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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : SORECONI

9211-4388 QUÉBEC INC.
(f/a/s Les Habitations Trigone Inc.)

Demanderesse

c.

SDC PROMENADES DU GOLF 4 884 984

Défenderesse

et

PRICEWATERHOUSECOOPERS, SAI

ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie
LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.

Administrateur

Dossier SORECONI : 170211001

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour l'Entrepreneur : M^e Christine Gosselin
M^{me} Marie-Pier Racine

Pour le Bénéficiaire : M. Manuel Perez
M^{me} Yolanda Blanco
M^{me} Suzette Guimond

Pour l'Administrateur : M^e François-Olivier Godin
M. Michel Arès, Inspecteur-conciliateur

Date de la décision arbitrale : 24 mai 2019



IDENTIFICATION DES PARTIES

ENTREPRENEUR:

9211-4388 QUÉBEC INC.
(f/a/s Les Habitations Trigone Inc.)
Attention: M^e Christine Gosselin
1981, rue Bernard-Pilon
Beloeil (Québec) J3G 4S5
(« **Entrepreneur** »)

BÉNÉFICIAIRE :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
PROMENADES DU GOLF 4 884 984
Attention : M. Manuel Perez
Représentant autorisé
102-230, avenue du Golf
La Prairie (Québec) J5R 0H5
(« **Bénéficiaire** »)

ADMINISTRATEUR :

PRICEWATERHOUSECOOPERS, SAI
ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie
La Garantie Habitation du Québec inc.
Attention: M^e François-Olivier Godin
BÉLANGER-PARADIS AVOCATS
9200, boul. Métropolitain Est
Montréal (Québec) H1K 4L2
(« **Administrateur** »)

INTRODUCTION

- [1] Le bâtiment visé par ce litige est un complexe de condominiums situé au 201-220-230 Avenue du Golf, La Prairie composé de 3 bâtiments jumelés de 4 étages qui totalise 24 unités de condominiums résidentiels, et garage attenant sujet des présentes (« **Bâtiment** »).

MANDAT ET JURIDICTION

- [2] Le Tribunal est saisi du dossier en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) (« **Règlement** ») par nomination du soussigné en date du 11 novembre 2017. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal a donc été confirmée.



LITIGE

- [3] Le litige est un recours sous demande d'arbitrage par l'Entrepreneur en date du 2 novembre 2017 (« **Demande d'arbitrage** ») qui adresse *prima facie* une décision de l'Administrateur du 4 octobre 2017 (**Décision Adm 17-2** définie ci-dessous) mais qui découle selon le Tribunal non pas uniquement de la Décision Adm 17-2 mais aussi entre autres :
- (i) d'une décision de La Garantie Qualité Habitation datée du 3 octobre 2014 (dossier n° 78941-4426) (« **Décision Adm 2014** ») (Pièce A-8), et
 - (ii) d'un *Rapport de suivi des travaux* daté du 25 mai 2017 qui emporte décision de l'Administrateur au sens du Règlement (« **Décision Adm 17-1** ») (Pièce A-4), et
 - (iii) du *Rapport de suivi des travaux II* daté du 4 octobre 2017 qui emporte décision de l'Administrateur au sens du Règlement (« **Décision Adm 17-2** ») (Pièce A-3) en suivi de la Décision Fournier (définie ci-dessous),

et plus précisément au Point 3 de la Décision Adm 17-2 :

« **Point 3. Garage** : Isolation rigide, scellement des joints de feuilles et isolation ignifuge

- **Décision**

Considérant que l'entrepreneur devait faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis;

Considérant qu'il y avait d'autres zones où l'adhérence n'était pas adéquate;

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art, et l'usage courant du marché. »

(Nos soulignés)

- [4] Ce Point 3 a fait également l'objet (avec d'autres Points) d'une sentence arbitrale rendue par notre collègue M. Alcide Poirier le 12 septembre 2016 (dossier CCAC S16-020301-NP) (Pièce A-6) (« **Décision Fournier** »). Le Tribunal note plus particulièrement l'extrait suivant :

« [4] Durant la visite des lieux et l'audience les parties se sont entendues sur un certain nombre de points :

Point 3 : L'Entrepreneur s'engage à refaire l'isolant du garage. »

(Nos soulignés)



- [5] La Décision Adm 17-2 au titre de rapport de suivi indique être 'En référence à la sentence arbitrale du 12 septembre 2016'. La représentante de l'Entrepreneur, à une question de la procureure de celui-ci, confirme qu'il s'agit d'un arbitrage qui vise la Décision Adm 17-2 (la preuve documentaire – courriel de l'Entrepreneur (Pièce B2 34/35) est au même effet). Force est de constater toutefois que les Parties, tant l'Entrepreneur que le Bénéficiaire et l'Administrateur, réfèrent à différentes reprises lors de l'Instruction à arbitrage et différend qui découlent aussi spécifiquement de la Décision Adm 2014.
- [6] Tenant compte de la preuve en demande et des prétentions de celle-ci, et subsidiairement de l'ensemble de la preuve au dossier, le Tribunal s'adresse à l'ensemble des décisions (de l'Administrateur et arbitrale) sur ce Point d'isolant et détachement de l'ignifuge au garage.

CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE

- [7] Sommaire de la chronologie du présent arbitrage, tenant en considération qu'il y a discordance sur les dates de (i) fin de travaux des parties communes et (ii) réception des parties communes (dont analyse plus en détails ci-dessous) :

2013.01.01 Dénonciation.
 2013.01.14 Dénonciation.
 2013.04.17 Réception des parties communes.
 2013.08.27 Rapport d'inspection pré-réception des parties communes de Devimo inc. (« **Rapport Devimo** ») (Pièce A-9).
 2014.02.03 Réclamation écrite.
 2014.05.27 Inspection des lieux.
 2014.09.12 Dénonciation.
 2014.10.03 Décision de l'Administrateur (78941-4426) (Pièce A-8) (**Décision Adm 2014**).
 2015.02.11 Dénonciation.
 2015.02.23 Dénonciation.
 2015.09.24 Visite des lieux.
 2015.11.06 Rapport de suivi des travaux, (78941-4426) (Pièce A-7) (« **Suivi Nov15** »).
 2016.02.03 Demande d'arbitrage.
 2016.05.31 Lettre d'opinion Devimo inc.
 2016.06.28 Visite des lieux et audience (A. Fournier, Arbitre).
 2016.09.12 Sentence arbitrale, dossier CCAC S16-020-301-NP; A. Fournier, Arbitre (Pièce A-6) (« **Décision Fournier** »).



- 2016.11.14 Correspondance de l'Entrepreneur à l'Administrateur et au Bénéficiaire (Pièce A-5).
- 2016.11.22 Correspondance du Bénéficiaire à l'Entrepreneur confirmant que le travail a été fait convenablement, mais avec réserve d'un an.
- 2017.02.28 Dénonciation (Pièce A-4).
- 2017.05.25 Rapport de suivi des travaux, (78941-4426) (Pièce A-4)
(Décision Adm 17-1).
- 2017.07.09 Dénonciation (Pièce A-3).
- 2017.10.04 Rapport de suivi des travaux II, (78941-4426) (Pièce A-3)
(Décision Adm 17-2).
- 2017.11.02 Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur (Pièce A-2).
- 2017.11.10 Nomination de l'arbitre soussigné (Pièce A-1).
- 2017.12.06 Appel-conférence préparatoire.
- 2018.03.07 Conférence de gestion de l'instance et Ordonnances.
- 2018.06.21 Instruction.

PIÈCES

- [8] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur sont identifiées comme A- avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé; les Pièces déposées par le Bénéficiaire ont été transmises entre autres le ou vers le 26 février 2018 auprès du Tribunal et auprès des Parties et sont identifiées sous cote B- (et certaines par transmission du Bénéficiaire sous la cote C-). Les Pièces déposées par l'Entrepreneur sont identifiées sous cote E-
- [9] Il y a objection soulevée quant à la Pièce B-4. Le Tribunal, ayant pris l'objection sous réserve à l'enquête, pourvoit préalablement aux plaidoiries à décision et maintient l'objection; la Pièce B-4 ne peut être caractérisée comme rapport d'expertise dans les circonstances.

LE RÈGLEMENT

- [10] Le Règlement est d'ordre public, tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel¹.

¹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA) paragr. 11, *Garantie des bâtiments résidentiels neufs APCHQ inc. c. MYL Développements*, 2011 QCCA 56, paragr.13, ainsi que *Consortium MR Canada Itée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*, 2013 QCCA 1211 paragr.18.



- [11] Le Règlement prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle² et conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.
- [12] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue³.
- [13] Une note afin de confirmer la version appropriée du Règlement applicable, nonobstant que l'Instruction soit tenue en 2018.
- [14] La Cour Supérieure, sous requête pour jugement déclaratoire dans la cause *Garantie Abritat inc. c. Régie du Bâtiment du Québec*⁴, nous rappelle *a contrario* dans son examen approfondi :

« 42. Le Gouvernement a donc créé une règle, soit la mise en vigueur des modifications au Règlement le 1^{er} janvier 2015. [...] seuls demeurent soumis aux anciennes limites les plans de garantie dont les travaux ont débuté avant le 1^{er} janvier 2015 ou dont le contrat entre le bénéficiaire et l'entrepreneur alors accrédité a été signé avant cette date. C'est l'exception. »

(nos soulignés)

- [15] Donc, dans les circonstances particulières du présent dossier alors que des mesures transitoires ne sont pas toujours prévues aux modifications du Règlement, incluant pour des versions antérieures à celle visée alors par cet arrêt *Garantie c. Régie* précité, le Tribunal est d'avis, tel que confirmé par l'analyse des dates de 'fin des travaux' et de la 'réception' des parties communes à la rubrique *Analyse et Motifs – Dates* ci-dessous que ces circonstances, réclamations et dénonciations sont régies *inter alia* par une version antérieure du

² Articles 5 et 139 du Règlement.

³ Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

⁴ 2015 QCCS 682, plus particulièrement paragr. 39 et 42.

VOIR AUSSI : *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 Abritat* GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, Arbitre et **voir aussi** *Syndicat de la copropriété Place Gordon – phase II c. Samcon Gordon inc. et Raymond Chabot administrateur provisoire es qualité de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi dossier n° 163006-001, 30 janvier 2017, M^e Roland-Yves Gagné, Arbitre, paragr. 28 et ss.



Règlement soit celle en vigueur du 15 juin 2012 au 15 janvier 2014, version qui se lit, en extraits pour nos fins:

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

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit,

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

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

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

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

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

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

[16] On retrouve la définition de 'réception' de l'art. 27 paragr. 4 et la définition de 'fins des travaux des parties communes' de l'art. 27 paragr. 5, respectivement à l'art. 25 et son *caveat* de l'art. 25.1 :

25. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«fin des travaux des parties communes»: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs aux parties



communes sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine.

«réception des parties communes»: l'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires.

25.1. Aux fins de la présente sous-section, la réception est présumée avoir eu lieu au plus tard 6 mois après la réception de l'avis de fin de travaux si les conditions suivantes sont remplies:

- 1° les travaux sont terminés;
- 2° le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;
- 3° l'avis de fin de travaux transmis au syndicat par l'entrepreneur l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;
- 4° il s'est écoulé un délai de 6 mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes.

[17] Le mécanisme de mise en œuvre de la Garantie stipule entre autres, aux art. 34 (quant au délai – qui se lit en conjonction du délai de dénonciation prévu aux paragraphes applicables de l'art. 27) et art. 35.1 du Règlement (quant au non-respect de ces délais):

34. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:

- 1° dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans, selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

[...]

- 6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux;

35.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne



démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

- [18] Le non-respect auquel il est fait référence quant à l'art. 33 du Règlement et quant au paragraphe 13 de l'Annexe II, se retrouvent respectivement:

33. [...]

[...]

Les parties communes visées par la garantie doivent être inspectées avant leur réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur, le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur.

ANNEXE II

L'entrepreneur s'engage:

[...]

13° à effectuer une inspection pré-réception conjointement avec le bénéficiaire ou le professionnel du bâtiment désigné par le syndicat de copropriétaires et ce dernier, selon le cas, et ce, à l'aide de la liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur, en remettre une copie dûment remplie au professionnel du bâtiment, au syndicat, à chaque bénéficiaire connu et à tout nouvel acquéreur lors de la conclusion du contrat et à en transmettre, sur demande, le résultat à l'administrateur;

- [19] Alors que l'Annexe II (dont la portée est similaire à l'art. 33 du Règlement) prend sa source à l'art. 78, al. 3° du Règlement qui se lit :

78. Pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, une personne doit:

[...]

3. signer la convention d'adhésion fournie par l'administrateur et comportant les engagements énumérés à l'annexe II.

FAITS PERTINENTS

- [20] Le Bénéficiaire transmet dénonciations à l'Entrepreneur datées respectivement du 1^{er} janvier 2013, pour les cases de stationnement (« **cases** ») 13 et 14, et du 14 janvier 2013 (cases n^{os} 31 et 32) (Pièce B-2 *en liasse*). Ces lettres dénoncent que l'isolant est tombé au plafond du garage à ces emplacements.

- [21] Le Bénéficiaire pourvoit à Rapport d'inspection pré-réception des parties communes de Devimo inc (« Rapport Devimo ») (daté du 27 août 2013) qui confirme que lors de l'inspection pour fins de rapport, l'ignifuge recouvrant l'isolant rigide du plafond au garage est tombé au coin sud-est, au plafond d'une



remise et au coin sud-ouest. De plus le Rapport Devimo constate, à cet endroit, que les panneaux ne sont pas jointifs et qu'il y a condensation sur la dalle de plafond exposée et indique que l'Entrepreneur devra corriger ces éléments.

- [22] - La preuve démontre qu'une inspection par l'Administrateur a eu lieu le 27 mai 2014. Madame Yolanda Blanco (« **M^{me} Blanco** »), Monsieur Manuel Perez (« **M. Perez** ») et Madame Suzette Guimond (« **M^{me} Guimond** ») étaient présents pour le Bénéficiaire, Madame Mary Pier Racine (« **M^{me} Racine** ») pour l'Entrepreneur et Madame Karine Pépin (« **M^{me} Pépin** ») pour l'Administrateur.
- [23] Le Bénéficiaire pourvoit de nouveau à dénonciation à l'Entrepreneur en date du 12 septembre 2014 quant à un détachement d'isolant au plafond du garage (cases 5 et 6) (Pièce B-2 *en liasse*).
- [24] L'Administrateur, sous la plume de M^{me} Pépin, émet la Décision Adm 2014 (octobre 2014) (Pièce A-8). Au Point 3 intitulé « Garage : isolation rigide, scellement des joints de feuilles et isolations ignifuge », l'Administrateur a constaté :
- « lors de notre visite, nous avons constaté que les travaux ont été faits, mais ceux-ci ne sont pas satisfaisants, car l'isolant ignifuge se défait ». (Nos soulignés)
- [25] L'Administrateur conclut que l'Entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.
- [26] Le Bénéficiaire, par lettre datée du 11 février 2015, requiert intervention de l'Entrepreneur, avec une liste des espaces de stationnement visés (cases 3, 5, 6, 8, 23, 24, 29, 30, 31 plus un *locker*) (Pièce B-2 *en liasse*).
- [27] Le Bénéficiaire pourvoit à dénonciation à l'Entrepreneur en date du 23 février 2015 qui dénonce que l'isolant est tombé au plafond du garage (cases 1 et 18) et qu'une infiltration d'eau causera le plafond à tomber sur les cases 16 et 17 (Pièce B-2 *en liasse*).
- [28] Le 24 septembre 2015, une autre inspection a eu lieu. M^{me} Blanco, M. Perez et M^{me} Guimond étaient présents pour le Bénéficiaire, M^{me} Racine pour l'Entrepreneur et M. Jean-Pierre Bigras (« **M. Bigras** ») pour l'Administrateur.
- [29] M. Bigras a remis un rapport de suivi de travaux daté du 2 novembre 2015 (Pièce A-7); celui-ci n'emporte pas selon ses termes (sauf quant au Point 3 – voir détails ci-dessous) décision de l'Administrateur comparant les énoncés des



Décisions Adm 17-1 et 17-2 à ce rapport de 2015 – et, selon l’avis du Tribunal, on y indique plutôt des commentaires avec une mention ‘complété’, ‘complété partiellement’, ‘non complété’ ou ‘insatisfait’ à chaque Point. Au Point 3, intitulé « Garage : isolation rigide, scellement des joints de feuilles et isolations ignifuge », le commentaire se lit en partie:

« le syndicat mentionne que la mousse protectrice recouvrant l’isolant au plafond du garage tombe par plaques, et ce, de plus en plus. L’entrepreneur est d’avis que le manque de ventilation et par le fait même le maintien d’un taux d’humidité relative de l’air ambiant trop élevée par le syndicat est en cause. Selon les informations que nous détenons sur ce type protecteur ignifuge, ce produit adhère sur une surface lisse tels les panneaux d’isolant en mousse plastique. Considérant qu’au moment de la préreception il y avait présence de joints non scellés et que la condensation fut observée sous la dalle de béton du plafond, nous présumons que ses facteurs étaient responsables des manifestations dans les secteurs identifiés à ce moment ».

[30] M. Bigras à un sous-titre ‘Décision’ à son Commentaire du Point 3, seul Point sur 25 Points adressés à ce suivi de travaux qui utilise une mention de ‘Décision’, stipule :

« Considérant qu’un taux d’humidité trop élevé à l’intérieur du garage peut être responsable de la situation actuelle.

Considérant que les nouvelles manifestations s’apparentent au plus à une malfaçon ou s’avèrent être de la responsabilité du syndicat »

et conclut que l’Administrateur ne peut intervenir sur ces nouvelles manifestations. Il est difficile pour le Tribunal de concilier cette conclusion de l’Administrateur avec les constats mêmes qu’il conscrit à ses commentaires – alors qu’il indique la présence de joints non scellés et un manque de ventilation (donc deux éléments qui demeurent alors sous la responsabilité de l’Entrepreneur).

[31] Une demande d’arbitrage a été envoyé par le Bénéficiaire datée du 3 février 2016 et une sentence arbitrale a été rendu par notre collègue M. Alcide Poirier datée du 12 septembre 2016. Tel que déjà souligné à la rubrique *Litige* ci-dessus, le Tribunal note plus particulièrement à cette sentence:

« [4] Durant la visite des lieux et l’audience les parties se sont entendues sur un certain nombre de points :

Point 3 : L’Entrepreneur s’engage à refaire l’isolant du garage. » (Nos soulignés)

[32] À l’audience du 21 juin 2018, M^{me} Racine, représentante de l’Entrepreneur, témoigne que cet engagement visait les cases n^{os} 4, 5, 6, 7, 8, 29, 30 et la ventilation.



- [33] Subséquemment, l'Entrepreneur, par correspondance datée du 14 novembre 2016 au Bénéficiaire et à l'Administrateur, indique que suite à la réception de la sentence arbitrale, quant au Point 3 (« l'Entrepreneur s'engage à refaire l'isolant du garage »), l'isolant du garage a été complété en date du 21 septembre 2016 (Pièce A-5).
- [34] Dans un courriel daté du 22 novembre 2016, M. Alexandre Weisthoff (que l'on comprend représente alors le Bénéficiaire) écrit à l'Entrepreneur confirmant que les travaux suite à la sentence arbitrale ont été faits convenablement, mais il désire inscrire un droit de réserve pour une période d'une année en lien avec le dossier.
- [35] Par la suite toutefois, un peu plus de 3 mois plus tard, le Bénéficiaire pourvoit à dénonciation à l'Entrepreneur en date du 28 février 2017 indiquant que l'isolant est tombé au plafond du garage (case 14).
- [36] Le 2 mai 2017, une autre inspection a eu lieu. M^{me} Blanco, M. Perez et M^{me} Guimond étaient présents pour le Bénéficiaire, M^{me} Racine pour l'Entrepreneur et Monsieur Michel Arès (« **M. Arès** ») pour l'Administrateur.
- [37] M. Arès a remis un premier rapport de suivi de travaux daté du 25 mai 2017 (Pièce A-4), soit la **Décision Adm 17-1**, et au Point 3, « Garage : isolation rigide, scellement des joints de feuilles et isolations ignifuge », l'Administrateur fait constat:
- « lors de notre visite, nous avons fait les observations suivantes : à la case #14, il y a une partie de l'isolant ignifuge qui est tombé. À la case #16, il y a des vis apparentes. Entre les cases 20 et 21 l'isolant présente une légère fissure ».
- [38] M. Arès stipule que, considérant que l'Entrepreneur s'est engagé à effectuer les travaux correctifs lors de l'arbitrage du 26 juin 2016 et considérant que les travaux correctifs n'ont pas donné les résultats attendus, l'Entrepreneur « ...devra faire des vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché ».
- [39] Le Bénéficiaire pourvoit à dénonciation à l'Entrepreneur et à la Garantie en date du 9 juillet 2017, par courriel, avisant qu'il y avait encore des problèmes d'ignifuge du plafond au garage à l'espace de stationnement n° 12.
- [40] Le Bénéficiaire pourvoit à dénonciation à l'Entrepreneur et à la Garantie en date du 12 juillet 2017, par courriel, avisant qu'il y a des problèmes d'ignifuge du plafond au garage à l'espace de stationnement n° 29.



- [41] Le 21 septembre 2017, une autre inspection a eu lieu (soit selon la preuve la cinquième (5^e) inspection/visite sur cette question de détachement d'ignifuge au garage). M. Perez était présent pour le Bénéficiaire, M^{me} Racine pour l'Entrepreneur et M. Arès pour l'Administrateur.
- [42] M. Arès a remis un autre rapport de suivi de travaux daté du 4 octobre 2017, soit la **Décision Adm 17-2** (Pièce A-3). Au sujet du point numéro 3, « Garage : isolation rigide, scellement des joints de feuilles et isolations ignifuge », avec constat :
- « lors de notre visite, nous avons fait les observations suivantes : à la case #12, il y a une partie de l'isolant ignifuge qui est tombé. À la case 14, il y a une partie de l'isolant ignifuge qui est tombé. À la case #29, il y a une partie de l'isolant ignifuge qui est tombé ».
- [43] M. Arès constate [constat de la Décision Adm 17-1] que considérant que l'Entrepreneur devait faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis et considérant qu'il y avait d'autres zones où l'adhérence n'était pas adéquate, et stipule l'Entrepreneur devra faire des vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.
- [44] Le Bénéficiaire pourvoit à dénonciation à l'Entrepreneur et à la Garantie en date du 17 octobre 2017, par courriel, avisant qu'il y a des problèmes d'ignifuge du plafond au garage à l'espace de stationnement n° 4.
- [45] L'Entrepreneur fait une demande d'arbitrage en regard du Point 3 datée du 2 novembre 2017.
- [46] Le Bénéficiaire pourvoit à dénonciation à l'Entrepreneur et à la Garantie en date du 17 février 2018, par courriel, avisant qu'il y a des problèmes d'ignifuge du plafond au garage à l'espace de stationnement n° 12.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Prétentions de l'Entrepreneur

- [47] L'Entrepreneur témoigne qu'il y a eu des travaux en 2014 dans la zone sud-est et sud-ouest en suivi du Rapport Devimo (sur les emplacements des cases 13, 14, 31 et 32). La chute de l'ignifuge à cet endroit était selon l'Entrepreneur causée par le manque d'étanchéité de la fondation.



- [48] L'Entrepreneur soumet que les emplacements maintenant subséquemment dénoncés (donc post-septembre 2016) de problématique de détachement d'ignifuge sont distincts des dénonciations au dossier lors de la visite faite au moment de l'audition en juin 2016 par l'Arbitre Fournier, et n'étaient donc pas compris dans l'entente 'prise avec l'Entrepreneur' (qui semble découler des échanges entre les Parties en novembre 2016).
- [49] L'Entrepreneur considère que les travaux auxquels il est fait référence pour septembre 2016 ne concernaient pas les zones sud-est et sud-ouest du garage (qui seraient les cases 13, 14, 31, 32) mais sont ancillaires quant à l'ignifuge à des travaux sur membranes à l'extérieur du Bâtiment sur murs de fondation et où, quant au garage l'ignifuge a en partie été volontairement retiré par l'Entrepreneur (soit pour partie des cases 4 à 8) . Il faut souligner que la preuve à ce sujet est uniquement par témoignage et ne trouve aucun autre appui au dossier, tant par commencement de preuve par écrit ou autrement.
- [50] L'Entrepreneur soumet que l'Administrateur n'aurait pas dû rendre la Décision Adm 17-2 (Pièce A-3) parce que ces nouveaux problèmes ne résultent pas des travaux que l'Entrepreneur avait auparavant effectué dans 'l'autre section du garage' (que l'on comprend par inférence être les zones sud-est et sud-ouest) ni des vérifications et correctifs requis dans le cadre de la Décision Adm 2014.
- [51] Quant à la case n° 12 (dénonciations du 9 juillet 2017 et du 17 février 2018), l'Entrepreneur considère qu'il s'agit d'une zone complètement nouvelle sur laquelle l'Entrepreneur n'a jamais effectué de correctifs. L'Entrepreneur prétend (témoignage de M^{me} Racine) que l'espace n° 12 n'était pas couvert par la dénonciation du 3 février 2014, dénoncée seulement le 9 juillet 2017; conséquemment, selon l'Entrepreneur, cette réclamation est hors délai en vertu du Règlement. Le Tribunal note toutefois (plan Pièce E-1) que la case 12 est immédiatement adjacente à l'espace 'ventilation' qui lui est sujet de la Décision Fournier.
- [52] Quant à la case n° 14, l'Entrepreneur prétend que bien 'qu'il y ait touché' en zones sud-ouest (Rapport Devimo) et 'réparé' en 2014, la manifestation a eu lieu trois ans plus tard (le 28 février 2017) et donc hors du délai de couverture pour malfaçons au Règlement.
- [53] De même, quant à la case n° 29, l'Entrepreneur prétend qu'il s'agit d'une nouvelle manifestation.



- [54] L'Entrepreneur soumet qu'il est nécessaire que les dénonciations identifient des emplacements très particuliers dans un ensemble immobilier parce que la ventilation et les taux d'humidité ne sont pas toujours identiques ou très similaires selon les emplacements dans un garage.

Prétentions de l'Administrateur

- [55] L'Administrateur avance qu'une réparation, des travaux correctifs, ne doivent pas être effectifs que pour une période limitée et que par une telle réparation l'Entrepreneur ne peut prétendre être par la suite exonéré de toute responsabilité; au contraire, si la problématique se répète, l'Entrepreneur a la responsabilité d'effectuer les travaux correctifs requis, et ce afin de régler la problématique définitivement.
- [56] L'Administrateur considère de plus que lorsque l'Entrepreneur est requis de procéder à des vérifications pour déterminer les correctifs requis, il doit en déterminer la cause. Dans les circonstances, l'Administrateur est aussi d'avis que l'Entrepreneur ne doit pas seulement corriger les endroits [ndlr ; i.e. cases] où il y avait un problème; il se doit d'assurer que le problème ne va pas se produire dans un autre emplacement connexe.
- [57] L'Administrateur plaide plus particulièrement par la suite que des travaux correctifs par l'Entrepreneur ne doivent pas être que superficiels afin de nier par la suite une responsabilité qui lui incombe mais doivent apporter une solution permanente et définitive à la problématique, et ce suite à vérification de la cause du ou des problèmes constatés.

Prétentions du Bénéficiaire

- [58] Le Bénéficiaire soumet que même si la case n° 12 a seulement été dénoncée le 9 juillet 2017, la dénonciation du 9 juillet 2017 reflète qu'il y a « encore une fois des problèmes » avec la case n° 12, alors il est évident que c'est un ancien problème qui a été dénoncé dans le passé. De plus, ce n'est pas hors délai en vertu du Règlement parce que l'Entrepreneur ne devrait pas seulement corriger les endroits où il y avait un problème; il aurait dû vérifier toutes les cases et les corriger.
- [59] Le Bénéficiaire soumet que la case n° 14 a été dénoncée au Rapport Devimo en 2013, et que cet élément, réclamation et dénonciation n'est pas hors des délais prévus au Règlement.



[60] Le Bénéficiaire soumet que suite à la première sentence arbitrale du 12 septembre 2016 (ndlr : Décision Fournier), l'Entrepreneur a refait l'espace n° 29 et qu'alors la réclamation ou problématique n'est pas hors délai.

ANALYSE ET MOTIFS

Liminaire

[61] C'est une longue épopée que l'on retrouve dans cette série de dénonciations, décisions de l'Administrateur tant sous couvert de décisions que de rapports de suivi de travaux – et de sentence arbitrale antérieure.

[62] Les circonstances du dossier nous portent à une attention particulière à différents éléments mixés de faits et de droit qui ont un impact particulier sur les motifs aux présentes, et qu'il nous faut adresser :

- *Les Dates de Fin des travaux et de Réception.* Il y a un différend entre les Parties (et même sous les inscriptions à ce sujet aux décisions de l'Administrateur) quant à la date de fin des travaux des parties communes ainsi qu'à la date de réception des parties communes – impact relatif aux délais de dénonciation alors que l'Entrepreneur allègue que diverses réclamations sont hors des délais prévus au Règlement;
- *Les Décisions.* La Demande d'arbitrage vise une décision de l'Administrateur identifiée comme la Décision Adm 2014 (octobre 2014), alors que des représentations sont faites (i) sur des rapports de suivi des travaux émis par l'Administrateur – que le Tribunal, tenant compte des textes de ces rapports confirme être des décisions de l'Administrateur au sens du Règlement – les Décisions Adm 17-1 et 17-2 respectivement – et que la Décision Adm 17-2 indique être en référence à la Décision Fournier (septembre 2016) et que par inférence ceci s'applique aussi à la Décision Adm 17-1;
- *Refaire ou Réparer.* Quant à l'interprétation qu'il faudrait donner à l'expression « refaire » sous le constat à la Décision Fournier au paragr. 4 qui adresse le Point 3 – celui qui nous occupe de par son intitulé ('Garage [...] isolation ignifuge') et qui stipule que « L'Entrepreneur s'engage à refaire l'isolant du garage ».



- *Suivi Nov15.* Il sera approprié d'adresser par la suite brièvement un autre Rapport de suivi des travaux (78941-4426) (Pièce A-7) du 6 novembre 2015 (« **Suivi Nov15** »), où on retrouve une qualification par l'Administrateur « les nouvelles manifestations s'apparentent au plus à une malfaçon ou s'avèrent être la responsabilité du syndicat » sur l'ignifuge qui fait alors déclarer à l'Administrateur qu'il ne peut intervenir plus avant.
- *Dénonciations successives – Procédures multiples ou jointe.* Un des aspects du différend à sa base est l'interprétation de l'Entrepreneur qui considère que les dénonciations successives des Bénéficiaires doivent se traiter tant quant aux délais ou à leur aspect substantif de façons séparées – soit chacune dans une analyse distincte. L'Entrepreneur soulève que ces différentes dénonciations ont conduit à des travaux correctifs en suivi de celles-ci et/ou des décisions de l'Administrateur traitant de ces dénonciations.
- Le Bénéficiaire est d'avis que ces dénonciations découlent d'une même problématique qui est répétitive nonobstant que différents emplacements du garage soient le sujet de différentes dénonciations par le passage du temps.

Dates – Fin des travaux et Réception

- [63] Il y a discordance à la preuve documentaire quant à la date de fin des travaux; la Décision Adm 2014 identifie une date de fin de travaux des parties communes (Avis de fin des travaux) au 15 novembre 2011 alors que le Rapport Devimo souligne que l'envoi d'un avis de fin des travaux par l'Entrepreneur est en date du 5 décembre 2012 – et nonobstant qu'il y aurait déclaration à cet avis de fin des travaux d'une date de fin des travaux sur les parties communes au 15 novembre 2011 – le Rapport Devimo indique qu'il semble y avoir une erreur dans l'année de la date, avis transmis semble-t-il au syndicat de copropriété en date du 13 décembre 2012 et cet avis indique une date de signature (de l'Entrepreneur) au 13 décembre 2012.
- [64] La lettre de transmission de l'avis et un formulaire pré-imprimé (« **Liste d'inspection préreception** ») sous formulaire de la Régie du Bâtiment sont joints en liasse au Rapport Devimo (Pièce A-9), semblent avoir été préparés par l'Entrepreneur, identifient un professionnel (S. Gariépy) qui en serait l'auteur, sans sa signature, et indique une date de déclaration de réception au 17 avril 2013. Aucune signature du Bénéficiaire n'y apparaît.
- [65] C'est de même cette date du 17 avril 2013 qui apparaît comme date de réception des parties communes à la Décision Adm 2014. Il n'y a pas d'indication autre à



la Décision Adm 2014 qui détaille d'une manière quelconque comment l'auteur a déterminé cette date. Avec respect, le Tribunal ne peut se ranger à cette détermination.

- [66] D'autre part, le Rapport Devimo [sous la plume de Christian Pilon (T.P.), Sébastien Gariépy (T.P.) et Jonathan Tessier (Estimateur) (Pièce A-9)] est intitulé 'Inspection préreception des parties communes' et daté du 27 août 2013. Ce Rapport Devimo identifie 104 déficiences, comporte 150 photos couleurs et est détaillé.
- [67] C'est le nom de S. Gariépy du Rapport Devimo qui est identifié comme professionnel à la Liste d'inspection préreception, document de l'Entrepreneur, auquel une date de signature du professionnel (signature d'ailleurs absente) est inscrite au 27 août 2013.
- [68] Il est difficile de concilier des dates pré-imprimées sur un formulaire unilatéral de l'Entrepreneur, alors que le Rapport Devimo les contient *en liasse*, y réfère, et intitule son rapport de 'préreception des parties communes' plusieurs mois plus tard à une date de réception prétendue.
- [69] Et plus encore, il y d'une part une note en fin de liste des travaux à corriger, à la section 'Déclaration de l'Entrepreneur' qui réfère à un rapport d'inspection rédigé le 29 juillet 2013 (même numéro de dossier que le Rapport Devimo) mais surtout il y a une longue liste de travaux à corriger – incluant quant à la section 'Intérieur, 5. Garage' des travaux aux revêtements de sol, murs et plafonds, aux colonnes et structures, aux portes d'accès et aux systèmes électriques, de plomberie et de ventilation et chauffage.
- [70] Il semble *prima facie* que le Bâtiment ne soit pas alors en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine, au sens de la définition de "fin des travaux des parties communes" à l'art. 25 du Règlement (et principe de l'art. 1726 C.c.Q.) et ces travaux ne sont clairement pas 'de menus travaux à parachever' au sens de la définition de "réception des parties communes" de l'art. 25 – ce qui alors, à cette époque à tout le moins, ne rencontre pas la condition préalable de la présomption de l'art. 25.1 al. 1 du Règlement à l'effet que les travaux soient terminés.
- [71] Diverses jurisprudences arbitrales se sont adressées à la question de réception des parties communes, et plus particulièrement en ce qui nous occupe, aux circonstances où un avis est clairement déficient (à un point tel qu'il peut être inopposable au bénéficiaire et peut en certaines circonstances être caractérisé d'absence d'avis) ou les causes où aucun avis de fin des travaux n'avait été reçu.



- [72] Que ce soit par exemples sous la décision *Jardins St-Hyppolite* (M^e J. Despatis, Arbitre)⁵ ou l'affaire *241 Deslières* (M^e A. Zoltowski, Arbitre)⁶ (visant des circonstances préalables aux modifications réglementaires de 2006) – ou sous l'affaire *Les Villas du Golf*⁷, (M^e M. Jeannot, Arbitre) qui détermine qu'un formulaire de réception des parties communes signé par le représentant de l'entrepreneur n'est pas valide et inopposable aux bénéficiaires et qu'alors, faisant appel à l'équité et s'appuyant sur certains éléments de chronologie, il fixe une date de réception – une jurisprudence constante permet au Tribunal et lui requiert aux fins décisionnelles de fixer ces dates, entre autres tel dans nos circonstances.
- [73] Tenant compte de la prépondérance de preuve, le Tribunal est d'avis que la date de fins des travaux et la date de réception des parties communes est à tout le moins pour les fins des présentes le ou après le 27 août 2013.

Refaire ou Réparer.

- [74] Que doit-on comprendre, saisir, de l'expression 's'engage à refaire' sous l'engagement de l'Entrepreneur dont constat à la Décision Fournier qui stipule (précité) que « *L'Entrepreneur s'engage à refaire l'isolant du garage* ». Il s'agit selon le Tribunal de recommencer l'ensemble du travail (et non pas seulement de pourvoir à des correctifs restreints uniquement à un préjudice visible, à la pièce (ou dans notre cas, à la case)). Quoique non essentiel à cette détermination par le Tribunal, le dictionnaire Larousse donne en définition à 'refaire' :

« Recommencer une action, une tâche déjà faite. [...] Redonner son état premier ou un meilleur état à ce qui a subi un dommage. ⁸

Suivi Nov15.

- [75] L'Administrateur, à ce Suivi Nov15, considère que la problématique du détachement est « ... *nouvelles manifestations s'apparentent au plus à une*

⁵ *Le Syndicat de copropriété Les Jardins St-Hyppolyte c. 9129-2516 Québec Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, M^e Johanne Despatis, Arbitre, Décision arbitrale en date du 20 novembre 2008 au dossier GAMM 2008-09-002.

⁶ *Syndicat 241 rue Deslières c. Société en commandite Clairevue*, CCAC S08-090601-NP, 5 décembre 2008, M^e Albert Zoltowski, Arbitre.

⁷ *Syndicat des copropriétaires Les Villas du Golf et al c. Les Maisons Zibeline*, M^e Michel A. Jeannot, Arbitre, Décision arbitrale en date du 15 mars 2010 au dossier CCAC S09-180801-NP.

⁸ <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/refaire/67426> - au 23 mai 2019.



malfaçon ou s'avèrent être la responsabilité du syndicat ». Le Tribunal est d'avis qu'il y a erreur de caractérisation et encore plus quant à l'énoncé qu'il s'agit alternativement d'une responsabilité du syndicat. Nous reviendrons ci-dessous sur la caractérisation de la problématique.

Dénonciations successives – Procédures multiples ou jointes.

- [76] Un constat s'impose au Tribunal. Les diverses preuves documentaires identifient selon l'occurrence du moment un certain nombre de cases, d'emplacements au garage où il y a constat d'ignifuge qui se détache du plafond. Si on regroupe sur un plan (tel la Pièce E-1) l'ensemble de ces occurrences on constate que plus de 60% des emplacements ont, à travers le temps, subi ce type de détachement. Force est de conclure que c'est une problématique généralisée qui affecte ce plafond de garage et ce détachement d'ignifuge à maintes fois constaté.
- [77] Dans notre cas en espèce, le Bénéficiaire 'client' n'a pas à démontrer la cause du préjudice; l'Entrepreneur considère dans son avis d'arbitrage afin d'appuyer que le préjudice en 2017 constitue une nouvelle dénonciation car « la cause ne provient pas de l'infiltration d'eau du mur de fondation »; cet allégué causal de l'Entrepreneur d'identifier la problématique et sa cause (traitée par travaux de membrane antérieurs), n'est pas un argument que le Tribunal peut retenir, entre autres pour les motifs qui suivent. Ce n'est d'ailleurs pas en alléguant un correctif qui ou aurait été correctement effectué selon les règles de l'art (ou non) – qu'il y a preuve et valeur probante ou non - que l'Entrepreneur peut pour nos fins déterminer la cause d'un préjudice, et encore plus alors que ce ou ces correctifs n'ont pas résolu la problématique et prévenu des dommages subséquents.
- [78] Il s'est avéré difficile pour le Tribunal de vouloir traiter de chacun de ces éléments séparément et en vase clos; il y a chevauchement tant des questions de faits que des déterminations de droit dans les circonstances particulières du dossier, et dans certains cas tenant compte de la preuve (ou absence d'icelle) présentée par les Parties.
- [79] Mais plus encore, le Tribunal est d'avis qu'il s'agit d'une manifestation graduelle – que certains pourraient caractériser de périodique - d'une seule problématique.
- [80] Il y a reconnaissance des principes applicables à une manifestation graduelle d'un préjudice, incluant en matière découlant du Règlement tel par le soussigné entre autres dans la décision *SDC 716 Saint-Ferdinand*⁹ de même en suivi par

⁹ *Syndicat des Copropriétaires du 716 Saint-Ferdinand et al. c. Développements TGB et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ – SORECONI 1012106001, 15 avril 2011, M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre.*



d'autres décisions incluant récemment (2019) par notre confrère arbitre M^e Michel A. Jeannot dans l'affaire *SDC Villas Lussier*¹⁰ qui applique les principes de la garantie du vendeur aux vices cachés (1726 C.c.Q.) et celle des vices dits majeurs de 2118 C.c.Q.

[81] La manifestation graduelle de l'art. 27 du Règlement, soit au para 4 qui stipule « ...découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil » ou au para 5 qui stipule « ... découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation » est effectivement couverte par les dispositions du Code Civil applicables et la jurisprudence qui en découle.

[82] L'article 1739 C.c.Q. est une première source afin de saisir le concept de manifestation graduelle:

« **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.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice ». (Nos soulignés)

[83] Le Code civil stipule d'autre part que :

« **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. » (Nos soulignés)

[84] La doctrine nous enseigne sous la plume de Jean Louis Beaudouin sous une analyse de l'art. 2926 C.c.Q. et de la manifestation graduelle, que :

« ...la prescription du recours commence à courir du jour où il se manifeste pour la première fois. Le législateur entend probablement, par cette expression, la faire débiter au jour où le réclamant constate le premier signe appréciable ou tangible de la réalisation du préjudice, alors même qu'il ne s'est pas totalement réalisé... »¹¹

[85] L'on retrouve à diverses jurisprudences une approche de la manifestation graduelle ou tardive, et dans un cadre factuel où l'entrepreneur a déjà effectué des correctifs, tel dans l'affaire *Ménard c. LeBire* 2008 QCCS 3274 où, dans le

¹⁰ SDC Villas Lussier c Les Habitations Nouvelles (1998) inc. et Garantie Abritat inc. - SORECONI n° 182706001, 18 avril 2019, M^e Michel A. Jeannot, Arbitre.

¹¹ Idem, n° 1-1421.



cadre d'une révision judiciaire d'une décision arbitrale sous le Règlement, l'Hon. Juge Sévigny ne trouve pas motif sur ce point à réviser la décision de l'arbitre qui sous une preuve d'un expert qui opinait « qu'une fissure qui peut paraître anodine ... ce n'est que quand la fissure s'élargit ou devient plus longue ... ») - alors que l'entrepreneur avait déjà été appelé à réparer une fissure à cet endroit trois ans plus tôt - détermine que ce n'est que ce 'trois ans' plus tard qu'un vice allégué sous 2118 C.c.Q. s'est manifesté.

- [86] Le Tribunal est donc d'avis, contrairement aux prétentions plaidées par l'Entrepreneur, qu'il s'agit d'un seul préjudice, une seule problématique, sous manifestation graduelle.

Délai de dénonciation.

- [87] Le Tribunal est fort conscient de la jurisprudence constante quant au délai de six (6) mois tel qu'alors stipulé au Règlement (diverses décisions rendues par le soussigné¹² de même que sous la plume de différents arbitres¹³) à l'effet que la dénonciation prévue soit à l'article 10 ou 27 du Règlement se doit d'être par écrit, et est impérative et essentielle, et que ce délai maximum de six (6) mois prévu aux paragraphes 3^e, 4^e et 5^e respectivement de l'article 27 du Règlement est de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension, et si ce délai n'est pas respecté, le droit d'un bénéficiaire à la couverture du plan de garantie visé et au droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés.

- [88] Dans les circonstances, il s'agit d'une même problématique, un préjudice unique sous manifestation graduelle (et même périodique) et le Tribunal est d'avis que le délai de dénonciation prévu au Règlement a été respecté, dénoncé dès janvier 2013, et par la suite, de nouveau au Rapport Devimo (août 2013), que ce soit sous les modalités applicables à la date de départ du délai tant sous les paramètres de 1726 C.c.Q. que de 2118 C.c.Q.

¹² *Danesh c. Solico Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, Décision arbitrale en date du 5 mai 2008 au dossier Soreconi N° 070821001; et *Moustaine & El-Houma c. Brunelle Entrepreneur inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre, Décision arbitrale en date du 9 mai 2008 au dossier Soreconi N° 070424001.

¹³ *Bertone et Scafuro c. 9116-7056 Québec Inc.*, SORECONI 090206002, 29 octobre 2009, Guy Pelletier, Arbitre, citant quant à cette question, une décision du soussigné, *Côté et Clermont c. Les Constructions E.D.Y. Inc.*, CCAC S09-030301-NP, 12 janvier 2010, M^e Pierre Boulanger, Arbitre, au même effet, et citant en note 2 diverses autres décisions arbitrales au même effet : *Carrier c. Construction Paul Dargis inc.*, 2010 CanLII 19923 (QC OAGBRN), M^e Reynald Poulin; *Gestion Titanium Inc. c. Tremblay*, 2019 CanLII 1475 (QC OAGBRN), M^e Michel A. Jeannot, Arbitre.



- [89] De par la structure de la couverture de la Garantie dans le cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles, on peut se poser la question dans nos circonstances si on doit appliquer les modalités de couverture avant ou après la réception du Bâtiment. Quoiqu'une dénonciation ait été déposée avant la réception, les Parties et l'Administrateur se sont appuyés sur le Rapport Devimo, et sur la Note A de la Décision Adm 2014 qui comporte un courriel du Bénéficiaire de transmission de réclamation (et 'rapport d'inspection') en septembre 2013. La prépondérance de preuve ((et absence d'icelle) – alors qu'il y a aussi cet imbroglio de dates identifié ci-dessus) – emporte une couverture après réception.
- [90] Il est alors généralement nécessaire de déterminer si la réclamation à l'arbitrage est de nature d'une malfaçon (art. 2120 C.c.Q.), d'un vice caché (art.1726 C.c.Q.) ou de vices de conception, de construction ou de réalisation et de vices du sol (art. 2118 C.c.Q.). Cette détermination a, dans certaines circonstances, un impact sur la période de couverture de la Garantie. Toutefois, dans nos circonstances et déterminations du Tribunal, il n'y a pas d'impact modifiant les motifs exprimés aux présentes – alors que l'on peut aussi se poser la question s'il s'agit uniquement de vice caché ou s'il y a vice de conception ou construction.
- [91] Dans le cas en espèce, de nouveau, la preuve au dossier confirme à tout le moins vice caché, alors que le Tribunal commentera sous *obiter* sur certains éléments soulevés à l'Instruction qui pourraient plus avant être de nature de vice de conception ou de construction (sans pour cela, aux présentes, commenter sur les paramètres de perte de l'ouvrage ou présomption de responsabilité de l'Entrepreneur pour les fins d'application de 2118 C.c.Q.).

Vices Cachés

- [92] La garantie 'des vices cachés', que l'on qualifie de garantie de qualité, prend sa source au Code civil du Québec:

« **1726.** Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert. »



- [93] Pour être couvert par la garantie légale, le vice doit rencontrer certains critères. Il doit être nuisible à l'usage de la chose vendue, avoir une certaine gravité, être caché, être inconnu de l'acheteur et être antérieur à la vente¹⁴.
- [94] L'article 1739 C.c.Q. précité trouve aussi application.

Sécurité du public

- [95] Une note d'intérêt pour les Parties et l'Administrateur et quoique nous ne soyons pas en *ratio decidendi* sous 2118 C.c.Q. – par *inter alia* une absence de preuve prépondérante permettant une telle détermination aux présentes – le Tribunal considère néanmoins approprié une référence au concept de 'sécurité du public' alors que des panneaux tombent du plafond et que la preuve photographique démontre l'ampleur du préjudice, qui permet de souligner que l'article 2118 C.c.Q. est d'ordre public¹⁵ et que notre Cour d'appel, sous la plume de J. Delisle J.C.A. pour la Cour, confirme la portée de 2118 C.c.Q. à la sécurité du propriétaire et du public en général :

« Cette disposition [ndlr : 1688 C.c.B.C – prédécesseur de 2118 C.c.Q., de même portée] vise à assurer la qualité et la solidité de l'œuvre érigée, dans un souci de ne pas compromettre la sécurité tant du maître de l'ouvrage que du public en général. »¹⁶

et cite en support l'Hon. Thérèse Rousseau-Houle (par la suite de notre Cour d'appel):

« Il y a donc "un autre principe à la base de la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur : c'est l'ordre public qui veut que les édifices ne constituent pas un danger pour la vie de l'homme en société". Justifiée à la fois par le souci de protéger le maître et par une politique de prévention des dommages susceptibles de compromettre la sécurité publique, la responsabilité des constructeurs immobiliers prolongée pendant cinq ans après la réception déroge au droit commun et apparaît tout à fait exceptionnelle. »¹⁷

(Nos soulignés.)

¹⁴ *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, [2007] 3 R.C.S. 461.

¹⁵ *Idem, Installations GMR inc. c. Pointe-Claire (Ville de)* – QC CA.

¹⁶ *General Signal Ltd. c. Allied Canada inc.*, 1994 CanLII 5839 (QC CA).

¹⁷ ROUSSEAU-HOULE, T., *Les contrats de construction en droit public & privé*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1982, pp. 309-310; voir aussi p. 347.



- [96] Notre confrère, l'arbitre M^e Michel A. Jeannot, conclut d'ailleurs qu'un manque d'intégrité de la séparation coupe-feu entre diverses unités résidentielles constitue un vice visé par l'article 2118 C.c.Q.¹⁸.
- [97] Le Tribunal est d'avis que dans le cas en espèce, l'isolation d'ignifuge et le danger de feu causé par un vice rend l'ouvrage impropre à sa destination, à son usage même. Les ignifuges tombent dans le garage; ces vices *inter alia* limitent de manière importante l'usage normal de l'ouvrage.

Obligations de l'Entrepreneur - de résultat

- [98] Il y a identité d'effets entre contrat de vente et contrat d'entreprise pour nos fins, par l'application de l'art. 1794 C.c.Q. qui assujetti la vente par un entrepreneur d'un fond et immeuble d'habitation aux règles du contrat d'entreprise relatives aux garanties, et son complément, l'art. 2124 C.c.Q., qui y assujetti de même le promoteur immobilier¹⁹.
- [99] L'obligation de l'Entrepreneur au contrat d'entreprise est généralement une obligation de résultat, non seulement quant aux obligations prévues au contrat et aux plans et devis, mais aussi quant au respect des règles de l'art et de la conformité aux usages de l'industrie, tel que le souligne le P^r Karim :

« L'exécution d'un ouvrage en tous points conforme ne signifie pas nécessairement une exécution conforme seulement aux obligations prévues au contrat et aux spécifications prévues dans les plans et devis, mais aussi conforme aux règles de l'art et aux usages. En d'autres termes, pour remplir son engagement, l'entrepreneur doit donc, conformément à l'article 2100 C.c.Q., rendre un ouvrage conforme à l'ensemble des documents contractuels et aux obligations pouvant découler explicitement ou implicitement de la loi, des usages et des règles de l'art. En effet, il n'est pas inutile de rappeler que l'obligation de délivrer un ouvrage conforme aux règles de l'art est une obligation de résultat »²⁰
[Ndlr : l'auteur citant les décisions en note²¹]. (Nos soulignés)

¹⁸ *SDC Jardins de Grenoble et al c 9232-6941 Québec Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, Centre Canadien d'Arbitrage Commercial, n^o : S11-120903-NP, M^e Michel A. Jeannot, Arbitre, 23 novembre 2012.

¹⁹ Voir aussi *Immeubles de l'Estuaire phase III inc c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, 2006 QCCA 781 sous la plume de la juge Bich, M.-F, JCA.

²⁰ KARIM, Vincent, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation) Contrats de prestation de services et l'hypothèque légale*, Éd. Wilson & Lafleur, 2^e édition, 2011, paragr. 248.

²¹ *Motel Lévesque inc. c. Industries Desjardins Itée*, AZ-97021094, J.E. 97-246 (C.S.); *Assurance mutuelle des fabriques de Montréal c. Constructions Loracon inc.*, AZ-50427814, 2007 QCCQ 3215; *Compagnie d'assurances St-Paul/St-Paul Fire & Marine Insurance Company c. SNC-Lavalin inc.*, 2009 QCCQ 56 (jugement porté en appel).



[100] La doctrine concrétise cette obligation de résultat, s'appuyant sur notre Cour d'appel et les écrits de l'Hon. T. Rousseau-Houle (par la suite de notre Cour d'appel)²² :

« De fait, l'entrepreneur étant normalement considéré comme un expert en construction, il est généralement tenu à une obligation de résultat. »

et conclut d'autre part :

« Au demeurant, il doit compléter les travaux entrepris, même s'il réalise qu'il va subir une perte en ce faisant.»²³ (nos soulignés)

[101] Dans un cadre d'activité de construction, on peut identifier l'obligation de résultat:

« *Obligation de résultat* – [...] celui qui accepte de faire un travail précis, comme construire²⁴ [...] est responsable s'il n'atteint pas le résultat promis. Sur le plan de la preuve, l'absence de résultat fait présumer la faute du débiteur [...] Elle place sur ses épaules le fardeau de démontrer que l'inexécution provient d'une cause qui ne lui est pas imputable.»²⁵

Fardeau de preuve

[102] Dans le cadre d'une obligation de résultat, comme aux présentes, obligation de bonne exécution technique des travaux, l'Entrepreneur agissant avec prudence et diligence, l'absence du résultat fait présumer de la faute et le Bénéficiaire n'a pas à faire la preuve d'une faute, uniquement de l'absence du résultat prévu; ceci peut être établi de diverses façons non seulement par une caractérisation traditionnelle de malfaçon ou vice, mais aussi où la preuve du préjudice peut bénéficier d'un constat de dommages.

[103] Rappelons finalement les dispositions de l'art. 2100 al. 2 C.c.Q. qui stipule que l'Entrepreneur sous obligation de résultat ne peut alors se dégager de sa responsabilité qu'en prouvant force majeure, règle que la jurisprudence souligne, tel cet extrait de notre Cour d'appel dans l'affaire *Voie Maritime du St-Laurent et*

²² *Montréal (Communauté urbaine de) c. Ciment Indépendant Inc.*, J.E. 88-1127 (C.A.); *Construction Cogex Itée c. Banque Royale de Canada*, J.E. 96-497 (C.A.); citation : ROUSSEAU-HOULE, T., *Les contrats de construction en droit public & privé*, Montréal, Wilson & Lafleur 1982, p. 194 et 195.

²³ Op. cit. EDWARDS et IGNACZ, *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur*, p. 542.

²⁴ Art. 2098 C.c.Q; Voir aussi: *2911663 Canada inc. c. A.C. Line Info inc.*, J.E. 2004-811 (C.A.), REJB 2004-60090; *Gagnon c. Bisson inc.*, J.E. 2004-671 (C.S.), REJB 2004-54512.

²⁵ Op. cit. BAUDOUIN et DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 7^e éd., p. 1027, paragr. 1-1251.



Procureur Général du Canada c. United Dominion et Cannon sous la plume du juge Beauregard :

« Étant donné qu'en principe l'obligation d'un constructeur est une obligation de garantie, l'absence de faute de celui-ci n'a pas de pertinence à l'égard de la réclamation de son co-contractant pour la réparation ou le remplacement de la chose construite. »²⁶

et la doctrine est d'ailleurs au même effet :

« Le débiteur d'une obligation de résultat est tenu non seulement d'accomplir un fait, mais aussi de fournir un résultat précis. L'absence de ce résultat fait présumer la faute de l'entrepreneur ou du prestataire de services. Pour engager la responsabilité de ces derniers, le client n'a pas à faire la preuve d'une faute. Il lui suffit de démontrer le défaut au résultat convenu. »²⁷

[104] L'auteur Edwards (maintenant juge de la Cour du Québec) reprend le même principe dans *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur*²⁸ alors qu'il souligne :

« Le deuxième alinéa de l'article 2100 C.c.Q., au chapitre du contrat d'entreprise ou de service, énonce maintenant formellement le principe général selon lequel l'entrepreneur ne peut, lorsqu'il est tenu à une obligation de résultat, se dégager de sa responsabilité qu'en prouvant la force majeure. »

Méthodes d'exécution et Ordonnance de Travaux

[105] Il est fait mention de l'autonomie de l'Entrepreneur quant aux moyens d'exécution des travaux. Ce principe de l'autonomie de l'entrepreneur est codifié au C.c.Q. :

« **2099.** L'entrepreneur ou le prestataire de services a le libre choix des *moyens d'exécution du contrat* et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution. »

²⁶ *Administration de la Voie Maritime du St-Laurent et Procureur Général du Canada c. United Dominion Industries Limited et Cannon Incorporated* (Cour d'appel - N°: 500-09-001851-930 (500-05-003450-853) AZ-97011046, p. 14.

²⁷ Op. cit. KARIM, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, paragr. 295.

²⁸ EDWARDS, Jeffrey et IGNACZ, Marianne *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur* dans le cadre de *La construction au Québec : perspectives juridiques* - sous la direction de KOTT, Olivier F. et ROY, Claudine, Wilson & Lafleur Ltée, Montréal, 1998, p. 542.



[106] Afin de bien cerner l'expression 'moyens d'exécution du contrat' de l'art. 2099 C.c.Q., il est utile dans un premier temps de souligner sa caractérisation par nos tribunaux et auteurs :

la méthode de travail, (Juge Rinfret, Cour Suprême du Canada)²⁹

la direction des travaux exécutés suivant des plans acceptés
(Juge Taschereau, Cour Suprême du Canada)³⁰

« ...libre choix des méthodes d'exécution... »

*Poirier c. Goyette*³¹

« ...libre d'effectuer les travaux comme [il - entrepreneur] l'entend »

*St-Paul Fire. c. Parsons*³²

liberté dans le choix des modes d'exécution de l'ouvrage...

(ROUSSEAU-HOULE, T., *Les contrats de construction en droit public et privé*)³³

[107] L'auteur Bernard Quinn offre cette définition :

« L'autonomie de l'entrepreneur peut se définir ainsi : il s'agit du contrôle de l'exécution de l'ouvrage qui s'exerce notamment dans le choix des moyens et méthodes de construction et dans la maîtrise des séquences et de la coordination des différents travaux requis par le contrat d'entreprise, le tout en fonction du parachèvement et de la livraison de l'ouvrage. »³⁴

²⁹ *Québec Asbestos Corporation c. Couture* [1929] R.C.S. 166, Juge Rinfret; cause phare sur le sujet.

³⁰ *Hill-Clarke-Francis, Ltd c Northland Groceries (Quebec) Ltd.* [1941] R.C.S. 437

Juge Taschereau :

« ... c'est bien l'appelante qui avait la direction des travaux exécutés suivant des plans acceptés au préalable. L'appelante engageait ses propres hommes, exerçait sur eux un contrôle absolu sans intervention de l'intimée. Elle fournissait la main-d'œuvre, la machinerie, et devait exécuter tous les travaux suivant les plans préparés au préalable, ou subséquemment modifiés et acceptés de part et d'autre. »

³¹ *Poirier c. Goyette, Duchesne, Lemieux inc.*, J.E. 2004-107 (C.Q. p.c.).

³² *St-Paul Fire & Marine Insurance Co. c. Parsons & Misiurak Construction Ltd.* [1996] R.J.Q. 2925 (C.S.) (appel réglé hors cour).

« ...libre d'effectuer les travaux comme elle [ndlr : entrepreneur] l'entendait. C'est donc d'elle que les soudeurs prenaient leurs ordres. Ainsi, l'horaire et le calendrier des activités, l'identité des soudeurs, l'établissement de leur horaire, ... » (*nos soulignés*).

³³ ROUSSEAU-HOULE, Thérèse, *Les contrats de construction en droit public et privé*, Montréal, Coéditions Wilson et Lafleur 1982, p. 12 et 13.

³⁴ QUINN, Bernard P., *L'autonomie de l'entrepreneur dans le choix des méthodes et des moyens de réalisation de l'ouvrage*, Développements récents en droit de la construction, volume 223, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2005, pp. 45 et 46.



[108] L'ensemble de ces diverses expressions démontre clairement la distinction qui se doit d'être faite entre d'une part le choix des méthodes ou modes d'exécution de travaux et, d'autre part, le type et qualité des travaux, de l'ouvrage lui-même - soit au contrat d'entreprise où l'Entrepreneur s'engage à réaliser un ouvrage matériel (art. 2098 C.c.Q.) ; ce sont deux réalités distinctes.

[109] Conséquemment, et tenant compte de l'autonomie de l'entrepreneur et des distinctions entre méthodes d'exécution telles que prévues sous l'art. 2099 C.c.Q. et l'identification de travaux requis, le Tribunal dans le cadre du Règlement a clairement compétence pour ordonner des travaux correctifs spécifiques et fixer des conditions de correction.

[110] Notons les propos de l'arbitre M^e Morissette dans la cause *Ménard et Les Entreprises Dionne* (2006) – qui sera un des fondements de l'affaire *Rae* (2008) confirmée par la Cour d'appel (2011) (citées ci-dessous) :

« (34) S'il est d'usage pour l'Administrateur de ne pas s'immiscer dans la correction visant la malfaçon, ce n'est pas que le Règlement ne lui donne pas ce pouvoir. Interpréter le règlement autrement laisserait les Bénéficiaires à la merci d'un entrepreneur incompetent, ce qui va à l'encontre de l'existence même du Plan de Garantie des maisons neuves. Le pouvoir de statuer comporte le pouvoir de choisir les travaux pour corriger la malfaçon. »

[111] En effet, dans l'affaire *Rae* (sentence arbitrale annulée par jugement de la Cour Supérieure sur révision judiciaire, jugement infirmé par la *Cour d'appel Construction Réal Landry inc. c Rae* 2011 QCCA 1851 qui rétablit la sentence arbitrale) l'arbitre M^e Despatis souscrit aux propos de M^e Morissette sous l'affaire *Ménard* (précitée) et poursuit :

(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.»



[112] La décision arbitrale de notre confrère Zoltowski (2010) dans l'affaire *SDC 8e avenue* est au même effet :

« ... le tribunal d'arbitrage conclut que dans la présente cause, il possède la compétence d'ordonner à l'Entrepreneur d'effectuer des mesures correctives spécifiques. »³⁵

[113] De même, quant à fixer des conditions d'exécution, et pour nos fins des conditions de vérifications préalables avant correctifs, la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie Habitation et Sotramont* sous la plume du juge Dufresne (maintenant de notre Cour d'appel) nous enseigne :

« 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. »³⁶ (Nos soulignés)

Vérifications requises

[114] Il est acquis que le Tribunal dans le cadre du Règlement a compétence pour ordonner des travaux correctifs spécifiques et fixer des conditions de correction;

[115] Alors que l'absence de valeur probante ne permet pas de tirer des conclusions ou motifs, et que le Tribunal en est venu à ses conclusions indépendamment qu'il soit requis dans les circonstances d'ordonner des vérifications par l'Entrepreneur (ou à défaut par l'Administrateur sous prise en charge), il est de l'intérêt des Parties et de L'Administrateur de prendre note :

- Bien qu'il ne soit pas caractérisé comme rapport d'expert et que l'objection maintenue est à cet effet à la pièce B-4 (initialement Pièce C-1), le courriel du 22 février 2018 de Richer Trudeau, chargé de projet auprès d'Isolation 4 Saisons inc., avise un employé de DH Isolation inc. :

« Une des propriétaires [...] que suite au détachement de l'enduit ignifuge [...] elle appuie sur l'isolant rigide au plafond [...] de l'eau s'échapper d'entre les feuilles d'isolant »

³⁵ *Syndicat de copropriété 4767 à 4827 8^e avenue et 3189 rue Claude-Jodoin c. St-Luc Habitation inc.*, M^e Albert Zoltowski, Arbitre, Soreconi 09 1221002, 27 avril 2010, paragr. 93.

³⁶ *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.



« à plusieurs endroits j'ai remarqué que des infiltrations avait eu lieu, ce problème existe depuis la construction des bâtiments ...».

- Au courriel adressé à M. Perez du 20 mars 2018 de Louis R. Gratton, architecte de A/D Fire Protection Systems Inc. (Pièce C-2) que la preuve indique être le fabricant du produit, il y a constat qu'à première vue :

« il n'y a pas de « film » évident d'adhésif à l'arrière du recouvrement de l'enduit ignifuge [...] toutefois, il est possible que la couche d'adhésif ait migré dans l'épaisseur même de l'enduit ignifuge fibreux en fonction de la température qui prévalait lors de l'installation de cette protection contre le feu. »

- Dans un courriel daté du 4 avril 2018, L. Gratton écrit de nouveau à M. Perez avec note sur des morceaux-échantillons qu'il a rapporté de sa visite des lieux :
 - « [...] il n'y avait pas d'adhésif sur la sous-face (surface en contact avec le polystyrène)».

[116] Il y a eu représentations d'une construction à la structure qui pourrait avoir utiliser des dalles de béton évidées. Si la construction a emporté des dalles évidées, les infiltrations d'eau pourraient-elles provenir d'infiltration aux dalles, l'eau transportée par les conduits évidés?

Sommaire

[117] En sommaire, il s'impose que : (i) les moyens de correction ne doivent pas seulement minimiser une situation problématique mais constituer une solution permanente et définitive³⁷, et que des travaux correctifs ne doivent pas être que superficiels afin de nier par la suite une responsabilité qui demeure incomber à l'Entrepreneur³⁸, (ii) lorsque requis alors que la cause du préjudice ou du dommage ne peut être clairement identifiée, il y a une obligation de bonne foi de procéder à des vérifications nécessaires à un vice constaté afin d'en déterminer la cause, ce qui permettra de valider les correctifs et méthodes proposées³⁹ et

³⁷ *Stéphan Allaire et Claudette Ladouceur c. B & A Construction Ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*, CCAC S14-121602-NP, sentence rendue le 7 juillet 2016, para 110.

³⁸ *2433-2553 Québec Inc. c. Mélanie Cabral et François Dionne et La Garantie des Bâtiments Résidentiels de l'APCHQ Inc.*, SORECONI 11092001, sentence rendue le 21 février 2012, para 44.

³⁹ *Syndicat de Copropriété Garneau-Rivard c. Développement Covacor Ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*, SORECONI 061214001, sentence rendue le 6 septembre 2007, para39.



(iii) il ne suffit pas de plaider que les normes de construction sont respectées alors qu'il y a défaillance et préjudice⁴⁰ et que (voir 1726 C.c.Q.) le bien est impropre à l'usage auquel on le destine⁴¹.

COÛTS D'ARBITRAGE

[118] Le Tribunal, en conformité de l'article 123 du Règlement, confirme que les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

CONCLUSIONS

[119] Considérant que plus de 60% des emplacements (cases) ont, au fil du temps, subi un détachement de l'ignifuge et que force est de conclure que c'est une problématique généralisée au plafond du garage;

[120] Considérant que les dénonciations reliées à l'ignifuge relèvent d'une même problématique, un préjudice unique sous manifestation graduelle (et même périodique) et que les délais de dénonciation et de couverture prévus au Règlement sont respectés;

[121] Considérant que le Bénéficiaire n'a pas à démontrer la cause du préjudice;

[122] Considérant que ce problème et préjudice de détachement d'ignifuge sont caractérisés de vices cachés et sont couverts par le Règlement;

[123] Considérant que l'obligation de l'Entrepreneur au contrat d'entreprise et selon la preuve est une obligation de résultat;

[124] Considérant que des travaux correctifs ne doivent pas être effectués que pour une période limitée; au contraire, si la problématique se répète, l'Entrepreneur a la responsabilité d'effectuer tous travaux correctifs requis, et ce afin de régler la problématique définitivement;

[125] Considérant que l'Entrepreneur ne doit pas seulement corriger les endroits où il y un problème visible et apparent mais se doit de pourvoir à analyse et

⁴⁰ *Syndicat de copropriété Le Jouvence c. 9187-2903 Québec Inc. et La Garantie Abritat Inc.*, GAMM 2010-12-016, sentence rendue le 14 juin 2013, para 48.

⁴¹ *2433-2553 Québec inc. c. Mélanie Cabral et François Dionne et La Garantie des Bâtiments Résidentiels de l'APCHQ Inc.*, SORECONI 11092001, sentence rendue le 21 février 2012, para 49



vérifications nécessaires pour déterminer les correctifs requis – incluant de retenir les professionnels appropriés selon les problématique ou préjudice soulevés et ayant les expertises respectives requises – afin d’assurer que le problème ne se reproduise (incluant dans un autre emplacement connexe ou conséquent selon la disposition des lieux et des structures affectées);

[126] Considérant que des travaux correctifs doivent apporter une solution permanente et définitive à la problématique soulevée, et suite à vérification de la cause du ou des problèmes constatés;

[127] Considérant que le Tribunal dans le cadre du Règlement a compétence pour ordonner des travaux correctifs spécifiques et fixer des conditions de correction;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D’ARBITRAGE :

[128] **REJETTE** la demande d’arbitrage de l’Entrepreneur;

[129] **ORDONNE** à l’Administrateur de pourvoir à surveillance de l’accomplissement par l’Entrepreneur de chacune des Ordonnances aux présentes, incluant la surveillance des travaux correctifs qui y sont prévus;

[130] **ORDONNE** que soit procédé aux vérifications et analyse nécessaires à assurer l’identification de la ou les cause(s) de tout préjudice ou dommage découlant de la problématique dénoncée de détachement de l’isolant ignifuge au plafond du garage, ce qui inclus dans les circonstances (i) un rapport d’expertise (« **Rapport FC** ») par une firme conseil d’ingénierie externe (« **Firme conseil** ») pour éléments structuraux du Bâtiment et cause(s) du préjudice, incluant des réponses définitives (de tout tiers, si requis) sur la possibilité d’un choix (possiblement inapproprié) des matériaux initialement utilisés, tant l’isolant que les propriétés ignifuges, que la composition et choix de l’adhésif et que des modalités et protocoles d’application et de pose de chaque élément de l’ensemble – ce qui pourra requérir un choix autre pour les fins de remplacement ordonnées aux présentes.

[131] **ORDONNE** conséquemment que la totalité de l’isolant au plafond du garage soit remplacé;

[132] **ORDONNE** que préalablement aux correctifs, un mandat soit accordé par l’Entrepreneur à, et consenti par, la Firme conseil – mandat qui devra prévoir un



délai maximum de remise du rapport dans les soixante (60) jours de l'accord de mandat (délai excluant la période des vacances de construction Québec du 21 juillet au 3 août 2019 inclusivement) – dans les trente (30) jours des présentes;

- [133] **ORDONNE** que copie du Rapport FC soit remise sur réception à l'Administrateur;
- [134] **ORDONNE** à l'Entrepreneur dans les dix (10) jours qui suivent la réception du Rapport FC, délai de rigueur (délai excluant la période des vacances de construction Québec du 21 juillet au 3 août 2019 inclusivement), d'entreprendre tels que recommandés au Rapport FC et autrement requis s'il en est, les travaux correctifs requis, et de poursuivre l'exécution continue des travaux correctifs requis jusqu'à complétion et parachèvement, selon les règles de l'art et confirmation écrite de parachèvement de l'Administrateur aux Parties, pour une solution permanente et définitive à la problématique dénoncée de détachement de l'isolant ignifuge au plafond du garage (incluant zones connexes tel casiers (*lockers*) et espaces ventilation);
- [135] **ORDONNE** qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter une quelconque Ordonnance du Tribunal aux présentes, l'Administrateur devra, dans un délai de cinq (5) jours d'un avis en ce sens à l'Entrepreneur de corriger ce défaut, immédiatement prendre en charge le règlement complet du dossier et parachèvement des travaux correctifs en conformité des Ordonnances aux présentes, aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai, ni reprise subséquente de l'Entrepreneur;
- [136] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 4 octobre 2017, sujet aux Ordonnances aux présentes;
- [137] **RÉSERVE** à PRICEWATERHOUSECOOPERS, SAI ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Qualité Habitation, ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour tous frais de surveillance, et 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;
- [138] **CONSERVE** juridiction **ET ORDONNE** s'il y a désaccord entre les Parties quant au résultat de ces correctifs ou réfection, 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 constats appropriés;



[139] **ORDONNE** que l'Administrateur et l'Entrepreneur assument les coûts du présent arbitrage à parts égales, **LE TOUT**, avec les coûts de l'arbitrage à la charge, à chacun en parts égales, de PricewaterhouseCoopers SAI ès qualités d'administrateur provisoire de La Garantie Qualité Habitation (pour 50%) et de 9211-4388 Québec Inc., (pour 50%), 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.

Montréal, le 24 mai 2019



M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre

