

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier Soreconi n°: 201802001

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
N'HOMADE**
Demandeur
c.
CAP-IMMO GESTION INC.
Défenderesse
et

LA GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (« GCR »)
Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

sur moyen déclinatoire

Arbitre :

M^e Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire :

M. Marc-André Viger

Pour l'Entrepreneur :

M^{me} Céline Bizon

Pour l'Administrateur :

M^e Nancy Nantel
GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

Date de la décision arbitrale :

3 février 2021

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES N'HOMADE

Attention : M. Marc-André Viger, Président
4820, rue Adam, Montréal (Québec) H1V 1V9
(« **Bénéficiaires** »)

ENTREPRENEUR :

CAP-IMMO GESTION INC.

Attention: M^{me} Céline Bizon, Présidente
4789, rue Adam, Montréal (Québec) H1V 1V8
(« **Entrepreneur** »)

ADMINISTRATEUR :

LA GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

Attention: M^e Nancy Nantel
CONTENTIEUX GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE
4101, rue Molson 3^e étage Montréal (Québec) H1Y 3L1
(« **Administrateur** »)

INTRODUCTION

MANDAT ET JURIDICTION

LITIGE

PIÈCES

LE RÈGLEMENT

CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE

PRÉTENTIONS ET PLAIDOIRIES DE L'ADMINISTRATEUR ET DES PARTIES

ANALYSE ET MOTIFS

Notes introductives

Questions sous étude

Vices Cachés

Dispositions législatives et réglementaires

Liminaire

Couverture du Plan

Délai raisonnable – 1739 C.c.Q. – diligence et tardivité

Nécessité et impact d'une dénonciation

Défaut de diligence et Intérêt d'ester

Intérêt d'ester

Défaut de diligence

Fardeau de preuve

Concept de Découverte et analyse du Délai

Liminaire

Délai de base normalisé ?

Préjudice requis

Éléments factuels – extension d'un délai autrement déraisonnable.

Application des principes de délai raisonnable au Point 5

Dates d'intérêt – Unité5 (parties communes)

Conclusion Point 5

Application des principes de délai raisonnable au Point 6

Conclusion Point 6

Application des principes de délai raisonnable au Point 9.

Dates d'intérêt – Coup de bélier (parties communes)

Conclusion Point 9

INTRODUCTION

- [1] Les propriétés visées font parties d'un multiplex résidentiel (« **Bâtiment** ») détenu en copropriété qui est composé de neuf unités (« **Unité** », numérotées de 1 à 9 respectivement et dont référence individuelle aux présentes est, si requis, comme terme défini) et situé sur les rues Adam et Théodore, Montréal, Québec.
- [2] Il a été déterminé de pourvoir à une première phase de l'Instruction sur les objections et requêtes préliminaires déclinatoires présentées respectivement par l'Administrateur et l'Entrepreneur, soit fondées sur la notion que les problématiques alléguées ont été dénoncées hors des délais de dénonciation prévus au Règlement (tel que défini ci-après).

MANDAT ET JURIDICTION

- [3] 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.02) (« **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), par nomination du soussigné le 4 mars 2020, le tout suite à réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement visé par les présentes (« **Garantie** » ou « **Plan** ») relativement à une demande d'arbitrage du Bénéficiaire en date du 18 février 2020.
- [4] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et la juridiction du Tribunal a été alors confirmée.

LITIGE

- [5] Le litige est un recours sous demande d'arbitrage par le Bénéficiaire qui découle d'une décision de l'Administrateur datée du 21 janvier 2020 (dossier n° 110811-3214) (« **Décision Adm** »).
- [6] Lors de l'appel-conférence préparatoire, le Bénéficiaire a confirmé que les points de la Décision Adm (« **Points** ») en arbitrage sont les Points 5 à 9 inclusivement. Puis, à l'audience, ce dernier a informé le Tribunal qu'il retirait, sous désistement, les Points 7 et 8 de sa demande d'arbitrage.
- Point 5 : Infiltration d'eau porte-patio – 1473 rue Théodore, Unité 5, *parties communes à usage restreint*,
 - Point 6 : Infiltration d'eau, fenêtre salle de bain – 1473 rue Théodore, Unité 5, *parties communes à usage restreint*,

- Point 9 : Coups de béliers, 1471 & 1473 Théodore, 4820 rue Adam, Unités 1 à 9 incl., *parties communes (système de plomberie)*.

- [7] L'Administrateur requiert, par requête préliminaire déclinaire, que l'Entrepreneur fait sienne aux mêmes motifs, que la demande d'arbitrage soit rejetée, car les vices allégués n'ont pas été dénoncés dans un délai raisonnable conformément au Règlement.
- [8] Tel que mentionné, la présente décision arbitrale vise uniquement pour nos fins les moyens déclinaires précités, soit le caractère raisonnable du délai de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil tel que *inter alia* prévu à l'article 27 (4) du Règlement pour nos fins.
- [9] Le Tribunal, conscient que l'analyse du délai et les questions entourant une dénonciation sont tributaires de la preuve et ne peuvent être tranchées au stade interlocutoire par un moyen d'irrecevabilité de la nature d'un moyen soumis aux paramètres de l'art. 168 (2) C.p.c.¹ (tel *inter alia* que les faits allégués doivent être tenus pour avérés), a permis une première phase d'instruction assurant que l'ensemble de la preuve pertinente à motifs et conclusions soit soumise.

PIÈCES

- [10] Les Pièces contenues aux Cahiers de l'Administrateur (« **Cahier** ») sont identifiées comme A- avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé; le Bénéficiaire n'a pas déposé de pièces mais notons que le Cahier et des Pièces déposées subséquemment emportent des documents émanant du Bénéficiaire; la Pièce déposée par l'Entrepreneur est sous cote E-1.
- [11] Aucune objection quant à l'origine de la preuve documentaire ou de l'intégrité de l'information qu'elle porte n'a été soulevée.

LE RÈGLEMENT

- [12] Le Tribunal s'appuie pour les présentes que le Règlement est d'ordre public ² et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle ³. Conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du

¹ *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.* 2014 QCCA 588 et *Charette c. Ouellette* 2013 QCCA 264.

² *Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et al* AZ-50285725 (C.A.) 15 décembre 2004 ainsi que *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211.

³ *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02), article 5.

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

Décision - Dossier no : 201802001

M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre

2020.02.03

Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.

- [13] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue ⁴.

CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE

- [14] Sommaire de la chronologie du présent arbitrage :
- 2017.11.02 Avis de fin de travaux
 - 2017.11.18 L'Entrepreneur se retire de la gestion du syndicat de copropriété (Pièce E-1).
 - 2017.12.19 Réception des parties communes (Pièce A-14)
 - 2018.02.21 Rapport d'inspection préachat de l'Unité 3 (Pièce A-10 en liasse)
 - 2018.02.22 Acquisition de l'Unité 3 (Pièce E-1)
 - 2018.09.30 Rapport d'inspection préachat de l'Unité 5 (Pièce A-10 en liasse)
 - 2018.10.01 Acquisition de l'Unité 5 (Pièce E-1)
 - 2019.09.23 Courriel de réclamation transmis par le Bénéficiaire à l'Administrateur auquel est joint le formulaire de dénonciation du 30 juillet 2019 (Pièce A-2)
 - 2019.11.12 Courriel de réclamation transmis par le Bénéficiaire à l'Administrateur et l'Entrepreneur auquel est joint le formulaire de dénonciation modifié final (Pièce A-17)
 - 2020.01.21 Décision de l'Administrateur (Pièce A-14)
 - 2020.02.18 Demande d'arbitrage
 - 2020.03.04 Nomination de l'arbitre soussigné
 - 2020.05.06 Réception du Cahier de l'Administrateur
 - 2020.05.20 Appel-conférence préparatoire
 - 2020.06.08 Réception de la Pièce A-17
 - 2020.06.16 Réception de la Pièce A-17.1 – annexe.
 - 2020.06.16 Première phase de l'Instruction.

PRÉTENTIONS ET PLAIDOIRIES DE L'ADMINISTRATEUR ET DES PARTIES

Administrateur

- [15] L'Administrateur requiert, par requête préliminaire déclinatoire, que la demande d'arbitrage soit rejetée, car les vices allégués n'ont pas été dénoncés dans un délai raisonnable conformément au Règlement, soit selon l'Administrateur un délai allégué d'environ dix (10) mois pour les Points 5 et 6, puis un délai allégué de vingt et un (21) mois pour le Point 9.

⁴ Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

[16] La procureure de l'Administrateur soumet en plaidoirie, avec référence doctrinale que l'évaluation de la raisonnable du délai s'entame d'abord d'« un délai de base normalisé » qui se situe autour de six (6) mois, puis qui peut être prolongé dans certains cas. L'Administrateur est d'avis que dans les circonstances présentes aucune justification ne milite en faveur d'un délai étendu.

Entrepreneur

[17] L'Entrepreneur pourvoit aux mêmes requêtes déclinatoires et s'en remet aux représentations de l'Administrateur, et pour les mêmes motifs.

Bénéficiaire

[18] Le Bénéficiaire conteste la Décision Adm et prétend que les circonstances atténuantes de la cause ont pour effet de caractériser les délais entre les manifestations des vices allégués et leurs moments de dénonciation comme étant raisonnables.

ANALYSE ET MOTIFS

Notes introductives

[19] En tout premier lieu, le Tribunal désire souligner que d'adjudger sur une question de délai raisonnable et une analyse des éléments de droit sous-jacents est souvent plus complexe dans un dossier que la seule détermination et caractérisation de la problématique ou de conclusions sur travaux correctifs s'il en est.

[20] En effet, la délimitation de ce qu'est le délai raisonnable pour nos fins est une question mixte de fait et de droit qui requiert aussi une analyse corrélative des faits relatifs aux actions ou omissions des Parties, approche que nos Cours ont soulevées à de nombreuses reprises, tel encore récemment (2018) par la Cour d'appel :

« Le caractère raisonnable du délai doit être apprécié au regard de toutes les circonstances de l'affaire. Il s'agit d'une question mixte de droit et de fait. »⁵

[21] Le Bâtiment a été construit en 2017 par l'Entrepreneur (avis de fin des travaux au 1^{er} novembre 2017, Pièce A-1) et un rapport d'inspection préreception des parties communes effectuée par l'entreprise d'inspection immobilière GSPEC Ressources Bâtiment sous la plume de P. Sauvé, ing. est daté du 11 janvier

⁵ *Bartolone c. Cayer*, 2018 QCCA 137, para. 5.

2018 (en suivi d'une visite des lieux du 19 décembre 2017) (Pièce A-11) (« **Rapport GSPEC** »).

[22] La preuve non contredite indique des ventes d'Unités initialement entre le 15 septembre 2016 et le 16 juin 2017, l'Entrepreneur se retirant de la gestion du syndicat (Bénéficiaire) par assemblée des copropriétaires le 18 novembre 2017; des ventes subséquentes sont de même indiquées entre janvier et octobre 2018. (Pièces A-12 et E-1).

[23] Le 30 juillet 2019 par correspondance du Bénéficiaire à l'Entrepreneur, le Bénéficiaire intervient directement :

« Au nom du syndicat, nous allons prendre en charge les 2 situations concernant l'unité , soit l'infiltration d'air / eau à leur porte-patio et la fenêtre, puisque ces éléments constituent la propriété du syndicat.»

Questions sous étude

[24] La couverture du Plan dans nos circonstances requiert détermination si chaque malfaçon ou vice a été dénoncé dans un délai raisonnable de sa découverte (ou selon le cas, survenance/manifestation), ce qui emporte, entre autres :

- Caractérisation de la problématique alléguée de malfaçon ou de vice (caché (1726 C.c.Q.) ou au sens de 2118 C.c.Q. (dits vices majeurs));
- Détermination du départ du délai, soit cette découverte qui s'apparente généralement à la connaissance du préjudice subi par le bénéficiaire et emporte, pour nos fins, la question de connaissance d'un syndicat bénéficiaire et celle quant à des réclamations sur parties communes de copropriétaires relativement à cette connaissance du syndicat bénéficiaire;
- Subsidiairement, ceci soulève donc selon le soussigné des questions relatives (i) à la possibilité de réclamations appropriées pour des éléments de parties communes par des copropriétaires et (ii) à la fin de contrôle du syndicat par l'Entrepreneur, impliquant son retrait de la gestion du syndicat;
- Quelle est l'étendue de la raisonnable du délai entre découverte et dénonciation, une question qui se doit de prendre en considération divers éléments factuels, non seulement chronologiques mais aussi d'actions ou

omissions des parties, afin de permettre une détermination mixte de faits et de droit;

- Et ce, afin de saisir si la raisonnable du délai de dénonciation au sens du Règlement est sujette à des circonstances intrinsèques au passage du temps qui peuvent affecter cette raisonnable;
- Une analyse de l'intention du législateur lors de modifications au Règlement relativement au concept sous étude de délai sera d'assistance.

[25] Il est reconnu que l'évaluation du caractère raisonnable dépend des faits de chaque cas. La jurisprudence considère que le caractère raisonnable du délai de dénonciation prévu à l'article 1739 C.c.Q. doit s'apprécier en fonction des circonstances propres à chaque dossier⁶.

Vices Cachés

[26] Quoique des observations visuelles ne sont pas toutes possibles selon l'Administrateur pour constat de déficience, l'Administrateur conclut à la Décision Adm que chacun des Points 5, 6 et 9 rencontrent respectivement selon lui les critères du vice caché.

[27] Cette caractérisation par l'Administrateur n'a pas soulevé de contestation ou représentations lors de l'arbitrage; en absence de représentations, le Tribunal dans les circonstances se rattache à cette caractérisation.

Dispositions législatives et réglementaires

Liminaire

[28] Que nous soyons en présence d'un contrat de vente ou d'entreprise dans les circonstances du Règlement, la garantie prévue est applicable tant par l'effet 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 qui y inclut le promoteur immobilier – de même que de l'art. 2124 C.c.Q.⁷.

⁶ *Leblanc c. Dupuy* 2014 QCCS 3226 (CanLII)

⁷ **1794.** La vente par un entrepreneur d'un fonds qui lui appartient, avec un immeuble à usage d'habitation bâti ou à bâtir, est assujettie aux règles du contrat d'entreprise ou de service relatives aux garanties, compte tenu des adaptations nécessaires. Les mêmes règles s'appliquent à la vente faite par un promoteur immobilier.

2124. Pour l'application des dispositions du présent chapitre [*ndlr* : Ch. 8^e, *Du contrat d'entreprise ou de service*], le promoteur immobilier qui vend, même après son achèvement, un ouvrage qu'il a construit ou a fait construire est assimilé à l'entrepreneur.

[29] Dans une analyse de la couverture du Plan, il est d'importance de distinguer

- (i) la garantie de qualité du vendeur établie par le C.c.Q. (communément, souvent, la garantie légale du vendeur pour vices cachés, le régime de garantie contre les vices cachés) et
- (ii) (ii) la couverture du Règlement qui est d'ordre public, auquel on ne peut renoncer ou exclure, et dont l'art. 27 du Règlement, alors qu'il se réfère aux articles du C.c.Q. ne les utilise que pour cerner le sens à donner, tel que requis dans la présente analyse, à l'expression « dans un délai raisonnable de la découverte ».

Couverture du Plan

[30] En premier lieu, dans le cadre de l'analyse du moyen déclinatoire au présent litige, et en suivi pour nos fins de la caractérisation de vice cachés des Points à l'étude par l'Administrateur à la Décision Adm, il est nécessaire d'identifier les dispositions du Règlement qui s'appliquent, soit *inter alia* :

§ 2. — *Garantie relative aux bâtiments détenus en copropriété divisée*

I. Couverture de la garantie

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

[...]

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 de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

[...]

(nos soulignés)

[31] Il est d'intérêt de saisir le sens à donner à la réparation des vices cachés sous les références aux articles cités du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** ») à l'art. 27 al. 4 du Règlement :

« 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.

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.

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. » (nos soulignés)

et

« **2103.** L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.

Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, aux mêmes garanties que le vendeur.

Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis. » (nos soulignés)

Délai raisonnable – 1739 C.c.Q. – diligence et tardivité

[32] Quant à la tardivité ou non d'une dénonciation et de son délai raisonnable pour les fins de l'art. 24 al. 4 du Règlement, l'article 1739 C.c.Q. indique :

« **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)

[33] D'entrée de jeu, il n'y a pas d'extension de la portée du 2^e alinéa de 1739 C.c.Q. à l'obligation de dénonciation du Bénéficiaire envers l'Administrateur en conformité du Règlement. Cette approche ne s'applique pas à une dénonciation devant être à l'Administrateur (entre autre quant à l'absence généralement quant à l'Administrateur de la connaissance requise du vice comme condition d'application) sujet toutefois aux dispositions du Règlement entre autre sous l'article 35.1 (que nous adressons en plus de détails ci-dessous) et à la raisonnable du délai de dénonciation à l'Administrateur et donc des circonstances particulières.

Nécessité et impact d'une dénonciation

[34] D'une part, le Règlement est d'ordre public et d'autre part, il n'en demeure pas moins d'actualité que la dénonciation visée non seulement pour un vice (et aussi pour une malfaçon) dans le cadre du Règlement est et demeure impérative et essentielle et se doit d'être par écrit, le Tribunal considérant que cet avis est assujéti aux dispositions de l'article 1595 C.c.Q. qui requiert que l'avis soit par

écrit (ce que l'article 27 stipule d'ailleurs), et la jurisprudence⁸ et la doctrine⁹, contrairement à certains autres cas de demandes extra judiciaires, considèrent aussi que cet avis se doit d'être par écrit, et qu'il est impératif et de nature essentielle.

[35] Dans l'affaire *Immeubles de l'Estuaire*¹⁰ où notre Cour d'appel analyse la conséquence d'absence d'une dénonciation sous la plume de l'Hon. Bich, JCA, la Cour, ayant ciblé la raison d'être d'une dénonciation (sous le terme de 'préavis'), nous indique :

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

[...] Le but de ce préavis, on l'a vu, est de permettre au vendeur de réparer le vice et, le cas échéant, de vérifier si le vice est grave et s'il est attribuable à une mauvaise utilisation par l'acheteur; cet objectif est tout aussi pertinent pour le vendeur professionnel que pour celui qui ne l'est pas.[104]

(nos soulignés)

[36] La Cour d'appel adresse à diverses reprises la possibilité du vendeur ou entrepreneur (ici, dans l'affaire *Fogel*¹¹, l'appelante) de vérifier la gravité et cause d'un vice, et de procéder, ou non, à y remédier et de conclure dans cette affaire de contamination des sols provenant de réservoirs souterrains sur le sujet :

[12] De fait, l'appelante a choisi de nier ou d'éluder toute responsabilité : elle a d'abord contesté l'existence même des réservoirs; ensuite, à l'occasion d'une visite d'inspection de son représentant, elle a affirmé qu'elle ne procéderait pas aux travaux correctifs; enfin, elle s'est engagée à communiquer une position définitive au plus tard le 27 août 2008, ce qu'elle a omis de faire.

[13] En pareilles circonstances, l'appelante ne saurait soutenir avoir été privée de la possibilité de vérifier l'existence du vice et d'y remédier [...]

(nos soulignés)

⁸ Voir *Voyer c. Bouchard* (C.S. 1999-08.27) [1999] R.D.I. 611; et *Fleurimont c. APCHQ inc.* (C.S. 2001.12.19) dans cette dernière affaire, les faits précédent l'adoption du Règlement tel qu'il se lit alors - le certificat APCHQ de la garantie requérait conciliation - mais les principes étudiés demeurent applicables *in extenso*.

⁹ LLUELLES ET MOORE, Droit des obligations, Éditions Thémis, no. 2800 (et note 38 *in fine*) – 1803

¹⁰ *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III* 2006 QCCA 781 – citant (note 104) - Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 2^e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc, 2001, p. 178 ; voir aussi au même effet LAMONTAGNE, Denys-Claude,, *Droit de la vente*, 3^e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2005, au para. 239 *in fine* (p. 127).

¹¹ *Placements Beauvais-Chabot c Fogel* 2014 QCCA 548

[37] De nouveau, la Cour d'appel confirme les principes de la dénonciation du vice ¹², et plus avant dans l'affaire *Joyal* ¹³ (2014), sous la plume de l'Hon. Dalphond, JCA (« **Joyal 1** ») reprend l'objectif de la dénonciation [para 27] citée par l'Hon. Bich, j.c.a., (précitée), et ajoute :

[35] Considérant que les dispositions relatives à la garantie légale de qualité et du droit de propriété ont été adoptées principalement afin de protéger l'acheteur – [...] – je suis d'avis que les conséquences du défaut de dénonciation dans un délai raisonnable doivent correspondre à un préjudice réel pour le vendeur, et non à un simple préjudice de droit, afin de pouvoir justifier l'irrecevabilité du recours intenté par l'acheteur.

(nos soulignés)

[38] La Cour d'appel reprend de nouveau et confirme en 2015 l'approche de l'arrêt *Joyal 1* (au banc, l'Hon. N. Kasirer, maintenant de notre Cour Suprême, et les Hon. Bich et Vaclair), dans l'affaire *Bernadet* ¹⁴, traitant de vice cachés, pour des travaux requis par une situation pressante, et d'anecdote alors que les deux représentants au dossier pour l'entrepreneur avait choisis de partir en vacances plutôt que de s'attaquer au problème.

[39] La réception par l'Entrepreneur et par l'Administrateur respectivement de la dénonciation est donc essentielle et constituera la fin du délai à considérer; de même notons que la transmission de la dénonciation à l'Administrateur permet d'interrompre la prescription (art. 34 (1) du Règlement).

[40] D'autre part, le Tribunal est d'avis que ces enseignements jurisprudentiels requièrent d'aussi tenir compte de ces paramètres dans une analyse des éléments factuels du présent dossier.

Défaut de diligence et Intérêt d'ester

1081 C.c.Q.

[41] On retrouve d'autre part au Code civil, une approche sur le défaut de diligence d'une dénonciation, donc tardive, par un syndicat de copropriété qui se lie au contrôle du syndicat par un entrepreneur (art. 1081, al. 2 C.c.Q.):

¹² Voir aussi pour les principes applicables dans le cadre de dénonciation d'un vice : *Argayova c Fernandez* 2012 QCCA 1243, para. 22 et *Facchini c Coppola* 2013 QCCA 197, para 40,41 et 43.

¹³ *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.* 2014 QCCA 588. – (“**Joyal 1**”) .
(requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2014-07-17) 35867),

¹⁴ *Immeubles Bernadet inc. c. Kerzérho* 2015 QCCA 644, para 12 et 13.

« 1081. Le syndicat peut intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol. Dans le cas où les vices concernent les parties privatives, le syndicat ne peut agir sans avoir obtenu l'autorisation des copropriétaires de ces parties.

Le défaut de diligence que peut opposer le défendeur à l'action fondée sur un vice caché s'apprécie, à l'égard du syndicat ou d'un copropriétaire, à compter du jour de l'élection d'un nouveau conseil d'administration, après la perte de contrôle du promoteur sur le syndicat. ».

D. 156-2014, a. 14

(nos soulignés)

Intérêt d'ester

- [42] L'article 1081 C.c.Q. est clair, le syndicat a l'intérêt pour ester aux présentes.
- [43] Toutefois, la question d'à-propos est plus de déterminer si un bénéficiaire copropriétaire peut lui aussi intenter un recours visant une partie commune, ou si ce droit est exclusif au syndicat, et subséquemment, sujet à une réponse positive, devrait-on considérer dans l'analyse du délai raisonnable les actions ou omissions d'un copropriétaire (et conséquemment celles de l'Entrepreneur envers celui-ci) préalablement à la dénonciation d'un syndicat
- [44] En effet, quant au copropriétaire divis, une certaine jurisprudence ¹⁵ dans les dernières années a soutenu que celui-ci n'avait pas la compétence dans le cas d'une partie commune.
- [45] Toutefois, une revue d'auteur récente des courants jurisprudentiels sur cette question se retrouve sous « *Les recours du copropriétaire pour vices cachés affectant les parties communes : étude comparative France-Québec* »¹⁶ par laquelle l'auteur P.G. Champagne considère *inter alia* dans le cadre d'une revue de l'impact de 1081 C.c.Q mais aussi de 1077 C.c.Q que cette jurisprudence de première instance ne représente pas l'état du droit au Québec, mais que l'on doit

¹⁵ *Poirier c. Spagnolo*, J.E. 2000-1533, [2000] R.D.I. 460, REJB 2000-19274 (C.S.), M-F Courville, JCS; VOIR AUSSI *Lemyre c. Arcand*, B.E. 2000BE-1199 (C.Q.), René Roy JCQ, dans un cas de vice caché: "Le syndicat demeure le représentant exclusif de l'intérêt commun des copropriétaires, responsable de la correction des problèmes aux parties communes et de l'exécution des travaux pour les corriger" et *Pruneau c. Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc.*, B.E. 2005BE-427 (C.Q.), Denis Charrette JCQ, dans le cas d'un vice de construction à un plafond.

¹⁶ CHAMPAGNE, Pierre G., *Les recours du copropriétaire pour vices cachés affectant les parties communes : étude comparative France-Québec*, au recueil de textes *Développements récents en droit de la copropriété divisée*, Service de la formation continue du Barreau du Québec, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2008, 171, aux pp. 201 et ss.

s'appuyer sur le *ratio* de l'arrêt de notre Cour d'appel dans *Belcourt Construction Co. c. Creatchman*¹⁷, où on peut lire, tel que cité par l'auteur:

«[...] je ne vois pas qu'on puisse par simple inférence conclure que les administrateurs pourraient, à l'exclusion des copropriétaires, exercer un recours en annulation de la vente ou en diminution de son prix ... »

[46] Ce jugement précède l'adoption de l'article 1081 C.c.Q, toutefois un deuxième jugement de notre Cour d'appel en 1996 *Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) c. Bergeron* précise, sous la plume de

Forget JCA., citant d'ailleurs Paré JCA, sous le même extrait de *Belcourt* que celui retenu par P.G. Champagne :

« Notre cour a, dans *Belcourt Construction inc. c. Creatchman*, reconnu au propriétaire divis le droit d'exercer contre son vendeur les recours qui découlent de la garantie contre les vices cachés. »¹⁸

[47] Finalement, dans une cause en décembre 2004, Bousquet J., devant une plaidoirie qui s'appuyait sur *Poirier c. Spagnolo* et *Lemyre c. Arcand* :

« [75] ... que seul le syndicat des copropriétaires peut exercer un recours relatif aux parties communes en raison de l'article 1081 alinéa 1 C.c.Q. ...»

le juge rejette cette plaidoirie, confirme l'application de *Belcourt* et repousse la jurisprudence contraire :

« [77] Le procureur ... cite deux décisions de tribunaux de première instance conformes à l'interprétation proposée de l'article 1081 C.c.Q. mais le Tribunal est d'avis que la décision contraire de la Cour d'appel dans l'affaire *Belcourt Construction Co. c. Creatchman* s'applique toujours malgré la réforme du Code civil. »¹⁹

[48] Conséquemment le Tribunal est d'avis que les Bénéficiaires individuels pourraient valablement tenter des procédures dans le cadre des présentes circonstances tant pour leur intérêt dans les parties communes que pour leurs parties privatives, et ceci emporte que les éléments factuels des actions ou omissions de copropriétaires ou de l'Entrepreneur préalablement à la dénonciation du Bénéficiaire (juillet 2019) peuvent et doivent être pris en considération, tant celles qui permettent une extension de la raisonnable du

¹⁷ *Belcourt Construction Co. c. Creatchman* [1979] C.A. 595, pp.601-2.

¹⁸ *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Bergeron*, [1996] R.J.Q. 2088 (C.A.), p. 2091 et 2092.

¹⁹ *Parent c. Daniel et al*, C.Q.M. no 500-32-072244-033, le 6 décembre 2004, F. Bousquet, J.

délai de dénonciation que celles qui peuvent la circonscrire, tant envers l'Entrepreneur que l'Administrateur mais alors pour chacun que dans les paramètres et conditions d'application du Règlement (dont analyse aux présentes).

Défaut de diligence

[49] Cette approche du passage de contrôle du syndicat (art. 1081, al. 2) se retrouve aussi lors de l'amendement au Règlement sous lequel le législateur inscrit le concept de perte (ou transfert) de contrôle à l'article 25.1 du Règlement.

[50] De même, et de plus d'importance pour nos fins afin de saisir l'impact d'un défaut de diligence, s'il en est, est concurremment à l'art. 25.1, l'article 35.1 du Règlement où le législateur adresse le concept retenu de longue date au 2e alinéa de 1739 C.c.Q. dans le cadre de la garantie de qualité qui y est prévue :

35.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre 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 oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.

D. 156-2014, a. 22

(nos soulignés)

[51] Ce regard croisé entre les dispositions du Code civil et du Règlement porte à considérer pour nos fins, préalablement à la raisonnabilité du délai:

- la détermination du départ du délai, qui emporte une analyse des circonstances factuelles du défaut de diligence, s'il en est,
- la question de connaissance du syndicat Bénéficiaire et celle, quelquefois précédente, de copropriétaires pouvant concrétiser la connaissance d'une problématique par un syndicat,
- tenant compte des objectifs d'une dénonciation, les éléments mixtes de faits et de droit qui retardent ou excluent un non-respect d'un délai de recours par le Bénéficiaire.

Fardeau de preuve

- [52] Il revient à l'Entrepreneur et à l'Administrateur respectivement d'assumer le fardeau d'établir que le droit du Bénéficiaire de faire une réclamation auprès de la Garantie est forclos (art. 2803 al.2 C.c.Q., selon balance des probabilités 2804 C.c.Q)).
- [53] De même, la Cour Suprême, s'exprime sur le fardeau de preuve applicable dans un jugement unanime de 2007 traitant de la garantie contre les vices cachés en droit québécois, sous les motifs conjoints des Hon. juges Lebel et Deschamps :

« Contrairement à la présomption de connaissance imposée au vendeur, aucune présomption de connaissance ne pèse sur l'acheteur, qui est toujours présumé de bonne foi. Le fardeau de prouver la connaissance réelle du vice repose donc toujours sur le vendeur : Jobin, p. 464; Pourcelet, p. 149; T. Rousseau-Houle, Précis du droit de la vente et du louage (2e éd. 1986), p. 134 »²⁰

Concept de Découverte et analyse du Délai

Liminaire

- [54] L'Administrateur a déposé une seule décision arbitrale sous le Règlement²¹ de l'arbitre Jean Doyle au soutien de sa requête en déclinatoire. Dans cette affaire, un délai de dix (10) mois a été déclaré déraisonnable sous deux problématiques factuelles, mais dans un cas comme dans l'autre, l'arbitre n'indique aucun motif à ces déterminations de tardivité; on ne peut s'en appuyer. Le Tribunal est de l'avis qu'une comparaison temporelle ne peut se faire de manière uniquement linéaire, chaque situation nécessitant une évaluation complète et distincte selon les circonstances en l'espèce.
- [55] Ainsi, la première étape dans l'évaluation du délai est de déterminer son point de départ, soit le moment de la « découverte » du vice au sens de 1739 du C.c.Q., axée sur la notion de l'acheteur raisonnable et de sa connaissance.²²

²⁰ *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, [2007] 3 RCS 461, para. 54

²¹ *SDC 594 à 598 Des Cépages c Alliance Taillon Voyer inc et GCR*, GAMM 2018-06-27 1^{er} novembre 2018, Me Jean Doyle, arbitre.

²² Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008. VOIR aussi Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 3e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 2007.

[56] Cet 'acheteur raisonnable' que la Cour Suprême²³ nous enseigne :

« Dans tous les cas, le test consiste à se demander si un acheteur raisonnable placé dans les mêmes circonstances aurait pu déceler le vice au moment de la vente. »

[57] On se doit de déterminer un point de départ du délai. Ce délai relève, selon le Tribunal, d'un point de départ de prescription²⁴, et dans les cas d'une prescription dite «extinctive», soit un moyen qui permet à une partie de se libérer par l'écoulement du temps et aux conditions déterminées par la loi (art. 2875 C.c.Q), le point de départ de la prescription est le jour où le droit d'action a pris naissance (art. 2880 al 2 C.c.Q).

[58] Le point de départ du délai est fondé sur la connaissance du vice par l'acheteur.

[59] Dans un cadre de vice qui peut apparaître de façon progressive, graduelle, il faut d'autre part assurer l'application des paramètres prévus par l'article 1739 C.c.Q. où le délai commence à courir «... du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.» et de cadrer cette approche avec les dispositions du Code civil au Titre de la Prescription extinctive qui 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. »

[60] Cette première manifestation dans un cadre de préjudice graduel ou tardif est généralement qualifiée 'd'importante' par la doctrine.

Délai de base normalisé ?

[61] Je reprends mon commentaire précité sur l'art. 27 du Règlement, qui se réfère aux articles du C.c.Q. que pour cerner le sens à donner, tel que requis dans la présente analyse, à l'expression « dans un délai raisonnable de la découverte ». La jurisprudence aux dispositions de la garantie de qualité au Code demeure utile mais se doit d'être sous le prisme du Règlement et de l'intention du Législateur dans les circonstances particulières visées par le Règlement.

²³ Op. cit. *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, para. 42.

²⁴ La Cour suprême a confirmé dans l'affaire *Oznaga c. Société d'exploitation des loteries et courses du Québec* [1981] 2 R.C.S. 112 la généralisation des règles de la prescription en droit québécois à des délais autres que ceux uniquement identifiés de prescription.

- [62] L'Administrateur plaide qu'en matière de bien durable, tel un immeuble, il se doit d'une évaluation de la raisonnable du délai entamé dans un cadre d'«un délai de base normalisé».
- [63] Cette approche découle de l'analyse de Me J. Edwards (précédemment à son accession au banc, maintenant de la Cour supérieure) à son ouvrage *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*²⁵ qui considère que la « découverte fait l'objet d'une évaluation objective » et avance un calcul distinct et mesurable des délais de base et de prolongement qui seraient calculés de manière spécifique selon une méthode d'évaluation scientifique, donc selon l'auteur, une appréciation uniquement objective.
- [64] Avec respect pour l'avis contraire, le Tribunal ne peut retenir cette approche, tant sous le regard du Code civil et de plus d'importance quant au Règlement.
- [65] Une analyse historique pour retracer ce 6 mois, se butte avant même l'adoption de 1739 C.c.Q. à son prédécesseur l'art.1530 Code civil du bas Canada (C.c.B.C.) alors que le législateur n'avait déjà pas retenu un délai fixe maximal.
- [66] Le délai régi par cet article 1530 C.c.B.C. visait un délai raisonnable (sans limite fixé stipulée) pour intenter une action en justice (action réhabilitaire) et non pour notifier le vice à compter de sa découverte tel que le prévoit maintenant l'art. 1739 C.c.Q. mais les principes et l'approche jurisprudentielle sont demeurés les mêmes. Lors de la réforme du Code civil, cette exigence d'une poursuite judiciaire (1530 C.c.B.C.) a toutefois été abandonnée au profit de celle de la dénonciation écrite, le Législateur ayant voulu déjudiciariser.
- [67] Dès 1952 et 1957, la Cour Suprême nous enseigne à plus d'une occasion, et cet enseignement est d'importance pour nos fins :

Sous l'ancien droit, on enseignait généralement que le délai pour intenter l'action réhabilitaire était de 6 mois à compter de l'acte de vente.

Notre Code (...) [n.d.l.r. le C.c.B.C.] n'a retenu ce délai. Ce que prescrit l'art. 1530 C.C., c'est que l'action doit être intentée avec diligence raisonnable, suivant la nature du vice et suivant l'usage du lieu où la vente est faite.

Pour déterminer s'il y a eu diligence raisonnable, on tiendra compte des circonstances établies en la cause. Ainsi la manifestation progressive des vices au cours de l'utilisation de la chose vendue, aussi bien que l'attitude de l'acheteur et celle du vendeur à cet égard, entreront-elles en considération lorsqu'il y a lieu d'apprécier le délai dans lequel l'acheteur intente l'action où ces vices sont

²⁵ Op. cit. *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, pp. 234 à 245; para. 474, 484 et 485 et sur la méthode scientifique, para 510.

invoqués, ainsi que le signale mon collègue, M. le Juge Taschereau, dans *Lortie v. Bouchard*, [1952] 1 S.C.R. 508 décision de cette Cour récemment commentée dans *Lambert v. Lèvis Automobiles Inc. et al. and General Motors Acceptance Corporation* [1957] S.C.R. 621. »²⁶

(nos soulignés)

- [68] Le Règlement a toutefois retenu un délai de déchéance de 6 mois jusqu'à récemment.
- [69] Depuis le 1^{er} janvier 2015, la version applicable du Règlement prescrit une nouvelle caractérisation du délai désormais « raisonnable » s'opposant à celle précédemment limitée temporellement à une période de six (6) mois, soit un délai que la jurisprudence²⁷ désignait de rigueur et de déchéance qui, lorsque non respecté, entraînait la forclusion du droit du bénéficiaire à la couverture du plan de garantie.
- [70] Le Tribunal est d'avis que le Législateur, lors de ces amendements en 2015 a retiré l'exigence du délai maximal de six mois de la découverte ou survenance pour la dénonciation écrite; on se doit de saisir que le Législateur nous indique son intention de permettre un délai de plus de six mois, selon les circonstances. C'est donc une approche plus permissive et qui implique en partie une appréciation subjective.
- [71] Une analyse d'intérêt détaillée qui rejette l'approche d'un délai de base se retrouve entre autre sous la plume de Hon. Théroux JCQ dans l'affaire *Leblanc*²⁸ (2014) qui commente l'approche de l'auteur Edwards d'une base normalisée :

« [69] Par ailleurs, il s'avère que l'approche adoptée par la doctrine et la jurisprudence moderne en la matière n'est pas aussi restrictive et ne s'inscrit définitivement pas dans une démarche analytique visant l'atteinte d'un si haut niveau de précision par le développement d'une méthode scientifique pour mesurer le caractère raisonnable d'un délai pour agir.

[70] Avec égards, le Tribunal est d'avis que l'exercice de la discrétion ou de l'appréciation judiciaire s'accommode mal d'un encadrement aussi restreignant. »

²⁶ *Lemire v. Pelchat*, [1957] S.C.R. 823

²⁷ *Danesh c. Solico Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, 5 mai 2008, Soreconi No. 070821001; *Bertone et Scafuro c. 9116-7056 Québec Inc.*, (*Construction Sebelan*), 2009 CanLII 84644, Guy Pelletier, Arbitre, citant quant à cette question, une décision du soussigné et citant diverses autres décisions arbitrales au même effet.

²⁸ *Leblanc c Bouchard* 2014 QCCQ 4797

[72] De même la Cour cite l'approche plus flexible, et finalement autre, de chacun²⁹ des P^r Jobin (*La vente*, 2007) et P^r Deslauriers (*Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2013), et quant au P^r Deslauriers, en extrait :

611 [...] Ainsi, un délai de six ans a été jugé raisonnable dans le cas d'un terrain contaminé par des hydrocarbures, compte tenu des délais nécessaires pour constater le problème, effectuer les analyses pour en vérifier l'ampleur, la nature et la provenance.

[73] Une lecture du jugement *Labrèche c. Waters*, 2012 QCCQ 4139, cité sous *Leblanc*, est aussi d'intérêt alors que dans cette affaire *Labrèche* le juge cite différentes causes (de 2006, 2007 et 2011) de la Cour du Québec et que des délais de deux ans, et de 18 mois, sont déraisonnables et généralement qu'un délai d'un an serait le maximum raisonnable.

[74] À l'inverse, la Cour supérieure dans la cause de *Benoît c. Sanctuaire du Mont-Royal* reconnaît un délai de 18 mois comme raisonnable (dans une affaire de vices cachés (sous 1530 C.C.B.-C.) pour défaut d'insonorisation, qui a entre autre requis des rapports d'expertise) et statue que la tardivité n'a causé aucun préjudice au défendeur (promoteur immobilier) et conclut :

« ... dans l'espèce, il n'y a pas lieu de s'en tenir à un strict calcul mathématique et d'appliquer l'article 1530 C.C.B.C. dans sa plus extrême rigueur, même compte tenu de multiples décisions ayant jugé tardifs certains délais beaucoup plus courts. »³⁰

[75] La Cour d'appel s'est adressé à diverses reprises au calcul du délai raisonnable.

[76] La Cour d'appel (1988) dans l'affaire *Meunier c. Fontaine*³¹ sur une action en diminution de prix où la ratio est uniquement sur le délai raisonnable (alors sous 1530 C.C.B.-C.) considère la question du préjudice au vendeur (appelant), et statuant que celui-ci 'n'a pas prouvé de préjudice créé par le délai de 9 mois, conclut que le « délai ne peut causer aucun préjudice à l'appelant » et détermine que ce délai est alors raisonnable.

²⁹ Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 3e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 2007 - Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 2013.

³⁰ *Benoît c. Sanctuaire du Mont-Royal* [1992] R.J.Q. 2858, p. 22. SOQUIJ AZ-92021504

³¹ *Meunier c Fontaine*, Cour d'appel du Québec, 13 mai 1988 - N° 500-09-000806-828.

[77] Par exemple, dans l'affaire *Poirier*, qui a été longtemps un point de référence important sur la question, la Cour d'appel ³² (P.A. Michaud, alors Juge en Chef du Québec et les Hon. M. J. Fish et T. Rousseau-Houle, J.C.A.) (1995) souligne que si une expertise et des travaux sont requis pour établir la preuve de tels vices et le coût de leur réparation :

« Des délais s'échelonnant entre 7 et 12 mois ont déjà été jugés raisonnables par notre Cour ».

[78] Plus récemment, à titre d'exemple, dans l'affaire *Bartolone* ³³ (2018), un achat en 2009, des vices cachés humidité et moisissures découlant de travaux effectués avant cet achat (2004), une prétention du vendeur que dénonciation aurait dû être en 2010, et une décision en première instance concluant à dol et donnant raison à l'acheteur (suite à rapport d'expertise qui identifie une cause autre que celle initialement soupçonnée), nonobstant une dénonciation en 2012 [à laquelle le vendeur n'a pas donné suite] est confirmée par la Cour d'appel.

[79] Ces antipodes ne font que souligner ce que tous s'accordent à confirmer :

« ... l'appréciation souveraine que doivent ultimement exercer nos tribunaux. »³⁴

Préjudice réel requis.

[80] En suivi de l'analyse sous la rubrique *Nécessité et impact d'une dénonciation* aux présentes, cernons brièvement le concept de préjudice réel pour l'entrepreneur dans un cadre spécifique de délai de dénonciation.

[81] Dans l'affaire *De La O c. Sasson*³⁵, la Cour rejette le recours des demandeurs pour vices cachés sur la base en *ratio decidendi* que le recours est prescrit (2925 C.c.Q.) mais surenchérit, notant la position de l'auteur Edwards (alors lui aussi à ce moment de la Cour du Québec) suivant plutôt la Cour d'appel dans son approche sous *Joyal* (précitée) – et l'approche du Pr Jobin (cité par la Cour d'appel, et précité aux présentes) - à l'effet que le préjudice ne peut être que de droit, il doit y avoir préjudice réel pour le vendeur. Concluant qu'il n'y a pas preuve de préjudice réel, n'aurait pas lieu de rejeter le recours du seul fait que le vice n'a pas été dénoncé dans un délai raisonnable, un délai de six ans :

³² *Poirier et Caron c Martucelli* EYB 1995-59548 - mai 1995 (C.A.).

³³ *Bartolone c. Cayer*, 2018 QCCA 137

³⁴ Op. cit. *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, para. 510.

³⁵ *De La O c. Sasson* 2015 QCCS 713

« [39] Rien ne permet de conclure que le vice se soit aggravé entre 2006 et 2012 et encore moins entre 2010 et 2012. Les vendeurs n'ont pas été privés de la possibilité de vérifier l'existence et la gravité du risque et de le réparer. D'ailleurs, lorsqu'ils en ont été avisés, ils ont choisi d'ignorer la dénonciation. De même, ils ont négligé d'aller sur les lieux après l'institution de l'action.

[40] Dans les circonstances, il n'y aurait pas eu lieu de rejeter le recours des acheteurs du seul fait que le vice n'a pas été dénoncé dans un délai raisonnable aux vendeurs. »

[82] La non réactivité d'un vendeur, « ... impression de non-intérêt voire même de désintéressement », aux réclamations de son acheteur est aussi un critère d'évaluation du délai raisonnable, la Cour s'attardant sur l'attitude du vendeur (intimé).³⁶

[83] Rappelons la citation précitée sous notre rubrique *Nécessité et impact d'une dénonciation* dans l'arrêt *Fogel* de la Cour d'appel alors que le vendeur avait choisi de nier ou d'éluder toute responsabilité et même contesté l'existence de la cause (réservoirs souterrains).

[84] Tenant aussi compte de la nature du bien et du vice découvert, l'objectif de la dénonciation (i) vérifier la gravité, (ii) vérifier s'il s'agit d'une mauvaise utilisation par l'acheteur, et (iii) permettre, ici à l'Entrepreneur, de réparer avant une intervention d'un tiers pour ce faire s'il n'y pourvoit pas (sauf certains cas où on ne peut y remédier), est un objectif et considération essentielle à la raison même du délai raisonnable.

[85] La Cour d'appel dans l'arrêt *Joyal 1* (précité) prend position qu'il est requis une évaluation des conséquences du défaut de dénonciation plutôt que le rejet du recours de l'acheteur et ajoute :

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

soulignant ³⁷ que cette solution est aussi validée par le Professeur Jobin (précité) qui s'inscrit en faveur d'une certaine souplesse dans la sanction du préavis:

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

³⁶ *Cressaty c Palazzo* [2002] J.Q. no 10559 (C.Q.), para 42.

³⁷ Op. cit. *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, para 36.

[86] Cette approche est confirmée de nouveau par la Cour d'appel en 2019 (banc Hon. Dufresne, Healy, Cotman, J.C.A.) dans l'affaire *Joyal 2*³⁸ :

« [7] L'article 1739 du C.c.Q. impose à l'acheteur qui souhaite se prévaloir de la garantie de qualité l'obligation de dénoncer le vice à son vendeur dans un délai raisonnable. L'objectif d'une telle dénonciation est de « permettre au vendeur de constater le vice, d'examiner la preuve et de procéder aux réparations en limitant les coûts ». La transmission de l'avis de dénonciation est considérée comme une condition de fond à l'exercice d'un recours basé sur la garantie de qualité. En conséquence, le défaut de faire parvenir un avis de dénonciation au vendeur entraîne généralement le rejet de la demande.

[8] Cependant, tel qu'établi par l'arrêt *Joyal*, « les conséquences du défaut de dénonciation dans un délai raisonnable doivent correspondre à un préjudice réel pour le vendeur, et non à un simple préjudice de droit, afin de pouvoir justifier l'irrecevabilité du recours intenté par l'acheteur ». »

[4 citations omises – nos soulignés]

[87] Finalement, de nouveau en 2020 dans l'arrêt *Rouleau c Beauregard*³⁹, la Cour d'appel (banc Hon. Gagné, Cotman, Beaupré, J.C.A.) accueille l'appel (infirmant le jugement de 1^{ère} instance et retournant le dossier à la Cour supérieure) :

« essentiellement en raison des principes énoncés dans l'affaire *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd* [ndlr *Joyal 1*] » [para 7]

et conclut qu'il est requis une

« ...détermination de nature factuelle quant à la mesure du préjudice subi par le vendeur ... relève du juge du fond, chaque cas étant un cas d'espèce. » [para 8].

[88] C'est dans ce cadre des objectifs de la dénonciation que l'on doit considérer le préjudice réel pour l'Entrepreneur. Nous y reviendrons.

Éléments factuels – extension d'un délai autrement déraisonnable.

[89] Les auteurs Baudouin et Renaud écrivent au *Code civil du Québec annoté* que :

« Un délai plus long que la normale peut se justifier s'il y a des circonstances particulières, telles des tentatives de remédier aux problèmes, des pourparlers règlement, des essais de réparation »⁴⁰ (nos soulignés).

³⁸ *CNH Industrial Canada Ltée c. Claude Joyal inc.*, 2019 QCCA 1151 (« *Joyal 2* »)

³⁹ *Rouleau c Beauregard* 2020 QCCA 1009

⁴⁰ Baudouin, Jean-Louis et Renaud, Yvon, *Code civil du Québec annoté*, 20e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, note sous l'article 1739. *Benoît c. Sanctuaire du Mont-Royal Ltée*, (C.S., 1992-09-08), SOQUIJ AZ-92021504, J.E. 92-1431, [1992] R.J.Q. 2858

[90] Quoique nous n'adoptons pas la position de l'auteur J. Edwards (maintenant de notre cour Supérieure) sur le délai normalisé, il reconnaît à son ouvrage précité d'autre part que certaines causes (que l'on retrouve d'ailleurs au régime de la prescription) justifient un prolongement du délai.

[91] Le Tribunal est d'avis que ces causes peuvent être :

(i) de nature de suspension, telle l'impossibilité d'agir, résultant en un arrêt momentané du délai suspendu (2903 C.c.Q.) qui continuera à courir après la suspension uniquement pour la durée du temps restante, ou

(ii) possiblement certaines causes d'interruption du délai que pour nos fins on se doit d'associer aux conséquences d'une renonciation (2888 C.c.Q.) (le temps écoulé ne compte plus et un nouveau délai commence).

[92] Divers commentaires de Me Edwards à son ouvrage sont d'intérêt (notant que ceux-ci sont énoncés dans une approche où l'auteur souscrit à un délai de base de 6 mois):

« [502]... Ses [le vendeur] tentatives pour réparer le vice ont traditionnellement justifié un prolongement du délai raisonnable. Lorsque le vendeur se déclare prêt à éliminer le vice, l'acheteur est rassuré. Celui-ci assume que son bien sera réparé et qu'il n'y a pas lieu de formaliser davantage sa réclamation. »⁴¹
[ndlr : voir aussi jurisprudence citée en note 1112] (nos soulignés)

« [503] ... l'acheteur n'a pas la connaissance du vice requise selon 1739 C.c.Q. [ndlr : quoique selon Edwards le vice a été découvert]. Cependant les déclarations malhonnêtes du vendeur l'ont empêché de se rendre compte de sa nature et partant, d'agir.

« [508] Pour les causes de retard imputables au vendeur, ... s'il s'agit de tentatives ou de promesses de réparations ou encore de réparations frauduleuses ...au lieu de simplement suspendre le délai de base, nous croyons préférable que celui-ci soit ramené à son point de départ. ... Dans le calcul du délai raisonnable, la participation et la complicité du vendeur à la création du retard s'assimilent donc à une renonciation au délai de base passé. »

[93] La Cour Supérieure dans l'affaire *Girard c. Boulay* (2010) alors que la preuve révèle un délai de 11 mois de la connaissance à la mise en demeure et souligne des communications et négociations préalables à titre de critère permettant ce délai comme raisonnable :

⁴¹ Op. cit. «La garantie de qualité du vendeur en droit québécois», para. 502. Dans l'ensemble des causes de prolongement, voir para 501 à 508.

« Ici, il est manifeste que dès la connaissance des problèmes de vices, on a établi un canal de communication [...] car bien que celui-ci [ndlr : entrepreneur] conteste certaines réclamations, il n'en demeure pas moins ouvert à la possibilité de remédier à "caper" des murets de toit. Ce langage pouvait laisser croire aux demandeurs que ceux-ci se dirigeaient vers une solution concertée et qu'ils ne leur étaient pas requis de procéder immédiatement à l'interpellation judiciaire. »⁴²

[94] Déjà depuis un certain temps, la Cour d'appel nous enseignait dans *Blandino c. Colagiacomio*⁴³ (et d'intérêt entre autre pour le passage du temps après l'exécution de travaux correctifs) que nonobstant qu'il n'y a pas de règle formelle sur un nombre de mois de délai quelconque, le calcul de la raisonnable du délai autrement raisonnable peut être extensionné s'il y a préalablement une tentative d'effectuer des travaux correctifs:

« [29] Une réclamation par action, suite à l'apparition de vices cachés, doit être intentée dans un délai raisonnable. Dans les circonstances présentes [...] il m'apparaît raisonnable que Blandino ait attendu un certain temps avant de voir si le correctif exécuté allait produire son effet et également de voir si Colagiacomio allait venir voir les autres défauts que Blandino lui avait indiqués. Ainsi, que l'on ait attendu un an pour envoyer une mise en demeure et environ dix autres mois avant de prendre action ne m'apparaît pas tardif dans le contexte présent. »
(nos soulignés)

[95] Ceci rejoint la disposition expresse de l'alinéa 2 de l'art. 35.1 du Règlement (qui est d'ailleurs plus large que le seul élément de travaux correctifs) et qui est de primauté dans l'application recherchée aux présentes:

« Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur. »

alors que des travaux correctifs sont certes incluses dans « représentations » et que cette disposition vise soit des représentations de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur et s'appliquent et peuvent être invoquées par un bénéficiaire, dans un cas comme dans l'autre, tant à l'Entrepreneur qu'à l'Administrateur, que les représentations soient celles de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur.

[96] Quant aux éléments mixtes de fait et de droit pouvant être soulevés à l'alinéa 1 de l'art. 35.1 du Règlement, tant les articles énumérés du Règlement que les paragraphes de l'annexe II du Règlement, ceux-ci sont, pour les périodes de moins d'un an, soit dans nos circonstances non-applicables ou que la preuve est silencieuse à leurs égards.

⁴² *Girard c Boulay* 2010 QCCS 3408, para. 60.

⁴³ 1988 CanLII 1193, para. 29

[97] Tentons de pourvoir à sommaire des éléments causals selon le Tribunal d'extension d'un délai autrement déraisonnable pour les fins du Règlement:

- Suite à des travaux correctifs effectués de bonne foi par un entrepreneur, il peut y avoir suspension alors qu'un certain délai peut être requis pour constat si les correctifs ont eu l'effet escompté ;
- Il est requis de procéder à une évaluation de nature factuelle du préjudice réel subi car il doit s'agir de plus qu'un simple préjudice de droit ;
- Le délai a été outrepassé par un bénéficiaire suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur, et selon le cas, sujet à suspension du délai ou interruption ;
- Dans un cadre de représentations frauduleuses, de dol, et généralement d'actions ou omissions de mauvaise foi de l'Entrepreneur ceci peut emporter une interruption du délai, alors que le temps écoulé ne compte plus et un nouveau délai commence.

[98] Quelle que soit la raisonnable du délai, celui-ci est soumis à la prescription de trois ans de l'article 2925 C.c.Q.

Application des principes de délai raisonnable au Point 5

Dates d'intérêt – Unité5 (parties communes)

[99] L'inspection préreception de l'Unité 5 (5-1473 Théodore) sur formulaire de l'Administrateur est en date du 1^{er} octobre 2018, déclarée sans réserve, avec toutefois une seule note, soit 'moustiquaire patio à vérifier' (Pièce A-10, en liasse); on y reviendra.

[100] À la preuve documentaire déposée, on constate que l'Entrepreneur a une documentation précise au dossier, que ce soit un procès-verbal de première assemblée ou un ensemble de correspondances avec des copropriétaires ou le Bénéficiaire, et de même constat pour le Bénéficiaire en correspondance et documents au dossier (mais on constate postérieurement des modifications aux dénonciations, documents qui demeurent toutefois sous une même date initiale).

[101] Une dénonciation sur formulaire de l'Administrateur datée du 30 juillet 2019 (« **Dénonciation 1** ») couvre quant à l'Unité 5 – dénonciation que la preuve

indique (Pièce A-2, en liasse) n'a été transmise à l'Administrateur que le 23 septembre 2019:

Infiltration d'eau - porte-patio

Voir documents ci-joint et multiples échanges. En bref, l'eau pénètre par la porte-patio et s'accumule à l'intérieur de l'unité, ceci crée de la neige et gèle pendant l'hiver

Infiltration d'eau – fenêtre

Voir photo ci-jointes - l'eau de pluie s'infiltré depuis l'acquisition de l'unité. Récidives récentes le 11 et 21 juillet 2019.

[nos soulignés]

[102] Une 2^e dénonciation en date du 23 septembre 2019 couvre :

le Point 5 (Unité 5) avec la mention :

L'air et l'eau s'infiltré dans l'unité par la porte patio et crée une accumulation d'eau. (et gèle l'hiver).

et le Point 6 (Unité 5) avec la mention :

L'eau s'infiltré dans l'unité par la fenêtre de la salle de bain et peut même jusqu'à couler le long du mur.

[nos soulignés]

et dans chaque cas indique une date de constat de première manifestation du 1^{er} novembre 2018.

[103] La correspondance du Bénéficiaire de transmission du 23 septembre 2019 (Pièce A-2, en liasse, Cahier p.5 de 163) de la dénonciation datée du 30 juillet 2019 indique :

« Une situation d'infiltration d'eau qui a été détectée par l'unité 5 de la copropriété n'homade 1 mois après leur arrivée dans la propriété neuve, soit en novembre 2018. Les propriétaires ont voulu régler la situation de bonne foi directement avec l'entrepreneur Cap-immo. Par contre, après multiples tentatives et plusieurs mois écoulés, elles ont contactés le syndicat à la fin juillet pour remédier à ce problème. Prendre note que les portes et fenêtres sont de la juridiction du syndicat.

Agissant encore de bonne foi, le syndicat a voulu régler la situation sans faire appel à la GCR, et a même attendu le retour de l'entrepreneur de vacances plus d'un mois après l'envoi de la dénonciation ci-jointe afin de s'expliquer de vive voix et recevoir leur plan de match. Encore aujourd'hui, la situation n'est toujours pas réglée, et à chaque pluie, les propriétaires doivent essuyer l'eau qui s'infiltré dans leur porte-patio et leur fenêtre de salle de bain afin d'éviter que celle-ci entre dans les murs.»

[nos soulignés]

[104] Malgré les dates de certaines dénonciations qui s'entrecoupent, et nonobstant une 'date de constatation' stipulée par le Bénéficiaire du 4 décembre 2018 on conclut que par admission au texte même de la Dénonciation 1, la découverte des problématiques aux parties communes identifiés aux Points 5 et 6 à l'Unité 5 est en date du 1^{er} novembre 2018, ce que conclut d'ailleurs la Décision Adm.

- [105] La preuve non contredite indique sous une correspondance de l'Entrepreneur du 23 mai 2019 aux propriétaires de l'Unité 5 (Pièce A-2, en liasse) que l'Entrepreneur a pourvu à ses frais à une visite à l'Unité 5 du fournisseur (Entreprise Decko) de la porte-patio, le 4 décembre 2018.
- [106] La preuve indique des échanges entre les copropriétaires de l'Unité 5 et l'Entrepreneur, et celui-ci et Entreprises Decko (l'installateur de la porte-patio) (« **Decko** ») et dès janvier 2019 entre l'Entrepreneur et Reflec Inc. (que l'on comprend être le fabricant de la porte) (« **Reflec** ») jusqu'à tout le moins début juin 2019.
- [107] Dès décembre 2018, sinon novembre 2018, l'Entrepreneur semble retenir quant au Point 5, et possiblement au Point 6, une problématique de condensation due plutôt à une mauvaise utilisation (réglage) du système d'échangeur d'air (référant entre autre à la visite) – et transmettant d'ailleurs des textes sur la question que lui avait transmis Reflec Inc. qui prenait la même approche dans ses correspondances avec l'Entrepreneur.
- [108] L'Entrepreneur était propriétaire de l'Unité 5 jusqu'à sa vente aux copropriétaires en octobre 2018. La preuve est silencieuse si cette Unité était habitée, mais l'Entrepreneur souligne à diverses reprises « Durant toute cette période [ndlr : alors que l'Unité n'est pas vendue] aucune infiltration d'eau n'a été constaté par quelconque porte ou fenêtre que ce soit ».
- [109] L'Entrepreneur répond à chaque intervention des copropriétaires ou du Bénéficiaire et initialement pourvoit à son compte à une visite des lieux du tiers installateur (que l'on comprend être son sous-traitant, donc pour lequel l'Entrepreneur demeure responsable) mais force est de constater que l'Entrepreneur avance une cause qu'il attribue aux copropriétaires pendant une période et par la suite reporte la question et un correctif si requis à l'installateur ou au fabricant (sous sa garantie) et avise que le Bénéficiaire se doit d'y pourvoir directement.
- [110] Une telle approche de l'Entrepreneur n'est pas appropriée. En effet, c'est se méprendre sur sa responsabilité de promoteur et/ou de vendeur professionnel, ainsi que son obligation de résultat comme entrepreneur constructeur. On remarque toutefois que l'Entrepreneur transmet la documentation de Decko et Reflec au Bénéficiaire, suggère et compose même un texte de correspondance que le Bénéficiaire pourrait faire parvenir à Reflec pour exercer la garantie.
- [111] On remarque aussi à la preuve non contredite que l'Entrepreneur en mai 2019 indique avoir requis des photos de la problématique, sans qu'il en soit transmis, (et n'avoir donc pu selon lui constater une non-conformité décrite précédemment

par les copropriétaires - mais il en sera transmis en juillet 2019 lors de la première dénonciation, uniquement alors à l'Entrepreneur).

[112] On peut se demander pourquoi une visite n'a pas été effectuée par l'Entrepreneur lors d'une des manifestations de la problématique alléguée pour fins de constat ou pour fins de tests tels avec jets d'eau ou autrement, et ce, quelle que soit la saison.

Conclusion Point 5

[113] Jusqu'au 23 mai 2019, à tout le moins, l'Entrepreneur sous sa correspondance du 23 mai 2019 aux propriétaires de l'Unité 5 (Pièce A-2, en liasse) nie sa responsabilité et conteste donc l'existence même d'un vice. Il est d'intérêt de noter les pièces jointes qui se rapportent à l'utilisation d'un échangeur d'air et la condensation.

[114] Le déroulement initial de cette problématique du Point 5 s'inscrit clairement dans les circonstances visées par l'article 35.1 al. 2 du Règlement :

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.

[115] La preuve est à l'effet que le Bénéficiaire a constaté le vice allégué au 1^{er} novembre 2018, ce qui pourrait avoir un délai écoulé à la Dénonciation 1 d'environ 11 mois mais tenant compte, que l'Entrepreneur avance que le tout est dû à un problème de condensation, dont l'origine serait donc le copropriétaire et son utilisation des systèmes d'air et/ou de chaleur de l'Unité, cette période de négation de responsabilité de l'Entrepreneur constitue clairement une suspension de délai de dénonciation en faveur du Bénéficiaire, suspension entre novembre 2018 et mai 2019, qui donc à la meilleure interprétation constitue un délai de dénonciation de quatre (4) mois entre mai et septembre 2019, donc délai raisonnable.

[116] Subsidiairement, si requis, la preuve ne démontre pas de préjudice réel pour l'Entrepreneur dans le cadre analysé aux présentes.

[117] L'art. 35.1 al.2 ne caractérise pas les représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur, tant que ce soit, de bonne foi, de mauvaise foi, de déni de responsabilité, de dol ou frauduleuses.

[118] Le moyen déclinatoire de l'Entrepreneur et de l'Administrateur est donc rejeté pour ce Point 5.

Application des principes de délai raisonnable au Point 6

- [119] Quant au Point 6, et alors qu'il peut être allégué une manifestation graduelle, le Tribunal se doit de considérer comme point de départ le moment où le Bénéficiaire a pu raisonnablement constater son existence, et si cas de manifestation graduelle, la gravité et l'étendue du vice allégué.
- [120] Cette 'manifestation graduelle' de 1739 C.c.Q. est généralement considérée comme la première manifestation 'd'importance'.

Conclusion Point 6

- [121] La preuve est à l'appui qu'il y a un premier constat d'une problématique au 3 novembre 2018 (Pièce A-17). Malgré le fait que durant l'hiver il n'y a pas eu de dégât d'eau⁴⁴, le concept d'un vice qui « apparaît graduellement » peut s'appliquer, mais le Tribunal est de l'avis que le Bénéficiaire a pu soupçonner la gravité et l'étendue du défaut dès sa première manifestation (que certains auteurs qualifient d'importante, ce que le Tribunal a pris en considération), soit donc dès novembre 2018, puis que le problème s'est ensuite « repris » (Pièce A-17) au « printemps » [ndlr : 2019].
- [122] De même conclusion, quoique le délai commence au 3 novembre 2018, la suspension du délai s'applique de même manière au Point 6. Subsidiairement, si requis, la preuve ne démontre pas de préjudice réel pour l'Entrepreneur dans le cadre analysé aux présentes.
- [123] Le moyen déclinatoire de l'Entrepreneur et de l'Administrateur est donc rejeté pour ce Point 6.

Application des principes de délai raisonnable au Point 9.

Dates d'intérêt – Coup de bélier (parties communes)

- [124] L'inspection préreception de l'Unité 3 (3-1471 Théodore) sur formulaire de l'Administrateur est en date du 22 février 2018, sans réserve (Pièce A-10, en liasse). Un extrait de ce rapport de F. Thibault, T.P. pour le 3-1471 Théodore est sous cote A-10, en liasse, mais ne comporte pas de date alors qu'uniquement la page

⁴⁴ Dans la décision arbitrale sous le Règlement *Leduc et Développements immobiliers BCG*, (CCAC), S17-122201-NP, 2018-03-21, rendue par notre confrère Me Roland-Yves Gagné sous le Règlement, ce dernier mentionne « qu'un vice [qui] se manifeste seulement pendant une saison sur quatre au cours d'une année ne change pas le contenu de la version applicable du Règlement qui n'a pas prévu d'interruption de délai de dénonciation en cas de changement de saison ».

frontispice et la p.18 (intitulée 'Système de plomberie') sont incluses au Cahier (« **Extrait Rapport FT** »).

[125] Toutefois, la preuve non contredite, sous correspondance de l'Entrepreneur identifie la visite (F. Thibault, T.P.) des lieux pour l'inspection préreception (Extrait Rapport FT) au 21 février 2018 (Pièce A-10, en liasse).

[126] On retrouve, à l'Extrait Rapport FT, sous le titre 'Conduite d'eau potable' :

« [...] bruit de type coup de bélier sur la tuyauterie d'alimentation eau potable provenant de la salle de bains [...] Les bruits de cognement de plomberie étaient facilement perceptibles. [...] Installer des supports appropriés afin d'éviter les dommages, bris ainsi que des fuites d'eau. »

[127] Un extrait d'un rapport de Habitat Consult sous la plume de J. Bibaud pour le 5-1473 Théodore daté du 19 septembre 2018 (Pièce A-10) mais ne comporte au Cahier qu'uniquement la page frontispice et la p.12 (dont un paragraphe est intitulé 'Tuyau d'alimentation d'eau (bruits de tuyauterie)') (« **Extrait Rapport JB** »).

[128] On retrouve à l'Extrait Rapport JB :

TUYAUX D'ALIMENTATION D'EAU (BRUITS DE TUYAUTERIE)

Les tuyaux d'eau ne sont pas bien fixés à la charpente dissimulée derrière la baignoire puisqu'ils branlent en utilisant la toilette. Cela pourrait possiblement indiquer une mauvaise méthode d'attaches des tuyaux contre la charpente et(ou) l'absence ou mauvaise conception des dispositifs anti-bélier. Les tuyaux d'eau devraient être fixés à la charpente avec des attaches à tous les 3 pieds. Les dispositifs anti-béliers sont aussi nécessaires afin de maintenir des chambres d'air sous pression prévenant ainsi les bruits de tuyauterie (coups de béliers) lors de l'utilisation des appareils. Normalement, cela ne cause pas de fuites d'eau mais est inconfortable pour les occupants ce qui nécessiterait de procéder à des travaux correctifs.

[129] On comprend que ce ne sont que ces pages des Extrait Rapport FT et Extrait Rapport JB qui sont au Cahier alors qu'uniquement celles-ci sont transmises par l'Entrepreneur à l'Administrateur le 9 décembre 2019 (Pièce A-10, en liasse).

[130] Il y a ce que la Décision Adm a caractérisé de 'mise à jour' des dénonciations, par dépôt d'un formulaire de dénonciation, le ou vers le 12 novembre 2019, dont un élément se lit :

'Coups de béliers présents dans les unités 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 (1471 & 1473 Theodore, 4820 rue Adam)

Cap-immo est venu installé des amortisseurs de coups de bélier le 3 octobre 2019 pour contrer le bruit, mais cela n'a pas réglé le problème. Le plombier a indiqué que c'est le tuyau dans le mur de la salle de bain qui n'a pas été 'protégé' avec de la mousse afin d'éviter qu'il cogne sur le madrier. »

et on y indique une date de première manifestation du 9 août 2019.

[131] Quant au Rapport GSPEC, rapport d'inspection des parties communes, celui-ci est de peu d'utilité pour nos fins, notant son contenu au titre des 'Méthode d'Inspection et Limites':

« Nous avons vérifié visuellement la partie visible des composantes de plomberie facilement accessibles, tel que noté dans la présente section. La valve d'entrée d'eau principale n'est pas manipulée à cause du risque de créer des fuites. L'inspection de la plomberie est donc limitée. » [nos soulignés]

[132] Quant au Point 9 la Décision Adm conclut à découverte au sens du Règlement initialement, soit la connaissance de la problématique alléguée, dès le ou vers le 21 février 2018.

[133] En ce qui concerne le Point 9, malgré l'approche du Bénéficiaire qui cherche à suggérer une découverte en date du 9 août 2019 (Pièces A-8 et A-17), le Tribunal considère qu'une découverte, soulignée dans un rapport d'expertise est certes une date butoir quelles que soit les circonstances pour fins de découverte et départ d'un délai de dénonciation, et quant au Point 9 est à tout le moins au 21 février 2018 sous l'Extrait Rapport FT.

[134] Mais de plus, et de prime importance dans les circonstances du présent dossier, le Tribunal se doit de considérer les témoignages de M. Viger (maintenant président du Bénéficiaire) et Mme Rousseau (anciennement présidente du Bénéficiaire, entre autre lors du dépôt des dénonciations substantives au présent dossier) sur la question comme révélateurs d'une connaissance effective antérieure.

[135] M. Viger, copropriétaire et résident depuis début 2017, et président du Bénéficiaire lors de l'Instruction, affirme que des « bruits audibles » similaires à ceux provenant de coups de bélier pouvaient être entendus depuis divers appareils (lavabo, toilette, laveuse, lave-vaisselle) dès son arrivée, puis qu'ils se sont « amplifiés » avec le temps.

[136] Mme Rousseau témoigne également à l'effet que des bruits du même genre perdurent depuis un certain temps et que d'autres Unités se sont plaintes aussi (Pièce A-17.1 (10.1)).

Conclusion Point 9

[137] La découverte quant au Point 9 est à tout le moins au 21 février 2018 sous l'Extrait Rapport FT mais on comprend d'autre part que lors du transfert de gestion du Bénéficiaire à l'assemblée des copropriétaires du 18 novembre 2017 (Pièce A-12) on identifie, dont M. Voyer, 10 copropriétaires (excluant

l'Entrepreneur, qui se retire alors de la gestion), [alors que Mme Rousseau est présente, identifiée toutefois comme future copropriétaire].

- [138] De même, sous le tenant que des copropriétaires, présents lors du transfert de contrôle du syndicat de l'Entrepreneur aux copropriétaires, ont connaissance d'une problématique, et que d'autre part si des copropriétaires peuvent poursuivre pour vices sur parties communes, tel que sous l'analyse et conclusions à ce sujet aux présentes, ceci emporte que cette connaissance se doit d'être associée à une connaissance du Bénéficiaire.
- [139] Dans les circonstances sous étude, tenant compte de la preuve au dossier incluant les témoignages précités et de la nature de la problématique qui se répercute dans chaque unité privative, on se doit de conclure que la découverte quant au Point 9 est à tout le moins du 18 novembre 2017, que ce soit par connaissance de certains copropriétaires ou par connaissance du Bénéficiaire.
- [140] Par la suite, la fin du délai s'identifie par le moment de réception de la dénonciation. En l'occurrence, le formulaire de dénonciation a été reçu par l'Administrateur le 12 novembre 2019 pour le Point 9 (Pièce A-8).
- [141] On note que des travaux correctifs ont été effectués le 3 octobre 2018, mais toutefois, si ceci emporterait suspension, ce qui n'est pas inféré, la preuve démontre que rapidement il y a eu constat par le Bénéficiaire que ces correctifs n'ont pas corrigé la situation problématique et le préjudice, donc une suspension de courte durée, s'il en est, ce qui ne modifie pas d'une manière appréciable (ou utile pour les prétentions du Bénéficiaire) le calcul du délai.
- [142] En résumé, le délai de dénonciation pour le Point 9 est d'environ de vingt-trois (23) mois, ce qui est déraisonnable.
- [143] La requête pour moyen déclinatoire de l'Administrateur et de l'Entrepreneur de rejet de la demande d'arbitrage quant au Point 9 est accordée et la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant au Point 9 est rejetée.
- [144] À titre indicatif seulement, et alors que le Tribunal ordonne le renvoi à l'Administrateur des Points 5 et 6 au mérite, il semble, sujet à l'accès physique aux éléments des Points 5 et 6, et au consentement du Bénéficiaire et du copropriétaire de l'Unité, qu'un test d'infiltration d'eau par jet d'arrosage, par exemple, peut être effectué de l'extérieur nonobstant la saison hivernale.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [145] **REJETTE** la requête déclinatoire pour irrecevabilité de la demande d'arbitrage quant aux Points 5 et 6 (délai de dénonciation);
- [146] **ACCUEILLE** la requête déclinatoire pour irrecevabilité de la demande d'arbitrage quant aux Points 9 (délai de dénonciation);
- [147] **ORDONNE** le renvoi à l'Administrateur des Points 5 et 6 de la réclamation du Bénéficiaire pour adjudication au mérite par décision de l'Administrateur en conformité du Règlement;
- [148] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage;
- [149] **RÉSERVE** à Garantie Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute action et toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragr.19 de l'annexe II du Règlement), en ses lieu et place et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;
- [150] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage tel qu'ordonné à la charge de Garantie Construction Résidentielle (GCR), 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 l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

DATE: 3 février 2021



M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre