement.

[20] Quant au point 2, l'Inspecteur-conciliateur écrit aussi dans la décision « des traces de moisissures ont aussi été remarquées », sans spécifier par qui.

Mario Tétreault

[21] Mario Tétreault est membre de l'Ordre des ingénieurs depuis 1986, il a aussi été entrepreneur en rénovation; il a été reconnu comme témoin expert en bâtiment et en enveloppe du bâtiment.

[22] Son rapport daté du 8 juin 2018, suite à une visite/inspection des lieux du 8 mai 2018, est produit en B-1.

Point 2 (Cagibis)

[23] Quant au point 2, il écrit dans son rapport (le tout avec des photographies) :

2.3 Cagibis et locaux techniques

A. Sous les entrées 10362 à 10368

[29] **Humidité excessive et moisissure.** Sous la porte donnant l'accès à l'unité 10362 en façade avant, dans le cagibi, nous avons observé de la moisissure, une forte odeur d'humidité et un taux d'humidité de près de 20% dans le gypse (mur et

plafond). Cette situation témoigne d'une infiltration d'eau active au moment de notre expertise.

[30] **Ouverture exploratoire.** Sous la porte donnant l'accès à l'unité 10362, en enlevant le gypse, nous avons observé une forte moisissure, des montants corrodés, une fourrure en bois altérée par l'humidité et une coulure (eau rouillée) provenant du haut du mur. L'étendue de la moisissure est d'au moins 75 pi².

[31] **Moisissure.** Dans le cagibi sous la porte d'accès à l'unité 10368 en façade avant, nous avons observé des moulures et du gypse cernés/moisés.

[32] **Ouverture exploratoire.** En ouvrant le mur sous l'entrée 10368, nous avons observé des cernes sur le gypse moisi/dégradé, des montants rouillés, des fourrures cernées/dégradées et un madrier pourri au centre d'une poutre composée supportant le mur du bâtiment. L'étendue de la moisissure est d'au moins 75 pi².

[33] **Solin.** Dans le haut du mur des entrées 10362 à 10368 en façade avant, nous avons observé l'absence d'un solin entre les deux parements.

[24] Il ajoute à l'audience qu'à sa visite des lieux, ça sentait la moisissure.

[25] Il est allé voir les autres cagibis sous les unités 10402 à 10408 le 8 mai 2018, le problème était le même, tout comme pour 10388 à 10392.

[26] Son rapport ajoute :

B. Sous les entrées 10400 à 10408

[34] **Humidité excessive.** Dans la salle électrique en façade avant sous les entrées 10400 à 10408, en faisant une mesure comparative (humidité générale dans le gypse à environ 15 %), nous avons observé une humidité excessive de 26.6 % au bas du gypse près de la porte. Cette mesure indique une infiltration d'eau active. À noter qu'un taux d'humidité général à 15 % est anormalement élevé.

C. Sous les entrées 10388 à 10392

[35] À l'arrière, dans le cagibi numéroté 14, nous avons observé un taux d'humidité moyen entre 12 et 14 % dans le gypse. Au plafond, nous avons observé un taux de 28 % indiquant une infiltration d'eau active.

D. Sous les entrées 10354 à 10360

[36] Dans le cagibi numéroté 12, nous avons observé un taux d'humidité moyen autour de 12 % dans le gypse. Au bas du mur, nous avons observé un taux de près de 50 % indiquant une infiltration d'eau active.

[37] **Cernes.** Dans la salle électrique sous les entrées 10354 à 10360, nous avons observé des cernes d'eau à la base du revêtement des murs, une coulure sur le gypse dans le haut du mur et de la rouille sur les panneaux électriques.

[38] **Taux d'humidité.** À la base du revêtement en contreplaqué, nous avons observé des taux d'humidité dépassant le seuil de 20 %. À un endroit, une lecture de 95.1 % indique une infiltration d'eau active. Cette humidité excessive dégrade le bois et occasionne la formation de moisissures. Des dommages importants sont à prévoir dans cette pièce.

[27] Sa conclusion quant aux cagibis :

[43] **Cagibis sous l'entrée 10362 à 10368.** Nos observations indiquent une dégradation importante d'une poutre composée supportant un mur porteur et une contamination fongique sur une surface d'au moins 150 pi². Selon le NYCHD, nous sommes en présence d'une contamination fongique de très grande envergure (plus de 10 m² - 100 pi²).

[44] **Étendue du problème. Chaque bâtiment a des cagibis et des locaux techniques sous les entrées des unités ;** soit 8 entrées au total. Notre mandat initial portait seulement aux cagibis sous l'une d'entre-elles, soit l'entrée 10362 à 10368. Considérant les dommages importants, nous avons demandé l'accès aux 7 autres endroits sous les entrées. Au moment de notre expertise, la gestionnaire avait les clés pour 4 de ces 7 unités. Dans ces 4 endroits visités, nous avons observé de l'humidité excessive causée par de l'infiltration d'eau active. Ainsi, **nous croyons que les cagibis et les locaux techniques sous les 8 entrées sont affectés par de l'infiltration d'eau.** (nos soulignés)

[45] **Causes.** À notre avis, deux vices de construction sont à l'origine de ces infiltrations d'eau :

- Solins déficients entre les perrons, les portes et le bâtiment ;
- Absence de solin entre la maçonnerie en saillie et l'autre revêtement (fibrociment).

[46] **Perte de l'ouvrage.** Dans son avis à la Garantie, le Syndicat a dénoncé des problèmes d'infiltration sous l'entrée 10362 à 10368. **Nos observations indiquent que cette problématique s'étend fort probablement à tous les locaux situés sous les entrées des unités.** (nos soulignés)

Recommandations :

[49] **Cagibis et locaux techniques.** Faire corriger les problèmes d'infiltrations d'eau et procéder à la décontamination des cagibis et des locaux techniques.

Conclusion :

[50] À notre avis, les bâtiments comportent des vices de construction ayant mené à [...] à une contamination fongique de grande envergure de cagibis et de locaux techniques.

[28] Il n'a pas vérifié le système de ventilation dans le garage même si le Code oblige qu'il y en ait un; toutefois, il affirme :

[28.1] que c'est impossible qu'un mauvais fonctionnement entraîne les coulisses d'eau et la dégradation en arrière du gypse présent ;

[28.2] que c'est sûr que ça ne vient pas du garage, car la dégradation du gypse est derrière le gypse et pas devant.

La cornière d'acier

[29] Il affirme qu'une poutre de bois supporte le mur de façade avant.

[30] La photo 26 en bas à droite page 19 de son rapport montre la dégradation d'une poutre composée avec présence de moisissure (rapport, pièce B-1).

- [31] A la question s'il a vérifié la présence d'une cornière d'acier, il répond « c'est sûr qu'il n'y a pas de cornière d'acier ».
- [32] Il ajoute qu'ici, si l'ingénieur a recommandé une poutre en acier on a mis une poutre en bois, le béton boit l'eau et fait les dommages constatés, c'est probablement le même problème dans tous les cagibis « *en voyant comment c'est conçu on suppose que c'est la même chose partout avec tous les éléments en saillie, c'est là que je me suis dit que c'est le même problème partout* ».
- [33] Cette affirmation d'absence de cornière d'acier, est contestée par l'Inspecteur-conciliateur, voir les paragraphes [50] et suivants de cette décision.

Point 4 (Fenêtres)

- [34] Quant au point 4 (fenêtres) il écrit :

2.2 Fenêtres

A. Unité 10392

[8] **Gypse.** Sur le mur gauche, sous la fenêtre en coin, nous avons observé du gypse et un revêtement de plancher altérés par de l'infiltration d'eau.

[9] **Frottement.** Sur le mur gauche vers l'arrière, nous avons constaté que la fenêtre est difficile à ouvrir à cause d'un frottement excessif de l'ouvrant avec son appui.

[10] **Ouverture.** Pour la fenêtre située sur le mur gauche vers l'arrière, nous avons observé un espace entre le coupe-bise et la traverse basse.

[11] **Rouille.** Nous avons observé des pièces de la quincaillerie rouillées. Cette situation indique de l'humidité excessive (condensation et/ou infiltrations d'eau) se formant dans la cavité entre l'ouvrant et son cadre.

[12] **Traverse basse et appui.** Pour la fenêtre à gauche vers l'arrière, nous avons observé que la traverse basse dirige l'eau vers le bâtiment. Cette situation témoigne d'une déformation de la fenêtre. À l'extérieur, nous avons observé que l'appui de la fenêtre repose sur la maçonnerie (cette situation est la même pour toutes les fenêtres).

[13] **Cales.** En enlevant les moulures de la fenêtre sur le mur gauche vers l'arrière, nous avons observé l'utilisation de cales en contreplaqué non traité contre l'humidité.

[14] **Cernes.** Sur les moulures de la fenêtre du mur gauche vers l'arrière, nous avons observé des cernes liés à de l'infiltration d'eau.

[15] **Traverse de tête.** Pour les deux fenêtres sur le coin arrière vers la gauche, nous avons observé une déformation de la traverse de tête (partie supérieure du dormant).

Recommandations :

[48] **Fenêtres.** Faire vérifier l'ensemble des fenêtres et remplacer celles n'étant pas étanches à l'eau pour éviter des dommages plus importants aux composantes internes du bâtiment. [...]

Conclusion :

[50] À notre avis, les bâtiments comportent des vices de construction ayant mené à la perte d'un nombre important de fenêtres [...].

[35] Il ajoute à l'audience :

[35.1] que la jonction entre les lattes du plancher est noire et est caractéristique d'une infiltration d'eau ;

[35.2] que la rouille normale, qui apparaît dans vingt-cinq ou trente ans, n'a pas cette caractéristique, donc il y a de l'humidité qui reste emprisonnée et fait apparaître cette rouille ;

[35.3] que (voir [12] ci-haut au paragraphe [34] de cette décision) que le bois de la charpente a rétréci légèrement, inversant la pente et la fenêtre est prise dans la structure de bois et à l'extérieur dans la maçonnerie, ça crée une pente négative ;

[35.4] que (voir [15] ci-haut au paragraphe [34] de cette décision) les déformations sont aussi présentes dans les autres unités ;

[35.5] il conclut dans son rapport :

Dans son avis à la Garantie, le Syndicat a dénoncé des problèmes d'infiltration d'eau dans les unités 10364, 10390 et 10392. De ces trois unités, nous avons visité une, soit l'unité 10392. Pour mieux cerner la problématique, nous avons visité 4 autres unités. Toutes les unités visitées ont des fenêtres problématiques, particulièrement celles situées sur les coins avant et arrière des deux bâtiments. Les deux ouvertures exploratoires et le test d'arrosage démontrent de l'infiltration d'eau. Au total, se basant sur notre échantillonnage, environ 35 fenêtres (12 coins de 2 fenêtres et 2 autres fenêtres par 5 unités) doivent être changées. [...]

et ajoute que l'étanchéité à l'eau dépend de la force des vents et de la direction de l'eau, une fenêtre peut rester quatre ans sans problème et si le vent crée une pression différentielle, il y aura une succion vers l'intérieur, ça attire l'eau vers l'intérieur.

[36] Le Bénéficiaire a demandé aux copropriétaires s'ils avaient des problèmes avec leurs fenêtres et ceux-ci ont répondu au début de 2018 ;

[36.1] l'Administrateur s'est objecté à ce que le soussigné traite des fenêtres des autres unités puisqu'il s'agit d'une nouvelle dénonciation pour des découvertes de problématiques après la couverture du Plan de garantie de cinq ans; ici, la découverte d'une problématique pour certaines unités a eu lieu au plus tôt au cours de l'hiver 2017-2018, pour un bâtiment construit en 2008, une réception des parties communes le 25 octobre 2012, le délai de la découverte des problématiques devait être avant le 25 octobre 2017 ;

[36.1.1] vu la conclusion à laquelle le soussigné en arrive sur le point 4 (fenêtres), l'objection est aujourd'hui sans objet.

- [37] Le contre-interrogatoire a d'abord porté sur les conséquences de l'usage des occupants sur le taux d'humidité présent.
- [38] En contre-interrogatoire, quant au fait que l'expert Tétreault allègue la présence d'une pente négative causée par un rétrécissement du bois, il affirme n'avoir pas fait d'étude pour savoir si le bois de la charpente a légèrement rétréci non pas dans les deux années qui suivent normalement la construction mais dans le délai qu'il invoque aujourd'hui, vu la construction en 2008, la dénonciation en 2016 et son inspection et rapport en 2018.

L'Administrateur

Anne Delage

- [39] Le Tribunal d'arbitrage note que l'inspecteur-conciliateur a débuté son témoignage en disant qu'« on oublie souvent » que si la garantie pour vice caché de trois ans commence à courir de la réception des parties communes, il en est autrement de la garantie pour vice majeur de cinq ans qui elle débute à la fin des travaux des parties communes.
- [40] Pour rappel, voici les extraits pertinents de la version applicable de l'article 27 du Règlement :
- 4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont **découverts dans les 3 ans suivant la réception** et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;
- 5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui **apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes** ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.
- [41] Si elle ajoute que la mise en chantier a eu lieu en 2006, elle ignore la date de la fin des travaux et pour cette raison, elle s'est basée sur la date de la réception des travaux pour rendre sa décision quant au début de la période de cinq ans.
- [42] Le Tribunal d'arbitrage note toutefois ici :
- [42.1] que dans sa décision, l'Administrateur a admis : « En ce qui concerne les points 1 à 5, **nous sommes en présence de situations qui sont apparues dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux**. Bien que celles-ci aient été **découvertes et dénoncées par écrit conformément aux exigences** de l'article 27.5 du Règlement [...] » (nos caractères gras) ;
- [42.2] que l'Administrateur n'a pas élaboré cette question au cours de l'audience, ni plaidé quoique ce soit autre que ce qui est écrit dans sa décision, cité dans le sous-paragraphe précédent, le soussigné passe maintenant à la

suite de son témoignage, considérant qu'il n'a rien à décider sur cette question vu l'admission de l'Administrateur citée au sous-paragraphe précédent.

Point 2 (Cagibis)

- [43] Quant au point 2 (cagibis), elle affirme qu'à la visite des lieux précédent l'audition, elle n'a pas vu le cagibi dans le même état que quand elle a fait son inspection qui a mené à sa décision; par exemple, à son inspection de 2017 le mur à gauche n'était pas dégarni.
- [44] De plus, elle n'avait pas accès au rapport d'expert de Mario Tétreault avec les mesures de taux d'humidité.
- [45] Quant à savoir si elle rendrait aujourd'hui la même décision quant au vice majeur, elle répond que oui, car :
- [45.1] pour elle ce serait un vice caché, mais ce n'est pas un vice majeur ;
 - [45.2] on n'a pas de perte partielle ou totale du bâtiment ;
 - [45.3] la contamination est très localisée ;
 - [45.4] l'endroit est confiné et les gens ne peuvent pas être affectés à moins d'aller dans les cagibis de 7,8' par 15' ;
 - [45.5] les gens ne sont pas obligés d'aller là, ce n'est pas un espace vital où les gens vivent ;
 - [45.6] la fourrure moisie n'est pas structurale ;
 - [45.7] une poutre qui pourrit de bord en bord, elle n'a jamais traité ça comme vice majeur, « on peut remplacer la poutre c'est quelques choses en construction qui se fait ».
- [46] Elle ajoute que c'est clair qu'il y a un problème mais s'il n'y avait pas de solin il y aurait eu plein de signes bien avant la quatrième année de la couverture du Plan de garantie.
- [47] Elle considère que l'absence de ventilation, qu'elle n'a pas vérifiée, aurait pu affecter l'humidité ambiante.
- [48] La situation dans les autres cagibis dont il est fait mention par l'expert Tétreault ne lui aurait pas fait changer sa décision qu'il y a absence de vice majeur.
- [49] En contre-interrogatoire :
- [49.1] elle dit qu'une perte partielle est un espace qui ne peut plus être utilisé ;
 - [49.2] elle reconnaît qu'il est possible que la moisissure trouvée en surface soit plus profonde.

La cornière d'acier (suite)

- [50] En réponse au témoignage de l'expert Tétreault, elle considère qu'il faut qu'y ait une cornière d'acier pour supporter la maçonnerie; la poutre que l'on voit supporte

le mur de bois, mais ne peut pas supporter la maçonnerie, sinon il y aurait eu de la fissuration dans le mortier, des fissures dans la brique.

[51] En contre-interrogatoire, elle dit que l'article 9.20.5.2 du Code National du Bâtiment est à l'effet que toute fondation repose sur une cornière d'acier. Voici le texte⁹ :

9.20.5.2. Linteaux et arcs

1) La maçonnerie au-dessus d'une ouverture doit être supportée par un linteau d'acier, de béton armé, de maçonnerie ou par un arc de maçonnerie.

2) Les cornières d'acier supportant un contre-mur extérieur en maçonnerie au-dessus des ouvertures doivent :

a) être conformes au tableau 9.20.5.2.; et

b) avoir une longueur d'appui d'au moins 90 mm.

3) Les cornières d'acier supportant des éléments de maçonnerie, à l'exception d'un contre-mur en maçonnerie, les linteaux en béton armé et en maçonnerie et les arcs de maçonnerie doivent être conçus pour supporter la charge prévue, conformément à la partie 4.

4) Les cornières d'acier supportant une maçonnerie au-dessus des ouvertures doivent être recouvertes d'une couche d'apprêt ou être protégées par d'autres moyens contre la corrosion.

Point 4 (fenêtres)

[52] Quant à la fenêtre du 10392, elle n'a pas vu de dommage.

[53] Elle rendrait aujourd'hui la même décision suite à sa visite des lieux précédant l'audience car il n'y a pas de perte partielle du bâtiment au sens de l'article 2118 du Code civil, en aucun temps on peut associer l'état de la fenêtre avec un vice majeur.

[54] Pour reconnaître le vice majeur, il aurait fallu constater :

[54.1] une infiltration importante ;

[54.2] des moisissures ;

[54.3] que les occupants ne puissent plus habiter une partie du bâtiment.

[55] Elle dit que si on a trouvé de l'eau sur le tablier de la fenêtre, ce n'est qu'un dommage léger.

[56] Elle ne peut conclure que l'interstice sur le plancher soit causé par de l'eau venant de la fenêtre, cela a pu être causé par « n'importe quoi d'autre ».

[57] Quant à l'allégation d'un retrait de la structure de bois qui aurait causé la pente négative vers les fenêtres, ce retrait aurait été déjà apparent dans les deux premières années de la fin des travaux et non seulement en 2018.

[58] Elle ne voit aucun mouvement vers le bas de la structure.

⁹ Le Tribunal d'arbitrage soussigné est un tribunal statutaire spécialisé qui a une connaissance judiciaire du libellé du *Code national du Bâtiment* sans que les parties n'aient à en faire la preuve.

- [59] La pluie quand les fenêtres sont ouvertes et l'humidité ambiante peuvent entraîner l'état présent des fenêtres.
- [60] Sous réserves de l'objection à l'effet que les autres fenêtres n'étaient pas concernées par le présent arbitrage car les autres copropriétaires ont dénoncé leur situation après l'hiver 2017-2018, elle ajoute que :
- [60.1] les autres fenêtres n'ont pas de vice majeur ;
 - [60.2] les volets s'ajustent, se graissent pour que le mécanisme fonctionne bien, sinon on a un frottement ;
 - [60.3] l'immeuble a subi un tassement au cours des deux premières années de la fin des travaux suite à l'assèchement des matériaux, les fenêtres ont pu en subir la conséquence mais il n'y a eu aucun entretien, les fenêtres n'ont pas été ajustées mais elles fonctionnent ;
 - [60.3.1] en contre-interrogatoire elle affirme n'avoir constaté ni entretien, ni absence d'entretien ;
 - [60.4] les cales ne sont pas le signe d'un vice majeur, elles ne sont pas mouillées, pas abimées ;
 - [60.5] qu'au 10396 page 11 photo 12, il y a absence de scellant et on a tout simplement à y mettre du scellant ;
 - [60.6] pour le 10366 page 12, la seule chose, c'est un scellant à mettre ;
 - [60.7] et en général, si on réclame qu'il y a déformation :
 - [60.7.1] ce n'est pas un vice majeur au sens du Code civil ;
 - [60.7.2] la déformation n'arrive pas en une seule journée et on ne sait même pas s'il y a déformation ;
 - [60.7.3] en contre-interrogatoire :
 - 60.7.3.1. sur la photo 9a (page 10), elle dit que la planche qui est là n'est pas un niveau; si elle admet avoir vu une courbure, elle ajoute que ce n'est pas parce qu'il y a une courbure que ce n'est pas étanche ;
 - 60.7.3.2. elle n'a pas vu que les fenêtres n'étaient pas étanches « pas idée » ;
 - 60.7.3.3. si on démontre qu'une fenêtre n'est pas étanche :
 - 60.7.3.3.1. peut-être qu'elle n'est tout simplement pas ajustée ;
 - 60.7.3.3.2. ça ne peut pas amener à des dommages importants :
 - 60.7.3.3.2.1. car il n'y a aucun dommage à la structure, elle n'en a pas vu ;

60.7.3.3.2.2. même les cales en contreplaqués ne sont pas gonflées ;

60.7.3.3.2.3. la fenêtre n'est pas structurale ;

60.7.3.3.2.4. oui, il est possible qu'avec une fenêtre pas étanche, l'unité ne soit pas vendable.

PLAIDOIRIES

Le Bénéficiaire

Point 2 (cagibis)

[61] Le Bénéficiaire plaide qu'il y a vice majeur :

[61.1] qu'on ne peut plus utiliser les *lockeurs* à cause de la moisissure ;

[61.2] son expert a démontré le vice majeur.

[62] Dans les deux salles électriques, le taux d'humidité est à 25% ou plus.

[63] La représentante du Bénéficiaire demande que la cause du problème soit trouvée et que le problème soit réparé.

Point 4 (fenêtres)

[64] Le Bénéficiaire plaide qu'il y a vice majeur :

[64.1] que l'eau s'infiltré par la fenêtre du coin, que c'est clair que les traverses sont courbées, écrasées, déformées, que l'immeuble a descendu, que c'est un vice majeur.

[65] Le délai pour la production de la dénonciation pour les autres unités vient du fait que :

[65.1] les occupants ne sont pas toujours présents ;

[65.2] la dernière décision rendue par l'Administrateur a été le 15 janvier 2018, après le délai de cinq ans de la fin des travaux pour une dénonciation du 15 novembre 2016 et si la décision avait été rendue avant, son expert serait venu avant, à l'intérieur du délai de cinq ans.

[66] La représentante demande que les fenêtres soient vérifiées et remplacées au besoin afin que celle-ci ferment bien et soient étanches.

L'Administrateur

Point 2 (cagibis)

[67] L'Administrateur plaide que le Syndicat et ses membres/occupants ont une obligation d'entretien et de surveillance et c'est seulement après cinq ans que le Bénéficiaire dénonce la situation aux autres cagibis alors qu'à l'origine sa réclamation ne portait que sur un cagibi.

[68] L'Administrateur n'a pas à déterminer la cause mais à déterminer si la problématique rencontre les critères du vice majeur.

- [69] Les cagibis sont dans une structure en béton hors la structure du bâtiment principal¹⁰.
- [70] Les dommages aux gypses et la moisissure présente ne sont pas des dommages à la structure.
- [71] Il n'y a aucune preuve qu'il n'y ait pas de cornière d'acier alors que la règle de l'art l'imposait.
- [72] Il n'y a aucun signe de problème de structure ou de risque d'effondrement.

Point 4 (fenêtres)

- [73] L'Administrateur plaide que la preuve ne démontre nullement que le problème soit généralisé.
- [74] De plus, le rapport et les dénonciations pour les autres fenêtres parlent de découvertes d'un problème plus de cinq ans après la fin des travaux, après donc la période de couverture du Plan de garantie.
- [75] Le Syndicat et ses occupants ont une obligation d'entretien et de surveillance et c'est seulement après les cinq ans de la couverture du Plan de garantie que le Bénéficiaire demande aux autres occupants s'ils ont des problèmes de fenêtres.
- [76] La situation présente est loin du vice majeur, il n'y a aucune atteinte à l'intégrité, la solidité, la sécurité.
- [77] Il n'a été question que d'une petite trace qui a séché derrière une moulure, peut-être causé par un problème de calfeutrage, tout comme une fenêtre qui a de la difficulté à s'ouvrir peut n'avoir qu'un problème d'ajustement.
- [78] Les lattes de bois du 10392 ont pu être mouillées pour toute sorte de raison, présence d'une plante, ou autres.
- [79] La preuve doit être pour une perte actuelle et non, une perte future.

Décisions produites par l'Administrateur :

- [80] L'Administrateur produit les décisions suivantes :

[80.1] dans la décision arbitrale *Syndicat de la Copropriété Les Jardins du Parc c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*¹¹, notre collègue M^e Johanne Despatis écrit :

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

Des sections arrière de toiture ont une pente faible et ne peuvent être recouvertes uniquement de bardeaux d'asphalte. Une membrane autocollante a été posée sous le bardeau de ces sections de toiture mais elles ne remontent que de 12" sur le versant principal. De plus, la membrane de ces sections à faible pente et du versant principal : le

¹⁰ Notre ajout : l'Administrateur n'a pas plaidé que l'espace était hors le bâtiment couvert par le Plan de garantie.

¹¹ *Syndicat de la Copropriété Les Jardins du Parc c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* GAMM 2009-09-0003 28 janvier 2010, Me Johanne Despatis, arbitre.

bardeau fissure à cet endroit. Finalement, le type de bardeau utilisé sur les sections à pente faible est un bardeau pour pente courante (pente minimale 1 : 3 et plus) et non pour pente faible (pente minimale 1 :6). Cela contrevient au Code national du bâtiment (art. 9.26.3.1 et 9.26.8. CNB). [...]

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

[29] Sans pouvoir l'affirmer, l'expert Séguin estime que l'absence de membrane aux endroits décrits pourrait expliquer les infiltrations d'eau observés. Il reconnaît toutefois qu'il n'y a pas là risque de perte ni totale ni même partielle de l'ouvrage. Il réitère néanmoins que ces situations, qualifiées de contraires au *Code national du bâtiment*, réduiront la durée de vie du toit qui ne sera pas de 25 ans mais peut-être de 15 [...]

[50] Comme on l'a vu plus haut, la jurisprudence n'exige pas qu'un édifice s'écroule pour qu'il y ait *perte* de l'ouvrage au sens du *Code civil du Québec*. La simple présence d'un danger sérieux susceptible d'entraîner une perte de l'ouvrage suffit pour ouvrir droit à cette garantie. En somme, on dira qu'il y a *perte* de l'ouvrage lorsqu'est démontrée la présence d'un vice d'une gravité propre à en affecter la solidité. Autrement dit, pour qu'une déficience soit qualifiée de *grave* ou *sérieuse*, selon l'article 2118, elle doit présenter une gravité susceptible de mettre en péril la solidité ou la stabilité de l'immeuble.

[51] En l'espèce, la preuve révèle que les problèmes observés n'ont pas entraîné de conséquences sérieuses. Messieurs Séguin et Fortin conviennent certes que les situations observées contreviennent aux normes de construction mais aucune d'elles n'est décrite comme susceptible de mettre en péril la solidité de l'ouvrage ou encore d'entraîner des troubles graves dans l'utilisation de l'immeuble.

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

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

[80.2] dans l'affaire *Syndicat de la copropriété du 1274 Gifford, Montréal et 153642 Canada Inc.*¹², notre collègue Michel A. Jeannot écrit :

¹² *Syndicat de la copropriété du 1274 Gifford, Montréal et 153642 Canada Inc.* SORECONI 070505001, 14 mars 2008, Michel A. Jeannot, arbitre.

[30] Afin de faire droit à la demande du Bénéficiaire, et avant toute discussion finale quant à la date de réception des parties communes, je dois de façon préliminaire me satisfaire qu'il s'agit d'un vice qui porte atteinte à l'intégralité ou à la structure du bâtiment et/ou qu'il puisse rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné (puisque la norme juridique générale impose un caractère « sérieux » ou « important » du vice, un critère déterminant).

[31] Les décideurs qui m'ont précédé ont aussi accepté de considérer le vice suffisamment important, lorsqu'on est placé dans une situation de perte d'ouvrage et que le préjudice soit né et actuel, de manière immédiate. La notion de « perte » doit recevoir une interprétation large et s'étendre à tout dommage sérieux subi par l'ouvrage immobilier.

[32] Dans le cas qui nous concerne, je rappelle que c'est le Bénéficiaire qui est en demande, et sans que ce fardeau lui soit indu, c'est néanmoins ce dernier qui a le fardeau de me convaincre.

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

[34] Il est plus que possible que si certains travaux de correctifs ne sont pas adressés, les façades extérieures périront de façon prématurée.

[35] J'accepte la position qu'une réfection de l'enveloppe extérieure a des conséquences, que ces conséquences sont possiblement lourdes et très coûteuses. L'inconvénient est que le coût ne constitue pas le seul élément pour qualifier un vice de majeur au sens de la doctrine et de la jurisprudence qui m'est connue. Il est vrai qu'une importante infiltration d'eau récurrente à cours ou moyen terme créera des problèmes importants de moisissure apte à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné mais cette démonstration ne m'a pas été faite. [...] ;

[80.3] dans l'affaire *Gaudreau et Les Constructions Tradition et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*¹³ notre collègue Claude Dupuis écrit :

[15] Comme mentionné précédemment, les ajustements requis à la porte patio et à la porte de la chambre à coucher au sous-sol ne sont pas attribuables à un mouvement de sol, aucune fissure intérieure n'apparaissant sur les murs adjacents à ces portes; il s'agit donc d'un entretien régulier non couvert par la garantie.

[16] Lors de la visite des lieux le 16 mai 2007, un test d'arrosage a démontré qu'il y avait une infiltration d'eau importante par le cadrage de la fenêtre de la chambre principale à l'unité 300. Lors de son inspection le 31 octobre 2006, M. Hamel avait effectué un test identique, mais n'avait pas constaté une telle infiltration; toutefois, la bénéficiaire avait fait état d'une infiltration dans sa réclamation du 12 juin 2006; il s'agit donc d'une situation qui s'est graduellement détériorée avec le temps et qui nécessite une certaine maintenance; en apparence, cette fenêtre est conforme; son état ne la rend

¹³ *Gaudreau et Les Constructions Tradition et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* GAMM 2006-09-030, 8 juin 2007, Claude Dupuis, arbitre.

pas impropre à l'usage auquel elle est destinée et ne s'apparente pas à un vice caché au sens de l'article 1726 du *Code civil du Québec*.

DÉCISION

Point 2 (cagibis)

[81] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage accueille la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant à ses cagibis.

[82] La preuve démontre quant aux cagibis une problématique de « contamination fongique de très grande envergure », en plus d' « infiltration d'eau active » dans les cagibis incluant les salles électriques :

[43] **Cagibis sous l'entrée 10362 à 10368.** Nos observations indiquent une dégradation importante d'une poutre composée supportant un mur porteur et une **contamination fongique sur une surface d'au moins 150 pi²**. Selon le NYCHD, nous sommes en présence d'une **contamination fongique de très grande envergure** (plus de 10 m² - 100 pi²).

[44] **Étendue du problème.** Chaque bâtiment a des cagibis et des locaux techniques sous les entrées des unités ; soit 8 entrées au total. Notre mandat initial portait seulement aux cagibis sous l'une d'entre-elles, soit l'entrée 10362 à 10368. Considérant les dommages importants, nous avons demandé l'accès aux 7 autres endroits sous les entrées. Au moment de notre expertise, la gestionnaire avait les clés pour 4 de ces 7 unités. Dans ces 4 endroits visités, nous avons observé de l'humidité excessive causée par de l'infiltration d'eau active. Ainsi, nous croyons que **les cagibis et les locaux techniques sous les 8 entrées sont affectés par de l'infiltration d'eau.**

[83] L'Inspecteur-conciliateur affirme qu'une « perte partielle est un espace qui ne peut plus être utilisé » tout en affirmant aussi :

[83.1] les gens ne peuvent pas être affectés à moins d'aller dans les cagibis de 7,8' par 15' ;

[83.2] les gens ne sont pas obligés d'aller là;

l'espace où les gens peuvent être affectés, où il y a les cagibis avec contamination fongique de très grande envergure et les lieux techniques, avec infiltration d'eau active dans la salle électrique, est un espace dans le bâtiment couvert par le Plan de garantie.

[84] Avec égards, vu la preuve, l'Administrateur commet une erreur de droit en alléguant ne pouvoir accueillir la demande du Bénéficiaire puisque la solidité et la stabilité ne sont pas affectées.

[85] Dans la décision 3093-2313 *Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*¹⁴, le soussigné cite, entre autres :

¹⁴ 3093-2313 *Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.

[85.1] l'arrêt de la Cour d'appel du Québec dans l'arrêt *Installations GMR inc. c. Pointe-Claire (Ville de)*¹⁵ :

[7] **La Ville et GMR plaident** d'abord que le premier **juge a commis une erreur** dans son analyse de la responsabilité des parties en décidant d'écarter l'application de l'article 2118 C.c.Q. et en se référant plutôt à l'article 2120 C.c.Q. Le juge reconnaît que le vice constaté en est un de conception grave. Mais il décide que le fait que l'ouvrage soit rendu impropre à l'usage auquel il était destiné n'est pas suffisant pour conclure à sa perte, lorsque sa solidité et sa stabilité ne sont pas affectées.

[8] **Elles ont raison.**

[9] Il est bien établi, et la Cour l'a rappelé en quelques occasions, qu'une défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage constitue une perte[38]¹⁶. En l'espèce, la défectuosité dont était affecté l'ouvrage constituait un vice de conception grave, qui s'est manifesté dans les cinq ans de la fin des travaux, et elle entraîne l'application de l'article 2118 C.c.Q. et la responsabilité des défenderesses GMR et CIMA. Elles peuvent toutefois s'en dégager en faisant la preuve d'un moyen d'exonération prévu à l'article 2119 C.c.Q. [...]

[21] L'application de l'article 2118 C.c.Q est d'ordre public et il n'est pas possible d'y renoncer à l'avance[39]¹⁷. [...]

[85.2] la décision arbitrale *Tony Jorge et al. c. Les Constructions Naslin Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc*¹⁸, où notre collègue Michel A. Jeannot écrit :

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

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

[85.3] M^e Denys-Claude Lamontagne dans son volume *Droit spécialisé des contrats*¹⁹ :

¹⁵ *Installations GMR inc. c. Pointe-Claire (Ville de)* 2015 QCCA 1521.

¹⁶ [38] *Gauthier c. Séguin* [1969] B.R. 913; *Construction J.R.L. (1977) Ltée c. Zurich Compagnie d'assurances*, J.E. 91-824 (C.A.); *Entrepôt international Québec s.e.c. c. Protection incendie de la Capitale inc.*, 2014 QCCA 617. Voir aussi, entre autres, Vincent Karim, *Contrats d'entreprise*, 2^e éd., Montréal, Éditions Wilson & Lafleur, 2011, p. 521.

¹⁷ [39] *General Signal Ltd. c. Allied Canada inc.*, J.E. 94-1091 (C.A.); *Lanthier c. Entreprises P.F. St-Laurent inc.*, J.E. 2004-672 (C.S.); *Entreprises Grutman Inc. c. L'Archevêque & Rivest Ltée* [1991] R.L. 646 (C.A.).

¹⁸ *Tony Jorge et al. c. Les Constructions Naslin Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc* SORECONI 051206001, 15 mars 2006, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

¹⁹ Denys-Claude Lamontagne, *Droit spécialisé des contrats*, Les Éditions Yvon Blais inc., Volume 2, pp. 139-140.

[100] Pour la mise en œuvre de cette responsabilité, il faut qu'il y ait perte de l'ouvrage immobilier. La jurisprudence l'a définie en fonction de la ruine du bâtiment, qu'il s'agisse d'une perte totale, partielle, ou potentielle ou encore que le défaut rende la construction impropre à l'usage auquel elle est destinée. Dans l'affaire de *Bélanger c. Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec*, la Cour supérieure a souligné que la présomption ne se limite pas au cas où il y a un péril imminent de l'intégrité de la structure, mais qu'il suffit que les défauts touchent un élément important et qu'elles soient de nature à compromettre la solidité de la construction ou créer des difficultés importantes dans son utilisation. Parce que le but du régime est la protection du propriétaire et même du public en général contre les vices graves, les tribunaux ont donné une portée très large à ce régime légal.

Alors que sous l'ancien droit le code parlait de perte de «l'édifice», qui en soi est plus restrictif qu'«ouvrage immobilier», la jurisprudence a inclus tout ouvrage et structure immobilière.

[101] La cause de la perte devra être le vice de conception, de construction, de réalisation ou le vice du sol. Le client sera protégé contre l'effondrement ou la dégradation de l'ouvrage. La notion de perte s'appréciera en rapport avec le résultat mais aussi suivant la destination et l'utilisation prévue de l'ouvrage. La perte sera toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination. Malgré qu'il n'y ait pas de risque immédiat, si les vices de construction sont susceptibles de compromettre la durée et la conservation de l'immeuble la présomption trouvera application. La présomption vaut pour une durée de cinq ans qui suit la fin des travaux. » (soulignements ajoutés).

[86] Le soussigné a lu pendant son délibéré les décisions rendues depuis l'affaire *Létourneau*, autant en vertu du *Règlement* que simplement l'article 2118 du Code Civil et les décisions des tribunaux continuent à aller dans le même sens.

[87] Dans l'affaire *Syndicat de copropriété Lofts Chevrier 4474390 et 9201=0776 Québec Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*²⁰, notre collègue Albert Zoltowski écrit :

69. Les dégâts causés par de telles infiltrations d'eau et un endommagement à la structure de bois ont été constatés, et ce de façon éloquent, le 20 août 2015 lorsque Monsieur Grenier a fait une ouverture dans la façade extérieure du revêtement d'acrylique. Son rapport du 20 août 2015 (pièce B-1) contient une description sommaire de ses observations et plusieurs photos qui démontrent une apparence de moisissures sur le panneau de polystyrène expansé, une détérioration évidente du panneau rigide et des pièces de bois sur lesquelles ce panneau est installé, ainsi qu'un taux d'humidité variant entre 55,6 % et 63,9% du panneau et de ces pièces de bois.

²⁰ *Syndicat de copropriété Lofts Chevrier 4474390 et 9201=0776 Québec Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.* CCAC S15-081401-NP 19 août 2016, Albert Zoltowski, arbitre; voir aussi *Espinosa et Valencia c. 3858081 Canada Inc./Les Maisons Dominus et la Garantie Habitation du Québec*, GAMM 2015-16-003, 25 août 2015, Claude Dupuis, arbitre.

75. Nonobstant ce commentaire, la preuve révèle que ce vice représente une défektivité grave. Selon la jurisprudence citée ci-haut, il s'agit d'une qualification requise pour l'application de l'article 2118 du Code civil et pour qu'un vice puisse être qualifié de « vice de conception, de construction et de réalisation » au sens du paragraphe 27(5) du *Règlement*.

- [88] De plus, vu l'historique du projet Place Marien 6, le Tribunal d'arbitrage conclut que la dénonciation produite en 2016 était assez large pour couvrir l'ensemble de la problématique, que l'Inspecteur-conciliateur ait décidé ou non d'en faire l'inspection le 19 octobre 2017, soit pour tous les cagibis/locaux techniques sous les huit entrées du bâtiment, non pour un seul cagibi d'une seule unité.
- [89] Vu la preuve, le Tribunal d'arbitrage n'a d'autres choix que d'accueillir la réclamation du Bénéficiaire et de rejeter la décision de l'Administrateur.
- [90] Le Tribunal d'arbitrage réitère ici les extraits suivant de la décision rendue par notre collègue Jean Philippe Ewart pour le même immeuble dans l'affaire *Syndicat des Copropriétaires Place Marien 6 c. Développement Allogio et La Garantie Abritat Inc.*²¹ :

[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 bénéficier 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]²²

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]²³

[...] [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.

²¹ *Syndicat des Copropriétaires Place Marien 6 c. Développement Allogio et La Garantie Abritat Inc.* SORECONI 163003001, 19 février 2018, Jean Philippe Ewart, arbitre.

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

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

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]²⁴ (nos soulignés)

[] Notre Cour d'appel confirme de nouveau en 2011 ce principe dans l'affaire *Rae*[31]²⁵ (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]²⁶ et poursuit:

« (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]²⁷ (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]²⁸ 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)

²⁴ [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.

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

²⁶ [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.

²⁷ [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.

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

[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 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.

- [91] L'expert ingénieur Tétreault affirme que le vice majeur a causé un problème généralisé à tous les cagibis du bâtiment du Syndicat Bénéficiaire.
- [92] Le Tribunal d'arbitrage conclut que le bâtiment du Bénéficiaire est affligé d'un vice majeur généralisé **à tous les cagibis** sans que le soussigné n'ait à trancher dans la présente décision la preuve contradictoire quant à la cornière d'acier, considérant qu'il n'a pas à entraîner des frais d'expertises à ce sujet avant de rendre sa décision.
- [93] Le Tribunal d'arbitrage précise que rien dans ses conclusions à la présente décision n'est une décision quant à la présence ou non de cette cornière d'acier, sans que la présente affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

Point 4 (fenêtres)

- [94] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage n'a d'autres choix que de rejeter la réclamation du Bénéficiaire et de maintenir la décision de l'Administrateur quant au point 4 (fenêtres).
- [95] Rappelons d'abord que l'Administrateur n'a pas émis une simple opinion dans sa décision.
- [96] Le *Règlement* prévoit qu'il « statue »²⁹ et il a donc statué sur cette réclamation du Bénéficiaire.
- [97] Le Bénéficiaire, en accord avec le *Règlement*, a fait part de son différend avec les décisions de l'Administrateur, qu'il demande au soussigné de trancher; il est bien établi que le fardeau de la preuve lui revient en vertu des articles 2803 et 2804 du

²⁹ Article 34 5° : « [...] En l'absence de règlement, l'administrateur **statue sur la demande** de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire; »

Code civil³⁰, alors que *la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante.*

[98] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*³¹ :

B. Fardeau de preuve

[57] La première juge a attentivement examiné les divers éléments de preuve, à la fois de nature profane et technique, pour déterminer où se situe la vérité. Cette vérité demeure relative plutôt qu'absolue, sans avoir à atteindre un niveau de certitude, puisque s'applique la norme de la prépondérance de preuve fondée sur la probabilité (art. 2804 C.c.Q.), soit celle qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, laquelle excède la simple possibilité.

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresser de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve mais il doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »[1]³²

[99] Les désordres constatés et décrits n'ont pas pour conséquence de causer la perte totale ou partielle de l'immeuble ou le rendre impropre à sa destination au sens de l'article 2118 du Code civil.

[100] Le Tribunal d'arbitrage partage pour les fenêtres (point 2), les conclusions des trois décisions citées ci-haut au paragraphe [80], en plus des deux autres qui suivent.

[101] Dans l'affaire *Marie-Josée Fillion et al. et 9140-8310 Québec Inc. et La Garantie Qualité Habitation Inc.*³³, notre collègue Alcide Fournier écrit :

[17] Pour résoudre le présent litige, l'arbitre n'a pas à classer les désordres dénoncés par les Bénéficiaires en manquement au Code national du bâtiment, ou en malfaçon, ou en vices cachés, etc...Le tribunal d'arbitrage doit statuer à savoir si les désordres mis en preuve peuvent causer la perte de l'immeuble ou le rendre impropre à sa destination.

[...] [19] Il est clair selon la jurisprudence qu'il n'est pas nécessaire que la perte appréhendée ait lieu à l'intérieur des 5 années de la garantie, mais il faut que les désordres dénoncés aient une survenance probable et prévisible.

³⁰ « 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. [...] 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

³¹ 2006 QCCA 887.

³² [1] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.

³³ *Marie-Josée Fillion et al. et 9140-8310 Québec Inc. et La Garantie Qualité Habitation Inc* SORECONI 111609004, 24 janvier 2012, Alcide Fournier, arbitre.

[20] Dans le présent litige, la survenance probable et prévisible de la perte de l'immeuble n'est pas soutenue par des indices tels l'humidité excessive, l'infiltration d'eau ou l'obstruction partielle ou totale des drains.

[21] Par ailleurs, comme le dit Me Jeannot dans « Syndicat de la copropriété du 1274 Gilford, Mtl et 153642 Canada Inc. » le coût des travaux de réparation ne peut à lui seul servir à qualifier un désordre de vice majeur de construction.

« *L'inconvénient est que le coût ne constitue pas le seul élément pour qualifier un vice majeur au sens de la doctrine et de la jurisprudence qui m'est connue.* »

[22] L'arbitre soussigné estime donc que les désordres dénoncés par les Bénéficiaires ne peuvent être considérés comme des vices de construction au sens du paragraphe 5 de l'article 10 du règlement sur le plan de garantie (ajout du soussigné – l'article 10 est l'équivalent de l'article 27 pour les maisons unifamiliales)

[102] Dans l'affaire *Louise Joly et al. c. Construction Casavia Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*³⁴, notre collègue Guy Pelletier écrit :

[49] Suivant mon appréciation des faits, de la preuve versée au dossier et présentée à l'audition et du droit applicable, je suis d'avis que la situation décrite par le Bénéficiaire peut être inquiétante et nécessiter un entretien régulier mais ne constitue pas un vice d'une gravité telle qu'il puisse être considéré comme étant un vice de construction ou un vice de sol couvert par l'article 10 du règlement.

[103] La seule présence d'une pente négative qui aurait pu être causée par le rétrécissement de la charpente de bois ne peut pas à elle seule être qualifiée en droit de vice majeur entraînant la perte totale ou partielle au sens de l'article 2118 C.c.q. et de l'article 27 (5) du *Règlement* qui y réfère, vu la preuve au dossier.

[104] Les déficiences alléguées par le Bénéficiaire citées ci-haut dans la présente décision ne sont pas couvertes par le Plan de garantie comme vice majeur en la cinquième année de la fin des travaux, la décision de l'Administrateur doit donc être maintenue et la réclamation du Bénéficiaire doit être rejetée sur ce point.

FRAIS

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

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

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

[106] Le Bénéficiaire a eu gain de cause sur un des aspects de sa réclamation, les coûts de l'arbitrage sont donc à la charge de l'Administrateur.

³⁴ *Louise Joly et al. c. Construction Casavia Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* SORECONI, 071108001, 17 septembre 2008, Guy Pelletier, arbitre.

Frais d'expertises

[107] Le *Règlement* stipule :

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

[108] Le Bénéficiaire ayant eu gain de cause partiel, il y a lieu de statuer sur ce quantum.

[109] Le Bénéficiaire produit toutes ses factures par courriel du 9 juillet 2018.

[110] Le Bénéficiaire réclame un total de \$3,640 plus les taxes applicables.

[111] Vu le détail de ces factures, la pertinence du rapport et du témoignage de l'expert, le Tribunal d'arbitrage statue que la totalité des frais réclamés sont des frais raisonnables d'expertises pertinentes au sens de l'article 124 du *Règlement*, que l'Administrateur doit rembourser.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

ACCEUILLE de façon partielle la demande d'arbitrage du Bénéficiaire ;

Point 2 (cagibis)

ACCUEUILLE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant au point 2 (cagibis) ;

ORDONNE à l'Entrepreneur, et à défaut, l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement*, directement et sans autre délai ou avis dans les circonstances où l'Entrepreneur ne peut ou néglige de le faire,

- de pourvoir aux travaux correctifs sur les cagibis/lieux techniques sous les huit entrées du bâtiment Place Marien 6, après avoir vérifié la(les) cause(s) des problématiques constatées au Rapport d'expert de l'ingénieur Mario Tétreault/Legault Dubois daté du 8 juin 2018 (pièce B-1)³⁵, selon les règles de l'art ;

- assurant si requis la préparation de devis et appel d'offres et la surveillance des travaux par le tiers entrepreneur choisi, le tout, dans les soixante jours des présentes ;

Point 4 (fenêtres)

REJETTE la demande du Bénéficiaire quant au point 4 (fenêtres) ;

³⁵ En réitérant ici le paragraphe [93] ci-haut.

MAINTIENT la décision de l'Administrateur du 15 janvier 2018 quant au point 4 (fenêtres) à toutes fins que de droit ;

RÉSERVE au Bénéficiaire ses recours pour les problématiques alléguées aux fenêtres contre toute personne autre que l'Administrateur, devant les tribunaux de droit commun, sujets aux règles de droit commun et de la prescription civile, à supposer qu'il ait un recours fondé en faits et en droit ;

Sur la demande d'arbitrage

CONDAMNE l'Administrateur à payer au Bénéficiaire la somme de \$3,640.00 plus les taxes applicables (\$4,185.09 avec les taxes applicables) pour ses frais d'expertise ;

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. (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, 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 SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours ;

RÉSERVE à Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abrisat Inc. (« l'Administrateur ») ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.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*.

Montréal, le 20 août 2018



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / SORECONI

Autorités citées :

Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal 2013 QCCA 1211.

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL 2011 QCCA 56.

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, J.E. 2005-132 (C.A.).

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

Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ CCAC S16-011902-NP, 8 avril 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ CCAC S15-022401-NP Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abritat GMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre.

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

Syndicat de la copropriété du 1274 Gilford, Montréal et 153642 Canada Inc. SORECONI 070505001, 14 mars 2008, Michel A. Jeannot, arbitre.

Gaudreau et Les Constructions Tradition et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ GMM 2006-09-030, 8 juin 2007, Claude Dupuis, arbitre.

Syndicat des Copropriétaires Place Marien 6 c. Développement Allogio et La Garantie Abritat Inc. SORECONI 163003001, 19 février 2018, Jean Philippe Ewart, arbitre.

3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ CCAC S15-022401-NP, décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Installations GMR inc. c. Pointe-Claire (Ville de) 2015 QCCA 1521.

Gauthier c. Séguin [1969] B.R. 913;

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

Entrepôt international Québec s.e.c. c. Protection incendie de la Capitale inc., 2014 QCCA 617.

Vincent Karim, *Contrats d'entreprise*, 2^e éd., Montréal, Éditions Wilson & Lafleur, 2011, p. 521.

General Signal Ltd. c. Allied Canada inc., J.E. 94-1091 (C.A.); *Lanthier c. Entreprises P.F. St-Laurent inc.*, J.E. 2004-672 (C.S.); *Entreprises Grutman Inc. c. L'Archevêque & Rivest Ltée* [1991] R.L. 646 (C.A.).

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

Denys-Claude Lamontagne, *Droit spécialisé des contrats*, Les Éditions Yvon Blais inc., Volume 2, pp. 139-140.

Syndicat de copropriété Lofts Chevrier 4474390 et 9201=0776 Québec Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc. CCAC S15-081401-NP 19 août 2016, Albert Zoltowski, arbitre.

Espinosa et Valencia c. 3858081 Canada Inc./Les Maisons Dominus et la Garantie Habitation du Québec, GMM 2015-16-003, 25 août 2015, Claude Dupuis, arbitre.

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

J.L. Baudouin. et P. Deslauriers, *La responsabilité civile*, 7^e éd., Cowansville, Ed. Yvon Blais inc, 2007.

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.

Construction Réal Landry inc. c Rae 2011 QCCA 1851.

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

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; GMM 2007-09-013.

Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc. 2006 QCCA 887.

Marie-Josée Fillion et al. et 9140-8310 Québec Inc. et La Garantie Qualité Habitation Inc SORECONI 111609004, 24 janvier 2012, Alcide Fournier, arbitre.

Louise Joly et al. c. Construction Casavia Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ SORECONI, 071108001, 17 septembre 2008, Guy Pelletier, arbitre.