

ARBITRAGE
RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Chapitre B-1.1, r. 02)
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TROIS-RIVIÈRES
SORECONI : 22104001

Nicole Hébert
et
Martial Lemay

« Bénéficiaires » Demandeurs

SORECONI : 22104002

Guylaine Dubé

« Bénéficiaire » Demanderesse

c.

Les Constructions Levasseur (2003) Inc.

Entrepreneur

Et :

Raymond Chabot Administrateur
Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur
provisoire du plan de garantie de
La Garantie des Maisons Neuves de
l'APCHQ Inc.

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour les Bénéficiaires : M^e Jean-François Lacoursière
Guylaine Dubé
Nicole Hébert

Pour l'Entrepreneur: Absent

Pour l'Administrateur : M^e Miguel Bourbonnais
M^e Marie Rondeau
Jasmin Girard

Date de l'audition : 12 décembre 2022

Date de la décision : 16 janvier 2023

Description des parties

BÉNÉFICIAIRES

Nicole Hébert
Et
Martial Lemay
3905, rue de Chambly

Guylaine Dubé
3895, rue de Chambly

Trois-Rivières, Qc. G9B 2G8
a/s M^e Jean-François Lacoursière
Legris Michaud Lacoursière
Avocats S.E.N.C.
282, rue Radisson, C.P. 662
Trois-Rivières, Qc. G9A 5J3

ENTREPRENEUR

Les Constructions Levasseur (2003) Inc.
a/s Daniel Levasseur
6375, rue de la Montagne
Trois-Rivières, Qc. G8Y 5E3

ADMINISTRATEUR

Raymond Chabot Administrateur
Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur
provisoire du plan de garantie de
La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ Inc
a/s M^e Miguel Bourbonnais
McCarthy Tétrault LLP
Bureau 2500
1000, rue De La Gauchetière Ouest
Montréal QC H3B 0A2

PIECES

Dossier Hébert – Lemay

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A1-1 Liste des événements transmise par les bénéficiaires le 13 septembre 2021;
- A1-2 Demande de réclamation transmise par les bénéficiaires le 16 septembre 2021;
- A1-3 Lettre de dénonciation transmise à l'entrepreneur le 21 septembre 2021;
- A1-4 Réponses de l'entrepreneur à la dénonciation du 21 septembre 2021;
- A1-5 Avis de réclamation envoyé à l'entrepreneur le 27 septembre 2021;
- A1-6 Rapport d'expertise d'Inspec-Sol daté du 20 juillet 2012;
- A1-7 Rapport d'expertise de GHD daté du 12 mars 2019;
- A1-8 Rapport d'expertise FNX-INNOV daté du 14 septembre 2020;
- A1-9 Décision de l'administrateur datée du 28 mars 2022 et lettres adressées aux bénéficiaires et à l'entrepreneur;
- A1-10 Demande d'arbitrage des bénéficiaires datée du 19 avril 2022;
- A1-11 Lettre de dénonciation transmise à l'entrepreneur le 17 novembre 2010;
- A1-12 Lettre des bénéficiaires datée du 17 novembre 2010 transmettant la demande de réclamation à la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc;
- A1-13 Demande de réclamation datée du 17 novembre 2010;
- A1-14 Avis de 15 jours de l'administrateur à l'entrepreneur daté du 29 novembre 2010;
- A1-15 Déclaration d'exécution finale des travaux datée du 26 mai 2006;
- A1-16 Déclaration de réception du bâtiment datée du 26 mai 2006;
- A1-17 Copie du contrat préliminaire et contrat de garantie daté du 6 mars 2006;
- A1-18 Acte de vente notarié daté du 27 juin 2006;
- A1-19 Correspondances entre les bénéficiaires et l'entrepreneur et articles de journaux, joints à la Demande de réclamation;
- A1-20 Rapport d'expertise d'Inspec-Sol daté du 11 mars 2011;
- A1-21 Décision de l'administrateur datée du 30 mai 2011;
- A1-22 Décision de l'administrateur datée du 27 août 2012;

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes avec (1) un argumentaire et (2) une chronologie des événements :

- B1-1 : Liste des témoins;
- B1-2 : Chronologie sommaire du dossier;
- B1-3 : Certificat d'enregistrement;
- B1-4 : Copie de la lettre de réclamation à l'entrepreneur – Nov. 2010;
- B1-5 : Réclamation à l'administrateur – 17 nov. 2010;
- B1-6 : Première inspection Inspec-sol – Janv. 2011;
- B1-7 : Décision de l'administrateur – 30 mai 2011;
- B1-8 : Deuxième inspection Inspec-sol – Juillet 2012;
- B1-9 : Décision de l'administrateur – Août 2012;
- B1-10 : Troisième inspection GHD – 2019;
- B1-11 : Quatrième inspection FNX-INNOV – Sept. 2020;
- B1-12 : Avis à l'entrepreneur – Sept. 2021;
- B1-13 : Relance à l'administrateur – Fév. 2022;
- B1-14 : Suivi de l'administrateur – Déc. 2021;
- B1-15 : Relance à administrateur – Fév. 2022;
- B1-16 : Décision de l'administrateur – Mars 2022;
- B1-17 : Engagements de l'administrateur – Avril 2010;

~~B1-18 : Tests de pyrrhotite approches non uniformisées (Objection maintenue);~~
B1-19 : Demande d'arbitrage;
~~B1-20 : Analyse et opinion de la CAVP (Objection maintenue);~~

Dossier Dubé

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

A2-1 Lettre de dénonciation transmise à l'entrepreneur le 21 septembre 2021;
A2-2 Avis de réclamation envoyé à l'entrepreneur le 27 septembre 2021;
A2-3 Rapport d'expertise d'Inspec-Sol daté du 20 juillet 2012;
A2-4 Rapport d'expertise de GHD du bâtiment résidentiel jumelé daté du 12 mars 2019;
A2-5 Rapport d'expertise FNX-INNOV daté du 14 septembre 2020;
A2-6 Décision de l'administrateur datée du 28 mars 2022 et lettres adressées à la bénéficiaire et à l'entrepreneur;
A2-7 Demande d'arbitrage du bénéficiaire datée du 19 avril 2022;
A2-8 Lettre de dénonciation transmise à l'entrepreneur le 11 avril 2011 et reçue par l'administrateur le 11 avril 2011;
A2-9 Demande de réclamation du bénéficiaire datée du 14 mars 2011;
A2-10 Lettre d'Inspec-Sol datée du 17 novembre 2011;
A2-11 Déclaration de réception du bâtiment et déclaration d'exécution finale des travaux datées du 16 octobre 2006;
A2-12 Copie du contrat préliminaire et contrat de garantie;
A2-13 Avis de 15 jours de l'administrateur à l'entrepreneur daté du 21 avril 2011;
A2-14 Acte de vente notarié daté du 2 novembre 2006;
A2-15 Décision de l'administrateur datée du 23 janvier 2012;
A2-16 Décision supplémentaire de l'administrateur datée du 27 août 2012;
A2-17 Formulaire de réclamation du 23 septembre 2021;

La Bénéficiaire a produit les pièces suivantes avec (1) un argumentaire et (2) une chronologie des événements :

B2-1 : Liste des témoins;
B2-2 : Chronologie sommaire du dossier;
B2-3 : Certificat d'enregistrement;
B2-4 : Réponse de l'administrateur à Mme Dubé - 14 juin 2011;
B2-5 : Deuxième inspection Inspec-sol – Juillet 2012;
B2-6 : Décision de l'administrateur – Août 2012;
B2-7 : Inspection sur la propriété voisine - 3905 De Chambly en 2019;
B2-8 : Troisième inspection FNX-INNOV – Sept. 2020;
B2-9 : Dénonciation à l'administrateur – Sept. 2021 (Note : c'est par erreur que la liste de pièces produite par la Bénéficiaire contient plutôt 2020 au lieu de 2021);
B2-10 : Relance à l'administrateur- Déc. 2021;
B2-11 : Décision de l'administrateur – Mars 2022;
B2-12 : Engagements de l'administrateur – Avril 2010;
~~B2-13 : Tests de pyrrhotite approches non uniformisées (Objection maintenue);~~
B2-14 : Demande d'arbitrage;
~~B2-15 : Analyse et opinion de la CAVP (Objection maintenue).~~

INTRODUCTION	5
Différend à trancher	7
PREUVE.....	7
Absence de l'Entrepreneur	7
Nicole Hébert.....	8
Contre-interrogatoire	10
Guylaine Dubé.....	12
Contre-interrogatoire	12
Objections de l'Administrateur quant à certaines pièces	14
PLAIDOIRIES	16
Demandeurs	16
Administrateur	19
DÉCISION	20
Recours en vertu du Règlement et compétence juridictionnelle du Tribunal d'arbitrage	21
La version applicable du Règlement.....	24
L'omission de se pouvoir en arbitrage de la décision de l'Administrateur de 2012 et l'impossibilité d'agir	27
L'impossibilité d'agir	30
Le délai de dénonciation de six mois	34
Autres décisions arbitrales rendues sur la pyrrhotite	38
Le recours à l'équité ne permet pas de changer les garanties offertes par le Règlement	40
Conclusion	42
FRAIS	42
CONCLUSION	42

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi de deux dossiers d'arbitrage joints pour enquête et audition :
- [1.1] Dossier Hébert – Lemay : par une demande d'arbitrage reçue par Soreconi le 21 avril 2022 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 6 juin 2022 ;
- [1.2] Dossier Dubé : par une demande d'arbitrage reçue par Soreconi le 21 avril 2022 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 6 juin 2022.
- [2] La compétence du Tribunal d'arbitrage n'a pas été contestée et elle est alors confirmée.
- [3] Dans les deux dossiers, les demandeurs ont produit une réclamation auprès de l'Administrateur le 21 septembre 2021 en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le « *Règlement* »), qui ont été rejetées par décision du 28 mars 2022 en ces termes :
- [3.1] Dossier Hébert – Lemay :

Historique du dossier

Les 14 décembre 2010 et 24 mai 2011, les bénéficiaires procédaient à une dénonciation portant sur la fissuration des éléments de béton. Suite aux inspections usuelles, les faits et constats ne permettant pas à l'administrateur de rendre une décision immédiate, l'expert mandaté devait procéder à une inspection supplémentaire lui permettant de conclure s'il y avait un risque de détérioration du béton subséquent à un phénomène d'expansion de celui-ci. Par

conséquent, le bâtiment a été mis sous observation pour une période d'environ une année.

Le 27 août 2012, suite à une révision du rapport d'expertise reçue par l'administrateur le 9 août 2012, l'administrateur était en mesure de statuer. Les conclusions de l'expert étaient à l'effet qu'il n'y avait pas de risque que le phénomène d'expansion du béton se développe dans les murs de fondation de ce bâtiment.

Suivant cette décision, l'administrateur a fermé le dossier.

Notons que la garantie sur le bâtiment venait à échéance le 26 mai 2011.

Faits, analyse et décision

1. Dalles du sous-sol et du garage Les bénéficiaires dénoncent un risque de phénomène d'expansion de béton des dalles du sous-sol et du garage. À cet effet, un rapport d'expertise daté du 12 mars 2019 réalisé par la firme GHD a été soumis à l'administrateur.

Analyse et décision (point 1) Le point 1 consiste en un vice majeur de construction qui, malheureusement, n'est pas apparu à l'intérieur des délais prescrits à l'article 10.5 du *Règlement* [...] « 10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations [...] 5° la réparation des vices [...] au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation; »

Au surplus, la réception du bâtiment ayant eu lieu le 26 mai 2006, la garantie de ce dernier, selon le *Règlement* [...] prenait fin cinq (5) ans plus tard, soit le 26 mai 2011. Cette nouvelle dénonciation survient donc dix (10) ans suivant son échéance.

[3.2] Dossier Dubé :

Historique du dossier

Le 19 avril 2011, la bénéficiaire procédait à une dénonciation portant sur la fissuration des éléments de béton. Suite aux inspections usuelles, les faits et constats ne permettant pas à l'administrateur de rendre une décision immédiate, l'expert mandaté devait procéder à une inspection supplémentaire lui permettant de conclure s'il y avait un risque de détérioration du béton subséquent à un phénomène d'expansion de celui-ci. Par conséquent, le bâtiment a été mis sous observation pour une période d'environ une année.

Le 27 août 2012, suite à une révision du rapport d'expertise reçue par l'administrateur le 26 juillet 2012, l'administrateur était en mesure de statuer. Les conclusions de l'expert étaient à l'effet qu'il n'y avait pas de risque que le phénomène d'expansion du béton se développe dans les murs de fondation de ce bâtiment.

Suivant cette décision, l'administrateur a fermé le dossier.

Notons que la garantie sur le bâtiment venait à échéance le 13 octobre 2011.

1. Dalles du sous-sol et du garage La bénéficiaire dénonce un risque de phénomène d'expansion de béton des dalles du sous-sol et du garage. À cet effet, un rapport d'expertise daté de septembre 2020 réalisé par la firme FNX-Innov a été soumis à l'administrateur.

Analyse et décision (point 1) Le point 1 consiste en un vice majeur de construction qui, malheureusement, n'est pas apparu à l'intérieur des délais prescrits à l'article 10.5 du *Règlement* [...] « 10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations [...] 5° la réparation des vices [...] au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation; »

Au surplus, la réception du bâtiment ayant eu lieu le 13 octobre 2006, la garantie de ce dernier, selon le *Règlement* [...] prenait fin cinq (5) ans plus tard, soit le 13 octobre 2011. Cette nouvelle dénonciation survient donc dix (10) ans suivant son échéance.

Différend à trancher

- [4] Lors de la conférence de gestion tenue par appel téléphonique le 22 septembre 2022, il a été convenu de tous de tenir une audience d'arbitrage qui portera sur la question suivante :
- [4.1] Les « Bénéficiaires » sont-ils couverts par le plan de garantie administré par l'Administrateur pour leur demande de réclamation écrite reçue par l'Administrateur en septembre 2021 ?
- [5] Dans cette question, le terme « Bénéficiaire » est utilisé sous toutes réserves, les parties demandresses alléguant être des bénéficiaires du plan de garantie de l'Administrateur, alors que ce dernier a rendu une décision le 28 mars 2022 dans chacun des deux dossiers à l'effet qu'elles n'étaient pas couvertes par le plan de garantie concernant leur demande de réclamation écrite reçue en 2021.
- [6] Avant le début de la conférence, le Tribunal a envoyé aux procureurs et à l'Entrepreneur, copie de la version d'avant 2015 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (r.02), version applicable aux bâtiments résidentiels des « Bénéficiaires ».

PREUVE

Absence de l'Entrepreneur

- [7] Bien que dûment convoqué, l'Entrepreneur était absent.
- [8] De plus, un lien Zoom a été envoyé à tous par courriel le matin de l'audience, qui a été suivi par deux courriels de la part de l'Entrepreneur, le deuxième à midi pour dire qu'il n'était pas disponible mais sans demande sur cette base.

Nicole Hébert

- [9] La demanderesse Nicole Hébert habite au 3905 depuis mai 2006.
- [10] La demanderesse Guylaine Dubé est sa voisine, les bâtiments sont jumelés.
- [11] Elle a entendu en 2010 qu'il y avait de la pyrrhotite et « on » a suggéré d'ouvrir un dossier auprès de la GMN (*Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ*, ci-après « GMN ») pour leurs éléments de béton.
- [12] Ils (elle et son conjoint) ont fait leur réclamation en novembre 2010.
- [13] C'est la GMN qui a fait faire les tests avec Inspec-Sol à la suite de sa réclamation de novembre 2010, c'est la GMN qui a choisi Inspec-Sol.
- [14] En mai 2011, la GMN les a informés qu'elle mettait leur maison sous observation.

[14.1] Note du Tribunal : la GMN a rendu une décision le 30 mai 2011 (pièce A1-21) (extraits) :

Les conclusions de l'expert jointes aux présentes sont à l'effet qu'il est nécessaire de conserver cette propriété sous observation et de procéder à une nouvelle inspection visuelle en 2012 afin de pouvoir émettre une opinion sur la détérioration du béton.

- [15] Elle affirme ne pas avoir eu copie du rapport d'expertise d'Inspec-Sol du 11 mars 2011 (pièce A1-20) qui a servi à rendre cette décision, seulement l'information.
- [16] En juillet 2012, ils (la GMN) ont eu autre rapport Inspec-Sol et la décision de la GMN du 27 août 2012 a été qu'à la suite du rapport Inspec-sol du 20 juillet 2012 (pièce A1-6), il n'avait pas de problème.
- [17] Elle a eu ce rapport (pièce A1-6) début août 2012.

[17.1] Note du Tribunal – le 27 août 2012, la GMN a rendu une nouvelle décision (pièce A1-22) (extraits) :

Les faits

Dans son rapport d'expertise daté du 11 mars 2011, l'expert mandaté par la GMN recommandait une période d'observation avant de pouvoir conclure quant au « risque de détérioration du béton subséquent à un phénomène d'expansion de celui-ci ». Or, une révision du rapport d'expertise fut reçue par l'administrateur en date du 9 août 2012, laquelle est jointe aux présentes. Les conclusions de l'expert sont à l'effet qu'il n'y a pas de risque que le phénomène du béton se développe dans les murs de fondation de ce bâtiment.

Analyse et décision (point 1) :

Dans un premier temps, il convient de définir le cadre de référence de la présente décision relativement aux points dénoncés par les bénéficiaires et de dresser un résumé de la garantie afin de faciliter la compréhension de la décision rendue par l'administrateur [...]

Puisque la découverte des éléments mentionnés à la demande de réclamation des bénéficiaires a eu lieu dans la cinquième année de la garantie,

l'administrateur doit se référer à l'article 3.4 du contrat de garantie, lequel porte sur les vices majeurs [...]

Selon les faits et constats mentionnés au point 1 de la décision du 30 mai 2011, aucune trace d'infiltration d'eau ne fut constatée au droit des fissures ; aucune dénivellation pouvant être associée à un mouvement structural du bâtiment ne fut constatée de part et d'autre desdites fissures.

De l'avis de l'administrateur, les situations observées sur place en rapport avec le point 1 ne rencontrent pas les critères du vice majeur en ce sens qu'il n'y a pas de perte de l'ouvrage. Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation des bénéficiaires en ce qui a trait à ce point.

- [18] Quand elle reçoit la décision de la GMN, sa réaction a été que tout était beau, car il n'y avait pas de risque de détérioration.
- [19] Elle a cru que tout était correct jusqu'à ce qu'elle découvre en 2019 que l'analyse n'avait pas été complète, qu'ils (la GMN ou Inspec-Sol) n'avaient pas fait analyser tous les éléments de béton.
- [20] Elle a réalisé cela *après avoir fait différentes démarches de 2012 à 2019* (note du Tribunal : la preuve est silencieuse sur le détail de cette affirmation) ;
- [20.1] un *intervenant* leur a dit « vous êtes dans la zone grise » ; et
- [20.2] un autre *intervenant*, « vous n'êtes pas dans la zone grise »,
- là elle ne savait plus quoi faire, elle a communiqué avec la Coalition d'aide aux victimes de la pyrrhotite (CAVP).
- [21] On lui a demandé de leur envoyer le rapport de 2012, puis le « Monsieur » l'a appelé pour dire que tous ses éléments de béton n'avaient pas été analysés, « vos planchers ne l'ont pas été, ni la semelle ».
- [22] Sa réaction a été qu'on devrait faire faire une analyse de ces éléments, son conjoint et elle ont demandé l'analyse et ont eu le résultat en mars 2019.
- [23] Il s'agit du rapport de la firme GHD (pièce A1-7), ils ont alors découvert que le plancher et la semelle n'avaient pas été analysés.
- [24] Les conclusions du rapport GHD ont été que les planchers devraient être refaits car ils ont un taux inacceptable de pyrrhotite (pièce A1-7 page 8).
- [25] Elle a encore demandé l'aide de la CAVP et « le temps qu'ils fassent les démarches » elle a réussi à contacter sa voisine Madame Dubé en août 2020.
- [26] La voisine Madame Dubé a décidé à faire un test, les deux voisins ont obtenu en septembre 2020 un rapport conjoint, rapport de la firme FMX (pièce A1-8).
- [27] Ce rapport conclut qu'il y avait de la pyrrhotite au-delà de la limite permise dans les planchers et dans la semelle mitoyenne, et qu'il fallait les refaire (pièce A1-8, page 10).
- [28] Sur réception de ce rapport, elle a encore demandé l'aide de la CAVP et ils (eux et elle) sont venus à la conclusion « d'aller en arbitrage », ils ont déposé leur

demande en septembre 2021 – c'est le document A1-2 (demande de réclamation auprès de l'Administrateur).

- [29] Sa réclamation a été refusée par la Garantie, au prétexte qu'on n'était plus sur la garantie de cinq ans (décision du 28 mars 2022, pièce A1-9).
- [30] Elle s'est portée en arbitrage.
- [31] Elle n'a jamais reçu le document B1-12 du 8 avril 2010 rédigé par la GMN.
- [32] Elle n'a jamais assisté à des rencontres d'informations.
- [33] Quant aux frais d'experts qu'elle réclame, le Tribunal a souligné qu'il n'était saisi à cette audience que de la question s'il y a couverture ou non du plan de garantie, et non de quantum.

Contre-interrogatoire

[34] En contre-interrogatoire, elle affirme que :

- [34.1] la première fois qu'elle a entendu parler de la problématique de la pyrrhotite, qui affectait les fondations de plusieurs maisons à Trois-Rivières, c'est probablement en 2010 dans les journaux, elle a suivi cela de très près ;
- [34.2] « on » avait des doutes que les fondations de sa maison aient pu être affectées en 2010, qu'il y avait un risque ;
- [34.3] à cette époque-là elle n'a pas demandé d'expertise ;
- [34.4] elle n'a pas eu connaissance d'une rencontre d'information en 2010 tenue par la GMN pour les gens qui pouvaient avoir un problème de pyrrhotite à Trois-Rivières ;
- [34.5] elle n'a pas eu le rapport (A1-20) du 11 mars 2011 d'Inspec-Sol ;
- [34.6] elle a surtout lu les conclusions de la décision du 30 mai 2011 (pièce A1-21) de mettre la maison sous observation car c'est difficile à comprendre, elle n'a pas demandé de l'aide pour qu'on lui explique, « on a fait confiance » ; elle n'a pas vu « p.j. » à la fin de la décision ;
- [34.7] quant au rapport d'expertise de 2012, pièce A-6 (20 juillet 2012), c'est la GMN qui a communiqué ce rapport, elle a pris connaissance de la conclusion (section 5 de 8 à 10), et non de l'entièreté du rapport même si elle savait que c'était un document important ;
- [34.8] elle n'avait pas réalisé que l'analyse n'était que sur les murs de fondations et non ailleurs, elle n'avait pas réalisé que d'autres éléments auraient dû être aussi analysés ;
- [34.9] elle était présente lors de l'inspection de 2012 mais ne les a pas suivis pas à pas, elle n'a pas porté attention si des carottages ont été faits à tel endroit ou non ailleurs, elle n'a pas consulté elle a fait confiance à GMN ;
- [34.10] elle admet que sa réclamation du 17 novembre 2010 (pièce A1-13) était pour l'entièreté de ses fondations mais elle ne connaît pas les différents

éléments, elle avait fait la réclamation pour que la GMN prenne les mesures requises par la situation ;

[34.11] elle a pris connaissance des conclusions de la décision de 2012 (pièce A1-22 – Décision du 27 août 2012), elle ne l'a pas lu au complet, elle a bien compris que la GMN rejetait l'entièreté de sa réclamation de 2010, que la GMN fermait son dossier, que ça mettait un terme à son dossier auprès de la GMN ;

[34.12] elle s'est jointe à un « groupe de personnes représentées relativement à la problématique de pyrrhotite » en 2017 (note du Tribunal : aucun détail n'a été apportée à l'audience sur cette affirmation) ;

[34.13] **aucune demande d'arbitrage en 2012** : elle n'a pas lu en 2012 dans la décision, la section « recours », elle n'a pas consulté d'expert ou d'avocat, elle n'a pas porté la décision en arbitrage alors qu'elle savait qu'elle avait un recours mais la décision disait qu'il n'y avait pas de risque ;

[34.14] **connaissance de la problématique objet de sa réclamation de 2021 le 14 mars 2019** :

[34.14.1] c'est par le rapport de 2019 de GHD qu'elle a découvert la problématique pour les planchers (et non pour les fondations, elle ne sait pas si les planchers font parties des fondations) ;

[34.14.2] appelée à commenter qu'à la page 15 de son argumentaire (B1-2), où il est écrit :

« entre 2013 à 2015 » : « plusieurs maisons construites dans la même période que la sienne par le même entrepreneur ont été levées et réparées dans le quartier. On peut donc penser que les probabilités d'avoir de la pyrrhotite sur sa maison, étaient tout aussi importantes »,

elle dit que ce n'est qu'en 2019 qu'on a pu faire le lien, elle n'a pas commandé d'expertise, « on faisait confiance encore », si on avait pensé qu'on aurait dû le faire, on l'aurait fait, elle n'a rien commandé avant janvier 2019 ;

[34.14.3] elle a reçu le 14 mars 2019 le rapport de GHD du 12 mars 2019 (pièce A1-7), elle a regardé les conclusions pages 6 et 7 du rapport, elle a compris qu'elle avait une problématique au niveau des fondations à partir de mars 2019 ;

34.14.3.1. elle savait à ce moment-là que ses fondations étaient affectées d'un vice majeur ;

[34.14.4] elle est d'accord que 30 mois séparent la réception du rapport (14 mars 2019) et la dénonciation (un courriel du 16 septembre 2021), elle dit « oui le délai est long » ;

[34.14.5] elle est d'accord que si elle avait fait ce rapport de 2019 en 2012, elle aurait su la même chose ;

34.14.5.1. toutefois, sa méconnaissance de la dynamique de la pyrrhotite ne lui permettait pas de dire quelles actions elle devait faire, et elle faisait confiance à la GMN.

Guylaine Dubé

- [35] La demanderesse Guylaine Dubé habite au 3895, elle en a pris possession en novembre 2006.
- [36] En 2010 elle a entendu parler par la GMN qu'il y avait beaucoup de pyrrhotite dans les maisons dans leur secteur à Trois-Rivières et qu'on allait faire des tests ;
- [36.1] elle a reçu par la poste cette information (note du Tribunal : cette lettre n'est pas au dossier).
- [37] Elle n'a pas reçu de nouvelle qu'il y aurait une rencontre d'information.
- [38] Des tests ont été effectués chez elle en 2011 – ils sont venus une première fois pour vérifier le solage s'il y avait des fissures et on lui a dit qu'ils allaient revenir faire des carottages.
- [39] Quand ils ont fait les carottages elle a eu les résultats sous la forme d'un rapport d'Inspec-Sol.
- [40] En 2012, elle n'était pas présente pour le carottage, elle a reçu le rapport d'Inspec- Sol en juillet 2012, elle a regardé les conclusions et le taux qu'on avait ;
- [40.1] à la page 10, avant dernier paragraphe, il est écrit : « Nous considérons qu'il n'y a pas de risque que le phénomène d'expansion du béton se développe dans les murs de fondation de ce bâtiment » ;
- [40.2] pour elle, c'était un dossier réglé.
- [41] En 2019, Madame Hébert est venue la voir, elle avait dit avoir fait de nouveaux tests après avoir eu des discussions avec la CAVP, car on aurait probablement de la pyrrhotite, les tests n'étaient pas complets, donc on a engagé FMX avec elle.
- [42] Elle a reçu le rapport FMX, elle a pris connaissance des conclusions, elle a compris qu'il y avait de la pyrrhotite : dans le plancher du sous-sol, dans la semelle et dans le garage.
- [43] On s'est informé à la CAVP, on leur a dit d'aller en arbitrage, avant on a envoyé des dénonciations et fait une réclamation.
- [44] Elle a compris de la décision de l'Administrateur du 28 mars 2022 que les délais étaient expirés, ils sont allés en arbitrage.
- [45] Appelée à commenter le document « Problèmes de pyrrhotite à Trois-Rivières – Ce que vous devez savoir - Engagements de l'administrateur au début de la crise 8 Avril 2010 » (coté par les Demandeurs par P-12, ici B1-17 et B2-12), elle affirme n'en n'avoir pas eu connaissance à l'époque, elle ne sait pas quand elle en a eu connaissance, peut-être avec la CAVP en 2019 ou 2020.

Contre-interrogatoire

- [46] En contre-interrogatoire, elle affirme que :

- [46.1] la première fois qu'elle a entendu parler de la problématique de la pyrrhotite à Trois-Rivières est probablement en 2009-2010 dans les médias, elle savait qu'il y avait un risque qui pouvait affecter les fondations de sa maison ;
- [46.2] elle avait compris que la pyrrhotite pouvait causer des fissures ;
- [46.3] elle n'a pas demandé l'aide d'un expert pour savoir s'il y avait de la pyrrhotite chez elle, c'est la GMN qui est venue nous voir car toutes les maisons de la région étaient testées ;
- [46.4] quand la GMN a décidé de faire des tests, ils disaient qu'on n'avait pas à s'occuper de rien, qu'ils prenaient tout ça en charge ;
- [46.5] elle n'a pas communiqué avec la GMN avant de recevoir leur lettre ;
- [46.6] elle a constaté où les carottages ont été effectués, deux endroits sur le côté de la maison (face à sa maison, c'est à gauche) et un en arrière si elle s'en souvient bien, ils n'étaient pas entrés dans la maison pour le carottage ;
- [46.6.1] elle n'a pas demandé à quelqu'un qui connaît ça si c'était la bonne façon de procéder ;
- [46.7] le rapport d'Inspec-Sol du 20 juillet 2012 a été transmis par la GMN avec leur décision – même conclusion : pas de risque pour les murs de fondation ;
- [46.8] elle n'a pas demandé à un expert d'expliquer le contenu du rapport, car elle faisait confiance à la GMN ;
- [46.9] elle dit savoir que le rapport portait sur les murs de fondation seulement ;
- [46.10] elle comprenait que la décision de 2012 qui rejetait sa réclamation était fondée sur ce rapport ;
- [46.11] **aucune demande d'arbitrage en 2012 :**
- [46.11.1] elle ne pouvait pas, ne pas être d'accord car elle n'est pas experte en la matière, elle était d'accord, elle a fait ce qu'ils lui ont dit ;
- [46.11.2] elle a conclu que la GMN avait dit que c'était correct donc, elle n'est pas allée plus loin ;
- [46.11.3] elle a lu de biais les conclusions la décision de l'Administrateur du 27 août 2012, elle a compris à ce moment-là que sa réclamation était rejetée et que ça fermait son dossier ;
- [46.11.4] elle n'a pas demandé à quiconque de lui expliquer la décision ;
- [46.11.5] à ce moment-là, son rapport disait que c'était correct, elle n'avait pas à se poser d'autres questions ;
- [46.11.6] en 2012 elle sait que d'autres maisons ont été réparées et dans les années suivantes, que d'autres maisons ont été réparées ;

- [46.12] **date de la découverte de sa problématique dénoncée en septembre 2021** : elle a découvert le problème à ses fondations par FMX en septembre 2020 parce que ses tests ont été faits plus en profondeur ;
- [46.12.1] avec ce rapport elle a appris que ses fondations étaient affectées d'un vice majeur lié à la pyrrhotite ;
- [46.12.2] quant au rapport GHD de 2019 commandé par Madame Hébert, Madame Hébert est venue au printemps 2019, elle a dit qu'elle avait des problèmes avec les dalles de béton, elle lui a montré le rapport sans lui donner de copie ;
- [46.12.3] « j'ai eu des doutes en 2019, c'est suite à ça que j'ai commandé une expertise » ;
- [46.12.4] elle en a conclu que ses dalles étaient aussi affectées de pyrrhotite ;
- [46.12.5] le rapport FMX de septembre 2020, confirmait que ses fondations étaient affectées d'un vice majeur ;
- [46.12.6] elle n'a pas demandé d'expertise jusqu'en 2020, elle n'a pas eu de problème de santé jusqu'à cette date l'en empêchant.
- [47] Sa dénonciation du 21 septembre 2021 (A2-1 21 septembre 2021 et A2-17 formulaire de réclamation du 23 septembre 2021) est à la suite du rapport de septembre 2020, il n'y a pas d'autres dénonciations avant.
- [48] Elle est d'accord qu'un an sépare le rapport de septembre 2020 et cette dénonciation de septembre 2021.
- [49] Elle ne sait pas si elle s'est jointe ou non à un recours avec Cain Lamarre (note du Tribunal : il n'y a eu aucun détail à ce sujet au dossier).

Objections de l'Administrateur quant à certaines pièces

- [50] Après les témoignages de Nicole Hébert et Guylaine Dubé, l'Administrateur s'est objecté à la production des pièces suivantes :
- [50.1] B1-20 (Hébert) et B2-15 (Dubé), sur la base du fait qu'il s'agissait d'une opinion de la CAVP basée sur du oui-dire et qu'il appartenait au Tribunal de déterminer la responsabilité ; le Tribunal a maintenu l'objection :
- [50.1.1] sur la base qu'il s'agissait d'une opinion juridique et que la Cour d'appel a déterminé qu'on ne peut pas amener un expert pour donner son opinion juridique, et dans ce cas, cette opinion d'expert n'est même pas signée par des membres du Barreau –
- 50.1.1.1. entre autres, la Cour d'appel affirme dans *Wightman c. Widdrington (Succession de)*¹:
- [7] [...] De plus, en règle générale, l'opinion juridique n'est pas admissible pour renseigner le juge, qui est l'expert en

¹ 2009 QCCA 1890.

matière d'interprétation juridique (*Fournier c. Lamonde*, J.E. 2004-808 (C.A.), paragr. 20 à 22). Il ne peut non plus témoigner sur ces questions.

[50.1.2] le Tribunal a ajouté à l'audience que :

50.1.2.1. de toutes façons, les Demandeurs sont représentés par un avocat, qui pourra plaider ;

50.1.2.2. les parties comparaissent devant un Tribunal spécialisé et que le soussigné avait une bonne connaissance de la problématique, ayant déjà eu des dossiers d'arbitrage et ayant aussi siégé à Trois-Rivières sur ce sujet, autant dans l'ancienne partie que dans la nouvelle partie du Palais de justice² ;

[50.2] B1-18 (Hébert) et B1-13 (Dubé), sur trois bases : 1. Oüi-dire 2. Documents incomplets, ce ne sont que des extraits 3. Aucune preuve de pertinence et on ne peut rien inférer de ses documents ; le Tribunal a maintenu l'objection :

[50.2.1] sur la base que ces documents sont effectivement du oui-dire et incomplets : il n'y a aucune preuve sur l'état des autres maisons auxquelles ces extraits font référence et en quoi cela a un lien avec le jumelé des demandeurs (en plus du fait que le soussigné est au courant comme Tribunal spécialisé que plusieurs « vagues » de recours ont visé des centaines de maisons différentes³) ; de plus, c'est le jumelé des Demandeurs et les Demandeurs eux-mêmes qui sont au dossier qui sont pertinents pour la question sur la couverture du plan de garantie pour leur réclamation de septembre 2021 à laquelle le Tribunal doit répondre ;

[50.3] P-12 (ici B1-17 et B2-12) « Problèmes de pyrrhotite à Trois-Rivières – Ce que vous devez savoir - Engagements de l'administrateur au début de la crise 8 Avril 2010 » : il s'agit du document d'avril 2010 de la GMN, l'objection est sur la base que les « plaignantes » n'en n'ont pas eu

² Par exemple, *Frève et Constructions Levasseur Inc.*, (CCAC S14-012201-NP et al., 6 octobre 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre), cette affaire portait sur des faits survenus en 2013 et 2014 (donc bien avant la dénonciation de 2021 dans le présent dossier), l'Administrateur y avait reconnu ne pas avoir rendu de décision finale pour les maisons en cause et avait confirmé que le plan de garantie continuait à couvrir la situation qu'il continuait à monitorer : cette affaire est bien différente des faits devant nous.

³ Arrêt de la Cour d'appel *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise* 2020 QCCA 495 : « [6] C'est là la toile de fond sur laquelle se déploient les multiples litiges de « l'affaire de la pyrrhotite ». Au moment du dépôt du présent arrêt, ces conflits judiciaires sont regroupés en trois ensembles appelés « vagues ». La Cour supérieure, présidée par l'honorable Michel Richard, a tranché ceux de la première au moyen de 69 jugements sur le fond, alors que ceux de la seconde et de la troisième sont encore pendants en première instance. [7] Comme le relate le juge, la première vague regroupe plus de 880 actions et concerne 832 immeubles, dont 446 résidences unifamiliales, 312 jumelés, 56 multilogements et 18 immeubles commerciaux. »

connaissance en 2010, une seule a dit l'avoir vu en 2019 ; le Tribunal a rejeté cette objection ;

[50.3.1] sur la base du fait que l'authenticité ou l'origine du document n'a pas été contestée, le document a été légalement produit et le procureur de l'Administrateur a posé plusieurs questions sur ce document ; il s'agit ici d'une question de pertinence, les procureurs pourront plaider de sa pertinence ou non lors des plaidoiries.

PLAIDOIRIES

Demandeurs

[51] Le procureur des Demandeurs plaide que la pyrrhotite est un vice couvert par la Garantie.

[52] En 2010, ce fut une calamité dans la région, la GMN a décidé de faire des tests.

[53] La GMN a abordé les propriétaires couverts par la Garantie pour organiser les tests, elle a engagé Inspec-Sol et ils ont pris l'initiative de procéder.

[54] C'est la GMN qui a choisi les laboratoires, la méthode et la firme, pas les propriétaires qui n'y comprenaient rien, c'était complexe.

[55] La raison de produire P-12 (ici B1-17 et B2-12) « Problèmes de pyrrhotite à Trois-Rivières – Ce que vous devez savoir - Engagements de l'administrateur au début de la crise Avril 2010 » : c'est un document explicatif qui vient de la partie adverse, il est écrit :

en page 7 (in fine),

EXPERTISES

Inspec-Sol

La GMN a mandaté la firme Inspec-Sol afin d'établir la cause des dommages affectant le béton. Inspec-Sol est une firme multidisciplinaire qui emploie plus de 600 personnes qualifiée, réparties dans 27 bureaux situés au Québec, en Ontario, dans les Maritimes et aux États-Unis.

(page 8)

Les coûts reliés au carottage et à l'analyse en laboratoire varient de 2 200\$ à 6 600\$ selon le nombre d'échantillons (carottes).

Mandat confié par le bénéficiaire

Un bénéficiaire est toujours libre de commander, à ses frais, ses propres expertises. Toutefois, rien ne prévoit que celles-ci seront prises en compte ou remboursées par la GMN, sauf si un arbitre l'ordonne.

[55.1] on ne peut blâmer les Bénéficiaires de ne pas avoir engagé une autre firme d'expert, ce sont des gens normaux, alors que la GMN dit on a une firme reconnue, et si vous faites une expertise ce n'est pas sûr qu'on la prenne en considération ;

- [55.2] on ne peut pas reprocher aux Bénéficiaires d'avoir fait confiance en une firme reconnue, Inspec-Sol, à l'époque personne n'a remis en cause l'expertise d'Inspec-Sol et aujourd'hui on dit aux Bénéficiaires : « vous n'avez même pas pensé 30 secondes à douter de l'expertise et engager quelqu'un d'autre » ou « hé ce sont les murs qui sont expertisés, la dalle ne l'était pas, vous le saviez, vous auriez dû le savoir » ;
- [55.2.1] il ne comprend pas qu'on puisse plaider ça.
- [56] On fait deux expertises, une en 2011, une en 2012, on dit qu'on rejette votre plainte parce qu'il n'y a pas de problèmes avec votre maison ;
- [56.1] là on vient rassurer les plaignants ;
- [56.2] c'est sûr qu'en recevant ça, ils sont contents, alors que d'autres maisons sont prises à devoir être réparées.
- [57] Ça a été une bonne nouvelle jusqu'en 2019 où Madame Hébert a un doute : elle a fait faire une expertise avec la firme GHD puis une deuxième expertise avec FNX ;
- [57.1] là on réalise que ce que GMN et Inspec-Sol ont dit, c'est tout faux.
- [58] Les plaignants se retrouvent gros Jean comme devant dix ans plus tard et on leur dit vous n'avez pas de recours parce que le délai est expiré.
- [59] Mais la cause pour laquelle, le délai est expiré : la GMN a choisi une firme, une mauvaise méthode qui n'était pas efficace, c'est la GMN qui est responsable de ça.
- [60] Il ne dit pas qu'ils étaient de mauvaise foi mais dans ce cas-ci, il y a quelqu'un du côté de la GMN qui s'est trompé, c'était facile de trouver une autre méthode pour déceler la présence de la pyrrhotite.
- [61] Il trouve curieux que l'inspection d'Inspec-Sol ait été limitée aux murs, contrairement à d'autres maisons.
- [62] La réalisation des tests incomplets sous la responsabilité de la GMN et les conclusions qui en découlent n'ont pas permis de déceler l'ampleur de la présence de la pyrrhotite, à la place, la GMN a dit que la maison était correcte et on ne répare pas.
- [63] L'Administrateur plaide sa propre turpitude : ça n'a pas été découvert, on est responsable que ça n'a pas été découvert, mais les délais sont écoulés.
- [64] On a placé les plaignants dans une situation qui les empêchaient d'agir et cela a suspendu les délais, c'est la teneur des cinq décisions produites sur l'incapacité d'agir, qui s'applique autant aux tribunaux administratifs (2904 C.c.Q.).
- [65] Il cite cinq décisions, disant qu'elles ne sont que des exemples de la jurisprudence étoffée sur cette question, toute analysée pendant le délibéré :
- [65.1] *Syndicat canadien de la fonction publique, section locale 1821 c. Tousignant*, 2012 QCCS 3581 (Micheline Perrault, J.C.S.), à l'effet que l'article 2904 C.c.Q. s'appliquait au délai de six mois à l'article 71 du Code du travail « 71 C.t. Les droits et recours qui naissent d'une convention

collective ou d'une sentence qui en tient lieu se prescrivent par six mois à compter du jour où la cause de l'action a pris naissance. Le recours à la procédure de griefs interrompt la prescription. » « 2904 C.c.Q. La prescription ne court pas contre les personnes qui sont dans l'impossibilité d'agir soit par elles-mêmes, soit en se faisant représenter par d'autres » :

[47] [...] la Cour supérieure rappelle que le principe découlant de l'article 2904 C.c.Q. s'applique à toutes les lois [...] [50] [...] elle utilise l'article 2904 C.c.Q. par analogie pour conclure qu'étant donné la mauvaise foi du salarié, la Commission était dans l'impossibilité d'agir et par conséquent que la prescription était suspendue ;

[65.2] *9426795 Canada Inc. c. 171975 Canada Inc. (Lauriault Électrique)* 2018 QCCQ 6293 (Petites créances, Steve Guénard J.C.Q.) :

[86] En effet, qu'en est-il lorsqu'un propriétaire se rend compte d'un vice dans la réalisation d'un tel contrat d'entreprise, comme cela arrive parfois, que plusieurs années après la fin des travaux? Cela signifie-t-il qu'une entreprise est immunisée de toute poursuite dès que ses travaux sont terminés depuis plus de trois ans? [87] La réponse est non – en autant que le cocontractant [...] ait agi avec une diligence raisonnable dans les circonstances. ;

[65.3] *April c. Seltzer (Succession de)* REJB 1997-03127 (Pierrette Rayle, J.C.S. (telle qu'elle était alors)) :

11 Or, tant que la demanderesse ignore l'existence d'une faute, il lui est impossible d'identifier le lien de causalité entre celle-ci et le préjudice subi par elle. Le tribunal retient la position avancée par M. le juge Jean-Louis Baudouin qui favorise non pas une réalisation objective mais plutôt subjective des conditions préalables à l'exercice du recours. ;

[65.4] *Laniel Supérieur Inc. c. Régie des alcools, des courses et des jeux* 2019 QCCA 753 :

[41] L'alinéa 2 de l'article 2880 C.c.Q. prévoit que le point de départ de la prescription extinctive se situe au jour où le droit d'action a pris naissance [...] Le demandeur doit être en mesure de savoir qu'une faute a été commise à son endroit et que celle-ci lui a causé un préjudice. De simples doutes, craintes, soupçons ou conjectures quant aux éléments constitutifs de la responsabilité sont insuffisants pour constituer le point de départ de la prescription. Un fondement sérieux pour chacun des éléments constitutifs du recours en responsabilité est nécessaire [...] [47] [...] lorsqu'une poursuite est fondée sur l'abus de droit, le point de départ de la prescription est la date du jugement se prononçant sur l'abus ;

[65.4.1] ici, tant que les propriétaires ne savent pas que les rapports de 2011 et 2012 sont erronés, ils ne sont pas capables d'agir ;

[65.5] *Parisien c. Procureur général du Québec* 2022 QCCS 4483 (Philippe Bélanger, J.C.S.), (extraits ci-haut de l'arrêt *Laniel Supérieur*).

[66] Il comprend qu'on est ici dans l'application d'une Garantie, mais la notion d'impossibilité d'agir s'applique tout autant car on fait face à une question de délai,

« pour que j'agisse à l'intérieur de mon délai encore faut-il que je sache qu'il y ait une problématique ».

- [67] Ici, l'impossibilité d'agir a toujours existé jusqu'à ce qu'on dépose la réclamation :
- [67.1] on doit comprendre que ce qui vient compliquer les choses, on a des rapports qui contredisent ceux d'Inspec-Sol, qui faisaient autorité pour la GMN ;
 - [67.2] jusqu'en 2021, c'était compliqué, il met au défi tout avocat de comprendre en 2019 ou 2020, que leur situation permettait le dépôt d'une réclamation ;
 - [67.3] on était dans une situation extrêmement compliquée, où un rapport d'Inspec-Sol, firme vedette de la première vague qui arrivait à un résultat négatif, est contredit 10 ans plus tard ;
 - [67.4] si le premier rapport avait été bien fait, les réparations auraient été faites et ils n'auraient plus de problème aujourd'hui.
- [68] Les plaignants sont donc couverts par le plan de garantie.

Administrateur

- [69] Le procureur de l'Administrateur plaide que la plaidoirie du procureur des Demandeurs ne s'adressait pas à un tribunal d'arbitrage en vertu du *Règlement*, mais dans le cadre d'un recours en responsabilité en Cour supérieure.
- [70] Ce procureur parle de faute comme si c'était avéré, encore faut-il le démontrer :
- [70.1] le procureur n'a pas fait la preuve d'une faute ;
 - [70.2] ce n'est pas parce que seuls les murs ont été expertisés qu'il y a eu faute, aucune expertise n'a commenté que, parce que les dalles et les semelles n'ont pas été expertisées, il y a faute ;
 - [70.3] la GMN n'est pas là pour se défendre c'est l'Administrateur provisoire qui est poursuivie ici.
- [71] Si on remonte à 2009, 2010, les pratiques étaient différentes selon qu'on voyait ou non des fissures apparentes sur des dalles, le Tribunal ne peut pas conclure qu'il y a faute (note du Tribunal : il n'y a pas de preuve non plus sur les pratiques de 2009, 2010).
- [72] Le Tribunal ne peut pas conclure à un comportement préjudiciable qui aurait entraîné une suspension de la prescription alors que le délai de couverture de 5 ans est passé.
- [73] Il n'y a pas de démonstration qui puisse prêter flanc à une critique qui pourrait enclencher une suspension sur l'impossibilité d'agir.
- [74] Deuxièmement, il n'y a eu aucune cachette.
- [75] Tous les rapports d'expertise ont bien indiqué ce sur quoi ont porté les expertises et ces rapports ont été transmis aux plaignants, tout comme les décisions qui disent clairement « les murs des fondations ».

- [76] Les plaignants n'ont pas fait de vérifications.
- [77] Le procureur a produit les décisions citées en annexe de la présente décision.
- [78] Il a produit un plan d'argumentation, dont voici les points principaux :
- III. Les vices dénoncés aux Dénonciations de septembre 2021 n'ont pas été découverts ni dénoncés à l'intérieur des délais prescrits par l'article 10 (5) du Règlement. Conséquemment, ces réclamations sont irrecevables et doivent être rejetées pour ce seul motif
 - A. Les limites des obligations de caution de l'Administrateur provisoire et le caractère impératif et essentiel de l'article 10(5) du Règlement
 - B. Les vices dénoncés en septembre 2021 n'ont pas été découverts à l'intérieur du délai maximal de cinq (5) ans suivant la fin des travaux
 - C. Les vices n'ont pas été dénoncés à l'intérieur du délai maximal de six (6) mois suivant leur découverte
 - D. Le tribunal d'arbitrage ne peut user de son pouvoir en équité pour faire réapparaître des droits que les Bénéficiaires n'ont plus, le cas échéant
 - IV. Les Décisions du 27 août 2012 de l'Administrateur provisoire ont acquis force de chose jugée et ne sont pas révisables par le tribunal arbitral
- [79] Le délai de la couverture de 5 ans est un délai de garantie et ne peut pas être prorogé.
- [80] Le délai de dénonciation de 6 mois est un délai de déchéance.
- [81] Aucun des deux délais n'a été respecté.
- [82] La seule preuve est qu'« on s'est fié », il n'y a aucune tromperie, tout le monde savait sur quoi portait les expertises.
- [83] L'impossibilité d'agir est un faux débat (1) il n'y a aucune faute de démontrée donc aucune preuve permet d'enclencher l'impossibilité d'agir et (2) de toutes façons, on est à l'extérieur du délai de 5 ans et du délai de 6 mois.
- [84] On ne peut utiliser l'équité pour réapparaître un droit.
- [85] Enfin, il y a chose jugée des décisions de 2012 – ne peut invoquer aujourd'hui des erreurs de 2012, qui plus est, on invoque la responsabilité de la GMN qui n'est pas au dossier.
- [86] Le cadre impératif du *Règlement* n'est pas suivi.

DÉCISION

- [87] Vu la preuve, vu le droit applicable, quel que soit l'angle avec lequel le soussigné peut analyser les arguments des Demandeurs, le Tribunal d'arbitrage n'a d'autre option que de rejeter la demande d'arbitrage dans chacun des deux dossiers et répondre par la négative à la question posée :
- [87.1] les « Bénéficiaires » Demandeurs ne sont plus couverts par le plan de garantie en septembre 2021 (ni aujourd'hui) et leur recours à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie n'est pas fondé en droit.

Recours en vertu du *Règlement* et compétence juridictionnelle du Tribunal d'arbitrage

[88] En introduction, avec égards, le Tribunal rappelle la nature du recours des Demandeurs devant lui, et sa compétence juridictionnelle.

[89] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* n'est pas un chapitre du Code civil, ni une loi de l'Assemblée nationale, mais un Décret gouvernemental adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment, Règlement* qui stipule, à ses articles 7 et 74 :

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur **dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.**

74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur **dans le cadre du plan approuvé.**

[90] Le *Règlement* donne aux acheteurs de maisons neuves qui bénéficient d'un recours à l'encontre de leur entrepreneur ou vendeur en vertu du Code civil, un recours supplémentaire à l'encontre d'un administrateur d'un plan de garantie ; selon la Cour d'appel :

[90.1] dans l'arrêt *3223701 Canada inc. c. Darkallah*⁴:

[22] Le bénéficiaire a le droit d'opter entre les deux régimes, voire parfois de les cumuler. La garantie réglementaire n'écarte pas pour autant la garantie légale contre les vices cachés stipulée dans le C.c.Q. : elle vise à conférer un avantage au bénéficiaire de la garantie plutôt qu'à lui retirer un droit ;

[90.2] dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*⁵:

[10] Le plan de garantie constitue « un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil ». Rien dans le *Règlement* n'impose au bénéficiaire de renoncer au droit d'action que le Code civil lui reconnaissait avant l'institution d'un Plan et qu'il lui reconnaît encore aujourd'hui.

[91] Notre Cour d'appel⁶ a jugé à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public :

⁴ 2018 QCCA 937.

⁵ 2016 QCCA 2094.

⁶ *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] ; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.),* paragraphe [11].

[91.1] dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*⁷ ;

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

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

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

[15] La **réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative**. (nos caractères gras) [...]

[39] Au mieux, nous sommes en présence d'un contrat réglementé, c'est-à-dire d'un contrat dont le contenu est imposé par le législateur et non par l'appelante, elle aussi obligée de se plier aux volontés du législateur et de faire approuver son plan par la Régie. ;

[91.2] dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*⁸ :

[8] Pour un examen approprié de l'affaire, il y a lieu de s'attarder d'abord à la nature des liens juridiques qui unissent les parties en cause.

[9] L'appelante [notre ajout : l'Administrateur] est une personne morale autorisée par la Régie du bâtiment du Québec à administrer un plan de garantie (art. 81 de la Loi sur le bâtiment), (la Loi).

[10] En l'espèce, ce plan de garantie est au bénéfice des personnes qui ont conclu un contrat avec un entrepreneur pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf. Le plan garantit l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur sous réserve de certaines conditions.

[12] La Loi oblige les entrepreneurs en construction à détenir une licence (art. 46). Suivant le Règlement, pour agir à titre d'entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs toute personne doit adhérer à un plan qui garantit l'exécution de ses obligations résultant d'un contrat avec un bénéficiaire.

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

[14] De même, le Règlement oblige l'entrepreneur à signer une convention d'adhésion dont le contenu est, en grande partie, déterminé par le

⁷ 2004 CanLII 47872 (QC CA).

⁸ 2011 QCCA 56

Règlement (art. 78). Qui plus est, la convention d'adhésion reprend, pour en faire partie intégrante, le contrat de garantie au bénéfice des tiers.

[15] Pour reprendre l'expression de la juge Rayle dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*, nous sommes en présence de contrats (garantie et adhésion) **fortement réglementés dont le contenu est dicté par voie législative et réglementaire.** (références omises)

[92] La Cour d'appel a jugé dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt Inc. c. Lebe⁹* quant à la compétence du Tribunal soussigné :

[11] La requérante invoque l'article 106 du Règlement :

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

Peut demander l'arbitrage, toute partie intéressée :

1^o pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;

2^o pour une adhésion, l'entrepreneur.

(...)

[12] Cet article de la section « Arbitrage » **doit être lu avec celui de la section « Contenu de la garantie »**, sous-section IV « Mécanisme de mise en œuvre de la garantie » : (nos soulignés).

[93] La compétence juridictionnelle étant déterminée par la *Règlement*, il va de soi que le Tribunal d'arbitrage tranche en vertu du droit en vigueur; la Cour suprême affirme dans *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)*¹⁰ :

14 [...] Il est bien établi en droit que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit sont présumés avoir le pouvoir d'aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis. [...] ¹¹.

[94] Bien qu'il aille de soi que le Tribunal a compétence pour appliquer l'ensemble du droit, l'article 106 du *Règlement* doit être lu avec la section II du *Règlement*, « Contenu de la garantie » qui stipule, dans la version applicable au présent dossier de l'article 10 :

⁹ 2016 QCCA 2094.

¹⁰ 2006 CSC 14.

¹¹ « 26. La présomption qu'un tribunal administratif peut aller au-delà de sa loi habilitante — contrairement à celle qu'il peut se prononcer sur la constitutionnalité — découle du fait qu'il est peu souhaitable qu'un tribunal administratif se limite à l'examen d'une partie du droit et ferme les yeux sur le reste du droit. Le droit n'est pas compartimenté de manière à ce que l'on puisse facilement trouver toutes les sources pertinentes à l'égard d'une question donnée dans les dispositions de la loi habilitante d'un tribunal administratif. Par conséquent, restreindre la capacité d'un tel tribunal d'examiner l'ensemble du droit revient à accroître la probabilité qu'il tire une conclusion erronée. Les conclusions erronées entraînent à leur tour des appels inefficaces ou, pire encore, un déni de justice. »

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

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

[95] La Cour supérieure a confirmé dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*¹² que l'arbitrage est un procès « de novo », au cours duquel le Bénéficiaire et l'Entrepreneur peuvent apporter toute preuve nouvelle, le Tribunal d'arbitrage procède donc à l'examen complet des exigences prévues par le *Règlement* :

[20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux.

[...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...]

La version applicable du *Règlement*

[96] Au moment de signer la présente décision en 2023, huit ans après l'entrée en vigueur d'une nouvelle version du *Règlement* (1^{er} janvier 2015), entrée en vigueur en 2015 qui a eu lieu huit ans et demi après le début de la couverture de la garantie pour les Demandeurs en 2006, il peut être difficile pour le néophyte de trouver dans Internet la version applicable aux présents dossiers, car il n'est pas aisé de trouver une version d'avant 2015 dont on ignore que c'est bien cette version que l'on doit chercher.

[97] La question de la version applicable du *Règlement* est pertinente vu deux amendements apportés à la nouvelle version du 1^{er} janvier 2015, soit à l'article 10, où le délai de dénonciation fixé à un maximum de six mois a été changé pour un délai raisonnable, et à l'article 19.1 sur la possibilité d'invoquer le fait de l'Administrateur par l'ajout d'un alinéa inexistant avant 2015 ; il sera question de ces deux articles ci-après.

[98] Le *Règlement* est d'abord entré en vigueur en 1998¹³ ; il a fait l'objet de quelques amendements, les plus importants, l'un en vigueur en 2006¹⁴ et un autre en vigueur le 1^{er} janvier 2015¹⁵.

¹² *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur). Voir aussi, au même effet : *Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre (paragraphes [89] et [90]); *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [335]; *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, (CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre), paragraphes [68] à [76].

¹³ D. 841-98, G.O.Q., 1998, n° 27, p. 3484.

[99] Bien qu'une nouvelle version du *Règlement* soit entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015, le droit est très clair après huit ans de cette entrée en vigueur, sur la version applicable aux bâtiments résidentiels des Demandeurs, qui ont acheté leur maison en 2006 : la nouvelle version de 2015 n'est pas rétroactive aux maisons construites en 2006.

[100] Le Tribunal d'arbitrage doit juger en droit, l'utilisation par le Tribunal d'arbitrage de la mauvaise version, soit celle en vigueur après le 1^{er} janvier 2015 au présent dossier visant des maisons construites en 2006, serait sérieusement susceptible de cassation par les tribunaux judiciaires :

[100.1] en 2021, dans l'affaire *Raymond Chabot administrateur provisoire inc. c. Doyle*¹⁶, la Cour supérieure a révisé une décision arbitrale qui avait utilisé la mauvaise version du *Règlement*, et a réitéré le droit applicable, la Cour citant en référence cinq décisions rendues par le soussigné de 2015 à 2021¹⁷ :

[57] [...] alors que le fait que la construction de l'immeuble ait débuté avant le 1^{er} janvier 2015 soit l'élément fondamental et déterminant quant au choix de la version du *Règlement* à appliquer [...];

[68] **ACCUEILLE** la présente demande en contrôle judiciaire;

[69] **RÉVISE** la sentence arbitrale rendue par l'arbitre le 30 juillet 2019;

[70] **CONFIRME** que la version antérieure aux modifications entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2015 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* s'applique en l'espèce;

[71] **RÉTABLIT** la décision du demandeur à l'effet que les déficiences dénoncées par la bénéficiaire ne sont **pas admissibles à une couverture de garantie compte tenu de leur dénonciation qui excède le délai de six mois** prévu à la version du *Règlement* applicable en l'espèce; » ;

[100.2] en 2019, dans l'affaire *Pricewaterhousecoopers Inc. c. Desjardins*¹⁸, la Cour supérieure écrit :

[41] Or, il n'est pas possible de comprendre le raisonnement de l'Arbitre puisque celle-ci n'explique pas pourquoi la modification entrée en vigueur

¹⁴ D. 39-2006, G.O.Q. 2^e partie, 2006, n° 6, p. 995.

¹⁵ D. 156-2014, G.O.Q. 2^e partie, 2014, n° 10, p. 869.

¹⁶ 2021 QCCS 4032 (Hon. juge Christiane Alary, j.c.s.).

¹⁷ Citées au renvoi en bas de page [31] : *Syndicat des copropriétaires du 70 Saint-Ferdinand et 9158-4623 Québec inc.*, 2021 CanLII 8798 (QC OAGBNR) (extraits, p. 1-68); *Syndicat de Copropriété du 2727 au 2729 rue Centre et Constructions Knightsbridge inc.*, 2021 CanLII 57145 (QC OAGBRN), (Me Roland-Yves Gagné, arbitre, 08-02-2021) (extraits, p. 1-21); *Syndicat de copropriété Les Habitations Cépél et Claveau & Fils inc.*, 2020 CanLII 111363 (QC OAGBRN) (extraits, p. 1-34); *Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* (Me Roland-Yves Gagné, arbitre, 08-04-2016); *3093-2313 Québec inc. c. Létourneau*, 2015 CanLII 103448 (QC OAGBRN) (extraits, p. 1-10 et 82-94).

¹⁸ 2019 QCCS 513 (J. Sébastien Vaillancourt, j.c.s.).

le 1^{er} janvier 2015 doit s'appliquer à un contrat de garantie signé en 2014. Il est, pour reprendre les termes de la Cour suprême, impossible d'évaluer l'intelligibilité du processus décisionnel et l'appartenance ou non de cette décision aux issues possibles acceptables pouvant se justifier au regard des faits et du droit.

[42] La décision de l'Arbitre est donc déraisonnable.

[43] De plus, la décision de l'Arbitre d'appliquer la modification apportée à l'article 10 du *Règlement* et entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015 au contrat signé en l'espèce est, avec égards, erronée.

[44] En effet, le contrat est signé par les parties le 5 février 2014. Le plan de garantie qu'il contient est approuvé par la Régie et est donc conforme au *Règlement*.

[45] Les droits et obligations des parties découlent du plan de garantie qui est lui-même soumis aux articles 74 et 76 du *Règlement*. C'est d'ailleurs le *Règlement* qui gouverne le contenu du contrat[29]¹⁹.

[46] Or, au moment de la signature du contrat, ni le plan de garantie qu'il contient ni le *Règlement* alors en vigueur ne donne droit aux frais de relogement après la réception de l'immeuble.

[47] Accorder un tel droit aux bénéficiaires signifierait que l'Entrepreneur et l'Administrateur se voient imposer une obligation qui n'existait pas lorsque le contrat a été signé ni même lorsque l'immeuble a été construit et livré.

[48] En accordant ce droit aux bénéficiaires, l'Arbitre accorde une portée rétroactive à la modification apportée à l'article 10 du *Règlement*.

[49] Or, la loi est présumée n'avoir aucun effet rétroactif sauf stipulation contraire[30]²⁰.

[50] De plus, le règlement modifiant le *Règlement* ne contient aucune disposition permettant de conclure à une telle rétroactivité.

[51] Enfin, la Loi délègue à la Régie le pouvoir d'adopter des règlements mais non celui d'adopter un règlement avec effet rétroactif[31]²¹.

[52] L'auteur, Patrice Garant, écrit d'ailleurs ce qui suit à ce sujet[32]²² :

¹⁹ [29] *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Masson*, J.E. 2002-1378, par. 3 (C.S.).

²⁰ [30] Art. 50 *Loi d'interprétation*, RLRQ, c I-16, Pierre André CÔTÉ, *Interprétation des lois*, 4e édition, Les Éditions Thémis Inc., Montréal, 2009, par. 474 et 476.

²¹ [31] Art. 77 et 185 de la Loi.

²² [32] *Droit administratif*, 7^e édition, Éditions Yvon Blais, Montréal, 2017, p. 292-293.

Un règlement ne peut avoir un effet rétroactif à moins qu'un texte de loi ne le permette expressément.

Cette règle a été énoncée avec clarté par la Cour suprême dans un arrêt de 1970 :

[L]a rétroactivité des lois dans notre système juridique ne peut être admise à moins que le texte édicté par le législateur déclare clairement une intention de légiférer non seulement pour l'avenir, mais également pour le passé. On peut ajouter aussi que le législateur qui délègue ses pouvoirs à un organisme subordonné peut aussi autoriser, mais également sans ambiguïté ni équivoque, de se départir du principe général de la non-rétroactivité et d'affecter ainsi les antérieurs acquis.

La même Cour rappellera dans un arrêt de 1971 : « Or, un règlement ne peut avoir un effet rétroactif. C'est une règle fondamentale qu'une disposition nouvelle ne s'applique pas aux actes antérieurement accomplis. Le législateur peut déroger à cette règle mais non la Commission ».

Il est donc essentiel que la loi habilitante permette expressément, sans ambiguïté, que le règlement ait un effet rétroactif. Toutefois, encore faut-il qu'il y ait vraiment rétroactivité. Ainsi, on a reconnu que n'est pas rétroactif le règlement qui fixe une taxe annuelle indivisible pour l'année courante. [Références omises]

[53] Bien que ces commentaires concernent la légalité des règlements, ils s'appliquent tout autant à leur interprétation. [...]

[57] En conséquence de ce qui précède, la sentence arbitrale doit être révisée [...].

L'omission de se pouvoir en arbitrage de la décision de l'Administrateur de 2012 et l'impossibilité d'agir

[101] Les Demandeurs reprochent à l'Administrateur d'avoir lui-même procéder à l'inspection, choisi l'expert Inspec-Sol, les méthodes d'inspection, les laboratoires.

[102] Or, c'est exactement ce que le Gouvernement a prévu quand il a édicté son *Règlement* :

[102.1] c'est l'Administrateur qui procède à l'inspection puis il statue :

Article 18

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, **l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;**

5° dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. En l'absence de règlement, **l'administrateur statue** sur la demande

de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire.

[103] Le bénéficiaire (ou l'entrepreneur) insatisfait de la décision doit soumettre son différend dans les 30 jours de la réception de la décision.

[104] Le recours est à l'article 19 :

V. Recours

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

[105] Les Demandeurs invoquent la « confiance mal placée » envers l'Administrateur comme base de demande de prolonger le délai de 30 jours à 9 ans (de la décision de 2012 à la dénonciation de 2021) et ce, à l'intérieur d'un régime mis en place par le Législateur, régime qualifié par la Cour d'appel d'ordre public.

[106] Deux arrêts de la Cour d'appel affirme que les décisions dont on ne se pourvoit pas en arbitrage sont « liantes », dont un arrêt rendu dans un dossier de pyrrhotite.

[107] La Cour d'appel dans une affaire de pyrrhotite a conclu en 2020 dans l'arrêt *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc.*²³ que le fait de ne pas se pourvoir en arbitrage d'une décision de l'Administrateur « est donc liante » « avec toutes les conséquences juridiques qui s'y rattachent » :

[9] Le Règlement prévoit un mode de résolution des conflits qui oblige l'entrepreneur insatisfait d'une décision de l'Administrateur à soumettre le différend à l'arbitrage : [Article 19...]

[10] En l'espèce, CDH [l'Entrepreneur] a négligé de se prévaloir du seul moyen de résolution des conflits à sa portée en cas de désaccord avec la décision de l'Administrateur. Pourtant, la décision administrative comportait la mise en garde suivante :

« Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait de la décision, peut exercer des recours, soit l'arbitrage ou la médiation.

²³ 2020 QCCA 550

Arbitrage

Dans le cas de l'arbitrage, la demande doit être soumise par la partie requérante, dans les trente (30) jours suivant la réception par poste certifiée de ta décision de l'administrateur ou, s'il y a eu médiation, dans les trente (30) jours suivant la réception de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. »

[12] De plus, il n'a pas été démontré que Q[ualité] H[abitation] avait abandonné les droits conférés par la **décision administrative du 13 janvier 2011, devenue irrévocable en l'absence de toute contestation déposée dans les délais légaux.**[...]

[...] [13] En somme, CDH a renoncé à soumettre à l'arbitrage le différend qui l'opposait à Q[ualité] H[abitation]. [...]

[14] La décision administrative rendue contre CDH est donc liante à son égard avec toutes les conséquences juridiques qui s'y rattachent.

[16] En cas de désaccord avec la décision de l'Administrateur, CDH devait s'en remettre au régime de résolution des conflits prévu au *Règlement*. **L'absence de contestation de sa part a eu pour effet de sceller le caractère irrévocable de cette décision** et d'écarter toute remise en cause de son bien-fondé.

[108] La Cour d'appel avait aussi tranché cette question dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt Inc. c. Lebe*²⁴ :

[5] L'administrateur rejette leur réclamation. Les intimés ne se pouvoient pas en arbitrage à l'encontre de cette décision. Ils abandonnent le recours en garantie. [...]

[11] La requérante invoque l'article 106 du Règlement :

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

Peut demander l'arbitrage, toute partie intéressée :

1° pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;

2° pour une adhésion, l'entrepreneur.

(...)

[12] Cet article de la section « Arbitrage » doit être lu avec celui de la section « Contenu de la garantie », sous-section IV « Mécanisme de mise en œuvre de la garantie » :

[Je souligne.]

19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que [...].

²⁴ 2016 QCCA 2094.

[13] Faute de se pourvoir par arbitrage (art. 106) contre une décision défavorable de l'administrateur, celle-ci demeure et la garantie ne s'applique pas (art. 19).

[14] De fait, ici il n'y a pas de « différend » à trancher à la suite de la décision de l'administrateur puisque les intimés ont mis fin à leur démarche « pour que la garantie s'applique ».

L'impossibilité d'agir

[109] Le Tribunal traite de la plaidoirie de l'impossibilité d'agir au chapitre de l'omission de se pourvoir en arbitrage de la décision de 2012 ;

[109.1] quant à la production d'une réclamation en 2021 pour des vices dont on allègue la découverte plus de six mois avant, leur droit est déchu, l'impossibilité d'agir n'est pas recevable comme argument en droit comme nous le verrons ci-après.

[110] La version du *Règlement* applicable aux Demandeurs limite à un an, la possibilité d'invoquer les manquements aux obligations par l'Administrateur.

[111] Les Demandeurs plaident l'impossibilité d'agir vu la confiance envers la GMN et Inspec-Sol.

[112] Le Tribunal a pris bonne note des cinq décisions produites par le procureur des Demandeurs – dont aucune ne réfère au *Règlement*, ce qui n'est pas un reproche puisqu'il n'en existe aucune (connue du soussigné) qui leur soit favorable.

[113] Qui plus est, le Tribunal est au courant des arrêts récents de la Cour d'appel à ce sujet dans le cadre de recours de droit commun (et non en vertu de la version applicable du *Règlement*) :

[113.1] de 2022, sur la base d'un contrat de vente, l'arrêt *9104-2523 Québec inc. c. Syndicat des copropriétaires du 5701 de Normanville*²⁵ :

[15] Ce que l'appelante recherche, à tort selon moi, c'est de faire courir la prescription à compter du moment où une partie prend connaissance du dommage. Contrairement à ce qu'elle soutient tant dans sa déclaration d'appel que dans son mémoire, la prescription ne peut débuter avant le premier moment où la victime avait la possibilité d'agir, soit celui où elle a connaissance de tous les éléments de responsabilité, soit la faute, le dommage et lien de causalité. ;

[113.2] de 2021, sur la base d'une décision de première instances sous l'article 2118 C.c.Q., l'arrêt *Silos Roy-Larouche inc. c. Ferme Coulée Douce inc.*²⁶ :

[58] Plus particulièrement, la juge a déterminé qu'une personne raisonnable pouvait inférer du comportement de l'appelante (c.-à-d. la prise en charge du problème se matérialisant par les nombreuses visites, les propos rassurants et l'explication fournie quant au problème)

²⁵ 2022 QCCA 95

²⁶ 2021 QCCA 704

qu'elle prenait en charge la situation et qu'en ce sens, l'intimée n'avait tout simplement pas à entreprendre un recours judiciaire. Elle souligne également que le contexte relationnel entre les parties doit être pris en compte afin de conclure que le comportement de l'appelante a pu créer chez l'intimée un sentiment de sécurité la justifiant de ne pas entreprendre de recours judiciaire.

[60] La prescription peut être suspendue quand la personne lésée a été tenue dans l'ignorance des faits générateurs de ses droits par la faute de la partie adverse[37]²⁷. C'est l'ignorance de ces faits qui peut constituer une impossibilité d'agir au sens de l'article 2094 C.c.Q.[38]²⁸ dans la mesure où la partie se comporte avec diligence [39]²⁹.

[63] Il est vrai que des propos rassurants de la part d'une partie fautive ne sauraient constituer systématiquement une impossibilité d'agir[41]³⁰. Toutefois, dans la mesure où une partie fournit des explications rationnelles et logiques quant à un problème alors qu'elle se trouve dans une relation de confiance avec la partie victime de la faute, il est possible d'assimiler ce comportement à une impossibilité d'agir.

[65] Les comportements de l'appelante ainsi que sa relation avec l'intimée avaient pour effet de camoufler le véritable problème, ce qui se traduit par une impossibilité d'agir et donc une suspension de la prescription pour la période entre 2008 et 2011, comme la juge le conclut. Vu la nature factuelle de cette conclusion, elle mérite la déférence.

[114] Ce qui différencie la situation de cet arrêt *Silos* avec la présente situation :

[114.1] le *Règlement* ne prévoit pas que l'Administrateur émet une opinion d'expert, mais bien, (article 18) qu'il *statue* après qu'il a lui-même procédé à une inspection et que (article 19) le bénéficiaire insatisfait doit se pourvoir en arbitrage dans les trente jours pour que la garantie s'applique ;

²⁷ [37] Céline Gervais, *La Prescription*, Cowansville, Yvon Blais, 2009, p.154.

²⁸ [38] *Oznaga c. Société d'exploitation des loteries et courses du Québec*, [1981] 2 R.C.S. 113, p. 126; *Société d'assurances générales Northbridge c. Lumen, division de Sonepar inc.*, 2019 QCCA 1555, paragr. 17; *Harvey c. Gouvernement régional d'Eeyou Istchee Baie-James*, 2017 QCCA 1098, paragr. 34-35; *Sudenco inc. c. Club de golf de l'île de Montréal (2004) inc.*, 2016 QCCA 439, paragr. 42; *9103-4421 Québec inc. c. Hôpital du Sacré-Cœur de Montréal*, 2016 QCCA 15, paragr. 29 et 32; *Tayar c. Croll*, 2015 QCCA 1062, paragr. 3; *Rosenberg c. Canada (Procureur général)*, 2014 QCCA 2041, paragr. 8; *Samen Investments inc. c. Monit Management Ltd.*, 2014 QCCA 826, paragr. 106; *Chouinard c. Centre hospitalier de St-Mary*, 2001 CanLII 27957 (QC CA), SOQUIJ AZ-50107786, paragr. 13.

²⁹ [39] *Gauthier c. Beaumont*, [1998] 2 R.C.S. 3, paragr. 65-73. Voir aussi : *Oznaga c. Société d'exploitation des loteries et courses du Québec*, [1981] 2 R.C.S. 113; *Hagan c. Van Nostrand*, 2017 QCCA 587, paragr. 17; *Rosenberg c. Canada (Procureur général)*, 2014 QCCA 2041, paragr. 8; Céline Gervais, *La Prescription*, Cowansville, Yvon Blais, 2009. Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, *Responsabilité civile*, vol.1, 9^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2020, paragr. 1-1332.

³⁰ [41] Voir par exemple : *Lacour c. Construction D.M. Turcotte TRO inc.*, 2019 QCCA 1023, paragr. 57-58.

[114.1.1] bien que le délai de trente jours ne soit pas de rigueur³¹, en mettant de côté le fait que la base de l'impossibilité alléguée est le fait que c'est l'Administrateur qui a procédé à l'inspection et choisi la méthode d'inspection alors que c'était son obligation sous l'article 18, il est à sa face même déraisonnable, vu les dispositions du *Règlement*, d'en demander la prorogation de 30 jours à neuf ans jusqu'à novembre 2021, alors même qu'on était en possession de rapport en 2019 et 2020 ;

[114.2] le recours entendu par le Tribunal soussigné n'est pas un recours de droit commun mais un recours contre l'Administrateur du plan de garantie en vertu d'un décret que (au moins) quatre arrêts de la Cour d'appel ont déterminé comme étant d'ordre public.

[115] C'est le *Règlement* qui détermine qu'il appartenait à la GMN de procéder à une inspection des lieux, en vertu de l'article 18 :

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

[116] C'est l'essence même du *Règlement* décrété par le Gouvernement que c'est l'Administrateur du plan de garantie qui procède à cette inspection et dans le présent cas, il a fait le choix de procéder à cette inspection avec une firme externe, la firme Inspec-Sol.

[117] C'est le texte même du *Règlement* qui dit que le bénéficiaire qui n'est pas satisfait de la décision a trente jours pour se porter en arbitrage :

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

[118] Les Demandeurs disent qu'ils ne pouvaient pas être insatisfaits car ils avaient confiance, alors même que le *Règlement* est conçu pour que ce soit la GMN qui fasse l'inspection et qui rende la décision et bien que le délai de trente jours ne soit pas de rigueur, invoquer la confiance comme raison pour prolonger un délai de 30 jours, à neuf ans, est à sa face même déraisonnable, tel que déterminé par le *Règlement* lui-même.

[119] Ce qui est fatal pour la prétention d'une impossibilité d'agir basée sur un manquement à des obligations de la GMN, est que la version du *Règlement*

³¹ *Takhmizdjian c. SORECONI et al* 2003 CanLII 18819 (QC CS) 9 juillet 2003 (Hon. juge Ginette Piché), cité dans *Ward c. 9205-4717 Québec Inc. et La Garantie Abrisat* CCAC S16-032801-NP, 16 juin 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

applicable à leur dossier, limite à un an seulement, la possibilité de prolonger un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie sur cette base :

19.1. 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 17, 17.1, 18, 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 **que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.**

[120] C'est seulement dans la version du *Règlement* à partir de 2015, non applicable aux présents dossiers, qu'un deuxième alinéa ajoute (et sans donner d'opinion quant à savoir s'il aurait été applicable dans le présent dossier si la construction avait eu lieu en 2015) :

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.

[121] Dans l'affaire *Côté c. Les Constructions Vaubec Inc. et Pricewaterhousecoopers inc. es qualités [...] La Garantie Habitation du Québec Inc.*³², notre collègue, Me Jacinthe Savoie, arbitre, écrit :

[90] Ce que reproche la Bénéficiaire à l'Entrepreneur c'est de lui avoir fait des représentations à l'effet que le Bâtiment « *rencontre les normes conformément au code du bâtiment* ». [...]

[91] Le législateur a prévu spécifiquement cette situation à l'article 19.1 du Nouveau règlement :

« *Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre 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. »

(Nos soulignés)

[92] Le second alinéa de cet article a été ajouté et est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2015. L'Ancien règlement ne prévoit pas la possibilité de tenir compte des représentations de l'Entrepreneur comme moyen pour outrepasser le délai de dénonciation.

[93] Comme nous l'avons vu préalablement, le Tribunal ne peut se servir de l'équité pour modifier les dispositions impératives de l'Ancien règlement ou encore pour appliquer de façon rétroactive les dispositions du Nouveau règlement.

³² CCAC S19-012102-NP, 9 août 2019, Me Jacinthe Savoie, Arbitre

[122] Dans l'affaire *Lacombe c. Construction Whistler et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*³³, où l'inspection de l'Administrateur était remise en cause et où la même version d'avant le 1^{er} janvier 2015 s'appliquait, l'arbitre a accueilli de prolonger le délai de trente jours pour se porter en arbitrage parce que le délai d'un an n'était pas échu :

[308] Le Tribunal est d'avis que le manquement de l'Administrateur à son obligation d'inspection fait en sorte qu'on ne peut pas aujourd'hui opposer aux Bénéficiaires la tardiveté de leur recours, d'autant plus que ce manquement a eu une incidence certaine sur le délai à en appeler de la décision. **Puisque le délai pour entreprendre le recours n'était pas échu depuis plus d'un an** au moment où les Bénéficiaires ont saisi le Tribunal, l'article 19.1 (1) du Règlement doit ici trouver application.

[309] Par conséquent, le Tribunal proroge le délai de trente (30) jours prévu au Règlement pour porter une décision en arbitrage et déclare la réclamation des Bénéficiaires recevables.

[123] La Cour d'appel l'a souvent répété, le plan de garantie dont a bénéficié les Demandeurs est limité aux dispositions du *Règlement*.

[124] Considérant que le délai est échu depuis plus d'un an des décisions de l'Administrateur de 2012 qui rejetait les réclamations des Bénéficiaires qui ont reçu leur maison en 2006 et fermait leur dossier, pour cette raison, le Tribunal n'a pas à commenter avec plus de détails, le manquement allégué de l'Administrateur à ses obligations citées dans la version applicable de l'article 19.1 puisqu'il n'a aucune incidence sur le présent dossier vu l'écoulement de plus d'un an depuis 2012.

Le délai de dénonciation de six mois

[125] Le défaut de ne pas s'être porté en arbitrage des décisions de la GMN en 2012 suffisant à lui seul à rejeter les réclamations des Demandeurs, ce qui suit est ajouté de façon subsidiaire.

[126] Les Demandeurs affirment être couverts par un plan de garantie qui prévoit une dénonciation au plus tard six mois après la découverte du vice, le tout, sous peine de déchéance de leur droit (article 10 du *Règlement*) ;

[126.1] alors même que dans un cas, les Demandeurs ont reçu un rapport d'expert en mars 2019, et, dans l'autre cas, la Demanderesse a été avisée du contenu de ce rapport au printemps 2019 et a obtenu un autre rapport en septembre 2020 ;

[126.2] et alors même que, dans tous les cas, les Demandeurs ont produit leur dénonciation à ce sujet en septembre 2021, soit plus de six mois de la découverte, ce qui était fatal ;

à supposer de façon purement académique, que le Tribunal d'arbitrage ait conclu que les Demandeurs étaient en 2021 toujours sous la couverture du plan de garantie *quinze* ans après le début de la couverture en 2006 et *neuf* ans après la

³³ GAMM 2016-16-019, 13 octobre 2017, Me Karyne Poulin, Arbitre.

décision de l'Administrateur de 2012, les dispositions du *Règlement* obligeaient le Tribunal à conclure au rejet de leur réclamation.

[127] En 2004, la Cour d'appel dans *Desindes*³⁴ affirme que l'obligation de caution de l'Administrateur « n'est ni illimitée ni inconditionnelle ».

[128] Dans sa version applicable, le *Règlement* prévoit à l'article 10 que la garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment (ici, en 2006 pour les deux dossiers) doit couvrir:

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

[129] L'article 7 du *Règlement* dit que le plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations d'un entrepreneur **dans la mesure et de la manière prévues par la présente section** et l'article 10 du *Règlement* définit ce qui est couvert après la réception du bâtiment :

[129.1] l'alinéa 5 dit bien que le plan de garantie ne couvre pas tout genre de vice au sens de l'article 2118 du Code civil puisque quatre lignes de texte suivent la mention à cet article ;

[129.2] la couverture pendant les cinq ans après la fin des travaux est pour le vice au sens de l'article 2118 du Code civil qui a été dénoncé par écrit dans un délai qui ne peut excéder 6 mois de la découverte, de la survenance ou de leur première manifestation.

[130] Ce délai est dans la définition même de la couverture du plan de garantie pour le vice sous l'article 2118 C.c.Q.

[131] Depuis au moins 2005³⁵, il a été établi que ce délai est un délai de déchéance et non un délai de prescription susceptible de suspension ou d'interruption.

[132] Baudouin explique ce qu'est un délai de déchéance³⁶ :

³⁴ 2004 CanLII 47872 (QC CA).

³⁵ Illustrations : « [23] Par ailleurs, aucune disposition du règlement ne permet à l'arbitre prolonger ce délai de 6 mois » *Syndicat de copropriété du 4570-4572 de Brébœuf Inc. c. Construction Précurrence Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, Soreconi No. 050512002, Alcide Fournier, Arbitre, 5 Septembre 2005 ; « [35] Le fait que les Bénéficiaires ignorent qu'ils devaient dénoncer leur situation à l'Administrateur, bien que cette exigence soit mentionnée au contrat de garantie (ainsi que subsidiairement au Règlement), ne les décharge pas de cette obligation. » *Jobin et Plourde et Carrefour St-Lambert Lemoyne Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, Soreconi No. 061215001, 8 mars 2007, Me Michel A. Jeannot ; « [31] Le Tribunal est d'avis, tel que le soussigné l'a exprimé récemment dans une autre affaire, que le délai maximum de six (6) mois prévu aux alinéas 3^e, 4^e et 5^e respectivement de l'article 10 du Règlement est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension. », *Moustaine & El-Houma c. Brunelle Entrepreneur inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, 9 mai 2008, Soreconi No. 070424001.

Dans le cas des délais de déchéance, la créance est absolument éteinte après l'expiration du temps fixé. Le tribunal est alors tenu de suppléer d'office au moyen en résultant (art. 2878 C.c.). Dans ces cas donc, ce n'est plus seulement l'action en justice qui est éteinte, mais bien le droit lui-même.

[133] Ce délai qui ne peut excéder 6 mois a une raison d'être : il permet à l'Administrateur comme caution de l'entrepreneur de constater rapidement le vice et de minimiser les dommages.

[134] De façon purement académique, à supposer que cela aurait pu être une excuse et le Tribunal ne fait pas cette affirmation, il n'y a eu aucune preuve d'interférence de la part de l'Administrateur entre le printemps 2019, septembre 2020, et la dénonciation de septembre 2021 qui déborde les six mois de la découverte alléguée.

[135] Le Tribunal d'arbitrage n'a pas la compétence pour changer les termes précis du *Règlement* qui a été adopté par décret par le Gouvernement du Québec, le soussigné ne peut pas se substituer au Gouvernement.

[136] Le délai de déchéance prévu au *Règlement* est donc différent du délai de prescription prévu au Code du travail plaidé par les Demandeurs (voir paragraphe [65.1] ci-haut), il n'est pas question à l'article 10 du délai pour se plaindre que le contrat n'a pas été respecté, le vice majeur est couvert en autant qu'on l'ait dénoncé par écrit dans les six mois de la découverte ou de la survenance ou de la première manifestation.

[137] En décembre 2019, la Cour supérieure réitère ce principe dans *Syndicat de copropriété du 8980 au 8994 Croissant du Louvre c. Habitations Signature inc.*³⁷ :

[80] Les dispositions réglementaires traitant de la garantie des bâtiments résidentiels neufs sont un complément aux garanties prévues au Code civil du Québec. [...]

[81] Mais il y a plus. **Le délai applicable en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs dont l'arbitre devait tenir compte est complètement différent de celui prévu au Code civil du Québec et dont la Cour supérieure devra considérer.**

[82] **Le délai de six mois dont traite la sentence arbitrale est un délai de déchéance.** [...]

[83] En l'espèce, l'arbitre Zoltowski a raison de conclure que malgré les promesses et engagements de réparations faites par le représentant de l'entrepreneur, **il ne peut suspendre ou prolonger le délai de déchéance et de rigueur de six mois ;** (nos caractères gras).

[138] Parmi les décisions du Tribunal d'arbitrage soussigné :

³⁶ Jean-Louis Baudouin, *La prescription civile*, 7e édition, 2007, Éditions Yvon Blais, Cowansville p. 1219, I-1447.

³⁷ *Syndicat de copropriété du 8980 au 8994 Croissant du Louvre c. Habitations Signature inc.* 2019 QCCS 5560 (Aline U.K. Quach, j.c.s.) ; voir la jurisprudence citée par le soussigné dans *Syndicat des copropriétaires du 70 Saint-Ferdinand et 9158-4623 Québec inc.*, 2021 CanLII 8798 (QC OAGBNR) (Roland-Yves Gagné, arbitre), paragraphes [392] et s.

[138.1]le Tribunal d'arbitrage soussigné dans l'affaire *Huard et Constructions Berchard inc*³⁸, citant les affaires *Syndicat de copropriété Le Vendôme c. 9137-7937 Québec Inc. c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*³⁹ et *Coloccia c. Trilikor*⁴⁰ écrit :

[81] La nouvelle version d'après le 1er janvier 2015 parle de délai raisonnable, sans mettre de limite de temps, permettant ainsi au décideur de pouvoir conclure si le Bénéficiaire a été raisonnable ou non, comme le Bénéficiaire le plaide.

[82] Toutefois, la version applicable en 2013 a mis un « bâillon » en stipulant que le délai maximal est de six mois et qu'après six mois, son droit est déchu.

[83] Pour résumer en une phrase la position du Tribunal, même si le Tribunal d'arbitrage en venait à la conclusion que le Bénéficiaire avait bien expliqué pourquoi il a agi de façon raisonnable et pourquoi son délai de dénonciation était raisonnable, le Tribunal d'arbitrage a les mains liées par la version applicable du Règlement applicable au bâtiment résidentiel des Bénéficiaires, Règlement que trois arrêts de la Cour d'appel ont jugé comme étant d'ordre public, puisque ce délai raisonnable ne peut pas excéder six mois et le Bénéficiaire n'a pas rempli son fardeau de preuve qu'il l'a respecté.[...] ;

[138.2]dans l'affaire *Syndicat de la copropriété condos Cité Clark et Développement Webcor inc.*⁴¹ :

[16] Le Bénéficiaire plaide que le délai de six mois ne devrait pas courir de la découverte de la problématique, mais à partir du moment où il a fait les travaux « expérimentalement » (mot employé sous réserves, d'après le Bénéficiaire, les travaux n'auraient pas corrigé la problématique, le soussigné n'exprime ici aucune opinion quant au fond) correctifs en accord avec l'Entrepreneur mais sans notifier l'Administrateur avant d'effectuer ces travaux.

[17] Avec respect, le Tribunal ne peut pas faire sienne, la plaidoirie du Bénéficiaire, vu

[17.1] les dispositions du Règlement;

[17.2] l'arrêt de la Cour d'appel dans *Desindes* (voir le paragraphe [4] ci-haut: « [15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative »);

[17.3] la preuve au dossier.

[139]Récemment en juin 2022, dans l'affaire *Bellerose c. Constructions S.L. Marcoux Inc. et Raymond Chabot, Administrateur provisoire Inc. ès qualités*

³⁸ SORECONI 192102001, 10 juillet 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre.

³⁹ CCAC S09-240701-NP, 12 mai 2011, M^e Jean Philippe Ewart, arbitre

⁴⁰ CCAC S09-231001-NP, 30 juillet 2010, M^e Jean Philippe Ewart, arbitre. Voir aussi : *SDC 2810, 2812, 2814 Palmorino et Rénobec et Fils inc* CCAC S17-120101-NP, 10 septembre 2018, M^e Carole St-Jean, arbitre ; *Syndicat des copropriétaires Lofts Chevrier 5 220 980 et 9238-5814 Québec inc* SORECONI 151808001, 3 novembre 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre ; *Moustaine et al. c. Brunelle Entrepreneur Inc.* et *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ*, Soreconi 070424001, 9 mai 2008, M^e Jean Philippe Ewart, arbitre.

⁴¹ CCAC S17-022101-NP, 25 mai 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat Inc.*⁴² notre collègue Jean Philippe Ewart, arbitre, réfère à la version applicable de l'article 19.1 du *Règlement* quant à l'impossibilité de proroger ce délai de déchéance de six mois :

[117] D'abondant, cette détermination par le Tribunal d'un délai qui ne peut être prorogé se confirme par l'absence d'un 2^e alinéa à l'art. 19.1 à la version applicable aux présentes, et ajoutée à la version entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015, soit :

« 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. »

Autres décisions arbitrales rendues sur la pyrrhotite

[140] Dans l'affaire *Boissel et Les Constructions Camille Veillette et Fils inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*⁴³ concernant la pyrrhotite, notre collègue, Me Michel A. Jeannot, a rejeté la demande d'arbitrage trois ans après la décision de l'Administrateur :

[39] Donc, et après avoir suggéré que la situation décrite est attribuable à un comportement normal des matériaux (comprendre des fissures de retrait dû à l'assèchement après livraison de l'Unité) et vu que les réparations rendues nécessaire par un comportement normal des matériaux sont exclues du plan de garantie, la plume de Monsieur Denis Robillard, T.P., avant de conclure, stipule :

«Présentement, aucun signe ne laisse présager un problème au bâtiment. La pyrrhotite étant un problème qui a une évolution très rapide, nous demandons au Bénéficiaire, dans les circonstances actuelles, de suivre l'évolution des dites fissures et signaler l'aggravation significative à son entrepreneur «Les Constructions Camille Veillette et Fils Inc.» et copie à «La Garantie Qualité Habitation» afin de procéder à une inspection supplémentaire.

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

[40] Plus tôt (à ce même rapport de conciliation) Monsieur Robillard s'était préalablement prononcé à l'effet que, et lors de son inspection des lieux, le Bénéficiaire n'avait pas démontré et le conciliateur n'avait pas constaté de défaut de construction à la fondation résultant de vices cachés ou de vices de construction;

[41] Le document (rapport de conciliation, pièce A-4), par la suite, se conclut en informant le Bénéficiaire des recours qui lui sont disponibles. Si, à la suite de sa lecture de ce rapport, il éprouve un différend, la médiation et/ou l'arbitrage lui étant alors disponibles;

[...] [58] Bien que les tribunaux aient admis la possibilité d'une renonciation implicite, rien dans le texte sous la plume du conciliateur Robillard (pièce A-4)

⁴² CCAC S16-112901-NP, 6 juin 2022, Jean Philippe Ewart, Arbitre

⁴³ CCAC, S14-091201-NP, 15 octobre 2015, Me Michel A. Jeannot, Arbitre.

suggère que l'Administrateur entend se porter garant de vices de construction en-deçà et en-delà de la période quinquennale de couverture; [...]

[60] Au-delà du sens de certains mots, ce texte m'apparaît clair : le rapport de conciliation du 5 mai 2011 (pièce A-4) est une «*décision finale*» et l'Administrateur avait alors déconsidéré la demande du Bénéficiaire et aucune renonciation à quelques délais n'y est suggérée;

[141] Dans l'affaire *Domaine et al. c. Construction Robert Garceau et La Garantie Qualité Habitation*⁴⁴, notre même collègue rejette une réclamation parce que produite après le délai de déchéance de six mois :

Première impossibilité d'agir des Bénéficiaires

[15] Désirant adresser la question de la connaissance et l'impossibilité d'agir par la même occasion, selon les Bénéficiaires, leur première «impossibilité d'agir», fût celle qui découle d'une erreur et/ou omission de leur procureur d'alors Me Bélanger. Me Bélanger, qui en 2011, constate une situation «évolutive». [...]

Deuxième impossibilité d'agir des Bénéficiaires

[21] Les Bénéficiaires nous suggèrent une deuxième impossibilité d'agir : tel que ci-haut repris, le représentant de l'Entrepreneur, M. Garceau, est informé par un dénommé M. Beauchesne de Béton-Laurentides début septembre 2011 qu'il est plus que probable que son bâtiment connaisse des problèmes reliés à la pyrrhotite;

[22] M. Garceau alors s'entretient avec Les Bénéficiaires, (avec qui il entretient de bonne relation). M. Garceau, (pour l'Entrepreneur) représente aux Bénéficiaires qu'il confie ça à son avocat (un dénommé Me Goulet), et que ce dernier «va s'occuper du dossier»;

[23] Le Bénéficiaire «Domaine», dans sa compréhension de sa discussion qu'il a eu avec le représentant de l'Entrepreneur (M. Garceau) à ce moment-là, croit que l'avocat de l'Entrepreneur va s'occuper de les (Bénéficiaires) représenter et de faire les démarches auprès du plan de garantie et des différents intervenants, qui ultimement peuvent être responsable de la problématique. M. Domaine et M. Garceau se voisine, et à chaque fois M. Garceau se veut rassurant et répète à satiété : «oui, oui, on s'en occupe, on a en parlé à l'avocat, inquiètes toi pas»; [...]

Délai de déchéance [...]

[55] Une des conséquences de la déchéance, la perte ou forclusion du droit d'exercice d'un droit particulier, dans le cas des présentes quant à l'Administrateur, le droit des Bénéficiaires de requérir la couverture du plan de garantie, n'est pas sujet aux dispositions de la suspension ou interruption de la prescription applicables dans certaines circonstances. Alors qu'un délai de prescription peut être suspendu et interrompu (articles 2289 C.c.q. et s.), la solution contraire prévaut pour le délai de déchéance, qui éteint le droit dès que la période est expirée quoi qu'il arrive. Le

⁴⁴ CCAC S13-091201-NP, 18 juillet 2014, Me Michel A. Jeanniot, Arbitre.

titulaire du droit, de ce fait, ne peut même plus invoquer celui-ci par voie d'exception.

[56] En résumé, la dénonciation prévue à l'article 10 du Règlement se doit d'être par écrit, est impérative et essentielle, le délai de six mois prévu au même article emporte et est un délai de déchéance, et si ce délai n'est pas respecté, le droit des Bénéficiaires 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;

[57] Conséquemment, la trame factuelle, mise en preuve et la constatation que le calendrier d'événements établie la forclusion des droits des Bénéficiaires par l'expiration du délai de six(6) mois de la découverte ou survenance du risque, (ou en cas de vice ou de perte graduelle, de leurs premières manifestations). À cet effet, la pièce A-8 est assassine au droit des Bénéficiaires. L'objection préliminaire du procureur de l'Administrateur et la décision de l'Administrateur doivent être maintenues;

[58] Le Tribunal comprend qu'il ne s'agit pas ici de plaider sa propre turpitude mais, l'ignorance du délai de six (6) mois prévu aux articles 3.2, 3.3 et/ou 3.4 du contrat de garantie et/ou de l'article 10 du Règlement ainsi que la bonne foi des parties ne constituent pas des éléments en droit qui habilent le décideur à faire fit d'un délai de déchéance. Tout motif, quel qu'il soit, (si noble soit-il) ne peut reposer sur un fondement juridique puisque même si la preuve révèle qu'il pouvait s'agir de l'erreur ou de la négligence d'un tiers mandataire et/ou conseiller, il s'agit ici d'un délai de déchéance; sitôt le calendrier constaté, l'arbitre est dans l'impossibilité d'agir.

Le recours à l'équité ne permet pas de changer les garanties offertes par le Règlement

[142] L'article 116 du *Règlement* permet au Tribunal d'arbitrage de recourir à l'équité quand les circonstances le justifient.

[143] Les Demandeurs plaident, entre autres, que leur situation était extrêmement compliquée pour justifier leur délai.

[144] Le Tribunal d'arbitrage ne peut pas se baser sur la sympathie qu'il pourrait avoir pour les « Bénéficiaires » Demandeurs pour prolonger leur droit puisqu'il est éteint.

[145] Ce recours à l'équité ne permet pas au Tribunal d'arbitrage de remplacer le législateur et de changer les garanties offertes par le plan de garantie telle que décrétées le Gouvernement, garanties que les Demandeurs ont payées à même leur prix d'achat.

[146] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*⁴⁵ que le recours à l'équité ne sert pas à remplacer les « *precise commands* » du Législateur :

⁴⁵ 2007 QCCS 4701 (Hon. Michèle Monast, J.C.S.).

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

[...] [77] [...] As mentioned by Philippe Jestaz, the auxiliary function of equity is possible, "when the legislator refuses to give a precise command and leaves in the hands of the judges the task of preceding individual treatment (within certain legal limits).»

[147] La Cour supérieure dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec inc. c. Clavier*⁴⁶ a cassé une décision arbitrale rappelant que le Tribunal d'arbitrage n'a pas la liberté de changer les garanties prévues au *Règlement* :

[31] Agir en équité ne permet pas d'ajouter une indemnité non prévue à un règlement clair. Seule une modification au Règlement, telle que celle intervenue en 2015, pourrait légalement le bonifier.

[32] Les passages suivants provenant de deux décisions arbitrales rendues sur la base du même Règlement me semblent pertinents :

« Le pouvoir discrétionnaire en équité doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse et ne peut être utile à habiliter un décideur à contredire un texte qui me semble ostensiblement clair et limpide. »[13]⁴⁷.

et :

« Le Tribunal d'arbitrage a considéré la possibilité que l'article 116 du Règlement, permettant de faire appel à l'équité pourrait être pertinent dans l'octroi de la compensation recherchée par le bénéficiaire. De l'avis du Tribunal d'arbitrage, avec égards pour opinion contraire, l'équité n'a pas pour objectif de créer plus de droits que ceux que le législateur confère aux bénéficiaires par le biais du Règlement. »[14]⁴⁸.

[33] Le Tribunal rappelle que les bénéficiaires disposent des recours de droit commun afin de réclamer de l'entrepreneur les frais encourus.

[148] Dans l'affaire de *Syndicat de la copropriété Les jardins du Parc et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ*⁴⁹, notre consœur, Johanne Despatis, arbitre, écrit :

(57) La présence de délais impératifs en matière de protection de ce genre est commune et motivée. La raison d'être de dispositions comme celles du Plan exigeant que suivant sa nature une réclamation soit faite dans un délai précis vise en vérité à permettre, notamment à l'administrateur de la protection, lequel s'est

⁴⁶ 2018 QCCS 1257 (Johanne Brodeur, j.c.s.).

⁴⁷ [13] *Syndicat des copropriétaires Place de la Falaise 556 c. Memora Construction inc.*, dossiers n^{os} 070309002, 080918002, 090505001, 090527001 et 090924001, 27 juillet 2010 (O.A.G.B.R.N.).

⁴⁸ [14] *Syndicat de copropriété SDC Les Habitations Mélatti, 7014 Marie-Rollet et 7011 Louis-Hébert, à LaSalle c. Constructions G. Mélatti inc.*, décision n^o 13 249-3-1, dossier n^o 051006001, 11 août 2006 (O.A.G.B.R.N.).

⁴⁹ GAMM 2009-09-0003 28 janvier 2010, M^e Johanne Despatis, arbitre.

engagé à cautionner certaines obligations des entrepreneurs, à prévenir une dégradation plus grande du bien, en lui fournissant l'occasion d'agir rapidement s'il le désire et ainsi diminuer les inconvénients et coûts pour tout le monde. Je ne peux donc au nom de l'équité faire droit aux demandes du bénéficiaire.

[149] Cette position est bien établie en droit⁵⁰.

Conclusion

[150] Dans les deux dossiers, le Tribunal répond donc par la négative à la question qu'il doit trancher, à l'effet que la production d'une réclamation auprès de l'Administrateur du Plan de Garantie en 2021 était hors les délais prévus, et hors la période de la couverture, du plan de garantie et que les Demandeurs, anciens Bénéficiaires, et leur bâtiments résidentiels, ne sont plus couverts par le Plan de Garantie de l'Administrateur.

[151] Le Tribunal doit donc rejeter la réclamation des Demandeurs à l'encontre de l'Administrateur dans les deux dossiers.

FRAIS

[152] Le Tribunal d'arbitrage a eu à trancher une question entre des parties qui ont présenté leur preuve et leur plaidoirie de bonne foi.

[153] L'Article 21 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.
Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[154] Les Demandeurs n'ont eu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation; l'Article 116 du *Règlement* permet à l'arbitre de faire « aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient ».

[155] Considérant les faits particuliers de cette cause, considérant les points de droit, les frais d'arbitrage, en droit y compris en équité, selon les Articles 116 et 21 du *Règlement*, seront partagés entre les Demandeurs dans chaque dossier pour la somme de cinquante dollars (\$50.00) et le solde des frais de l'arbitrage sera assumé par l'Administrateur du Plan de Garantie sous réserve de son recours subrogatoire contre l'Entrepreneur.

CONCLUSION

[156] PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

⁵⁰ Autres illustrations : *Kwok et Tang c. 9181-5712 Québec et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, CCAC S14-080101-NP, 5 octobre 2015, M^e Tibor Holländer, arbitre, par. 134 ; *Castonguay et al et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Construction Serge Rheault Inc* GAMM 2011-12-009, 6 octobre 2011, M^e Johanne Despatis, arbitre, par. 28.

[157] SORECONI : 22104001 :

[157.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage de Nicole Hébert et Martial Lemay ;

[157.2] **DÉCLARE** que Nicole Hébert et Martial Lemay et leur bâtiment résidentiel ne sont plus couverts par le Plan de Garantie de l'Administrateur et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 28 mars 2022 à toutes fins que de droit ;

[157.3] **CONDAMNE** Nicole Hébert et Martial Lemay de façon conjointe et solidaire à payer la somme de \$50.00 à SORECONI pour leur part des frais d'arbitrage ;

[158] SORECONI : 22104002 :

[158.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage de Guylaine Dubé ;

[158.2] **DÉCLARE** que Guylaine Dubé et son bâtiment résidentiel ne sont plus couverts par le Plan de Garantie de l'Administrateur et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 28 mars 2022 à toutes fins que de droit ;

[158.3] **CONDAMNE** Guylaine Dubé à payer la somme de \$50.00 à SORECONI pour sa part des frais d'arbitrage ;

[159] DANS LES DEUX DOSSIERS :

[159.1] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, moins \$100.00 (au total des deux dossiers ou \$50.00 par dossier), à la charge de *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'Administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ Inc.*, ses successeurs et ayant droits, 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 SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours ;

[159.2] **RÉSERVE** à *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'Administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ Inc.*, ses successeurs et ayant droits, ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 16 janvier 2023



ROLAND-YVES GAGNÉ
ARBITRE/SORECONI

Pour les Demandeurs :

Me Jean-François Lacoursière
Legris Michaud Lacoursière

Pour l'Administrateur :

Me Miguel Bourbonnais
McCarthy Tétrault LLP

Autorités :**Produites par les Demandeurs :**

Syndicat canadien de la fonction publique, section locale 1821 c. Tousignant, 2012 QCCS 3581 (Micheline Perrault, J.C.S.) ;

9426795 Canada Inc. c. 171975 Canada Inc. (Lauriault Électrique) 2018 QCCQ 6293 (Petites créances, Steve Guénard J.C.Q.) ;

April c. Seltzer (Succession de) REJB 1997-03127 (Pierrette Rayle, J.C.S. (telle qu'elle était alors)) ;

Laniel Supérieur Inc. c. Régie des alcools, des courses et des jeux 2019 QCCA 753 ;

Parisien c. Procureur général du Québec 2022 QCCS 4483 (Philippe Bélanger, J.C.S.) ;

Produites par l'Administrateur :

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause, (2004) JE 2005-132 (QC CA) ;

Syndicat des Copropriétaires Le Marconi (7219, 7227, rue Marconi) et Habitations Devimmo inc., (2021) CCAC S20-102103-NP (QC OAGBRN), Me Karine Poulin, arbitre ;

Beaudoin c Construction Steve Baron Inc., (2019) CCAC S18-052901-NP (QC OAGBRN) ;

Syndicat de la copropriété du 2289 à 2319 Avenue de la Gare inc. c 9211-4057 Québec inc., ;

Sauvé c Groupe Allogio inc. (2012) NO : 120806001 (QC OAGBRN), Me Roland-Yves Gagné, arbitre ;

SDC Lot 3 977 437 c Gestion Mikalin Itée et La Garantie Abritat inc., (2015) GAMM 2013-15-011 (QC OAGBRN), Me Jean Morissette, arbitre ;

Provencher et 9182-0050 Québec inc. (Construction Rouville), (2016) No 162502001 (QC OAGBRN), Me Jean-Philippe Ewart, arbitre ;

Hélène Parent c Construction Yvon Loiselle Inc. & La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., (2012) GAMM 2012-11-007 (QC OAGBRN), Me Karine Poulin, arbitre ;

Huard et Constructions Berchard inc., (2019) No 192102001 (QC OAGBRN), Me Roland-Yves Gagné, arbitre ;

Valérie Hamelin c Groupe Sylvain Farand Inc. & la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., (2014) CCAC-S13-121002-NP, Me Jean-Robert LeBlanc, arbitre ;

Jessica Gattas & Viviane Aboud c. Groupe Construction Royale Inc. & la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., (2014) SORECONI no 187084-1 (QC OAGBRN), Me Tibor Holländer, arbitre ;

Chalhoub c Entreprises Devco Dufresne inc., (2015), GMM 2014-13-005 (QC OAGBRN), Me Karine Poulin, arbitre ;

Garantie Habitation du Québec inc. c Levasseur, 2018 QCCS 125 ;

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

Jessica Gattas & Viviane Aboud c Groupe Construction Royale Inc. & la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., (2014) SORECONI No 187084-1 (QC OAGBRN), Me Tibor Holländer, arbitre ;

Syndicat des copropriétaires Les Villas du Golf, Phase II c Maisons Zibeline et la Garantie Qualité habitation et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, (2010) CCAC S09-180801-NP/S09-100902-NP, (QC OAGBRN), Me Michel Jeannot, arbitre ;

Dubois c Fondations André Lemaire inc. (Habitations André Lemaire), 2011 QCCS 2339 ;

Construction Denis Desjardins Inc. c Kwan, (2003) No 505-22-007954-029 (QCCQ) ;

Khoukaz-Gamache et Maison Laprise inc., (2020) No : S20-061001-NP (QC OAGBRN), Roland-Yves Gagné, arbitre ;

Gentile et 9116-7056 Québec inc. (Construction Sebalan) (2020) No : S20-061001-NP (QC OAGBRN), Me Roland-Yves Gagné, arbitre ;

Mingole et Construction Investipro inc., (2019) GCR 132401-987 (QC OAGBRN), Me Karine Poulin, arbitre ;

Dufour c. Rénovations René Gauthier inc., (2006) GMM : 2006-15-001 (QC OAGBRN), Me Gilles Lavoie, arbitre ;

Entreprises Rixton inc. et Garantie de construction résidentielle, (2021) No : 210705001 (QC OAGBRN), Me Karine Poulin, arbitre ;

Syndicat des copropriétaires Place de la falaise 556 c Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, (2009) SORECONI No :070309002 (QC OAGBRN), Me Michel A. Jeannot, arbitre ;

Provost et 3858081 Canada inc. (Maisons Dominus), (2016) GMM :2016-16-008 (QC OAGBRN), Me Karine Poulin, arbitre ;

9256-4103 Québec Inc. c Ould-Yahia, (2019), CCAC : S-18-112802-NP (QC OAGBRN), Me Michel A. Jeannot, arbitre ;

Ghanotakis c Laporte, 2013 QCCA 1046 ;

Richard et Mazzapelle c Les Habitations Classique V inc. et La Garantie Abrisat inc., (2015) GAMM 2015-16-006, (QC OAGBRN), Me Jean Doyle, arbitre ;

Fortin et Lessard c Construction Gilles Rancourt et Fils inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., (2011) GAMM 2011-04-002 (QC OAGBRN), Claude Dupuis, arbitre ;

Autres décisions citées par le Tribunal :

Wightman c. Widdrington (Succession de) 2009 QCCA 1890 ;

Fournier c. Lamonde, J.E. 2004-808 (C.A.) ;

Frève et Constructions Levasseur Inc., CCAC S14-012201-NP et al., 6 octobre 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre ;

SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise 2020 QCCA 495 ;

3223701 Canada inc. c. Darkallah 2018 QCCA 937 ;

Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées) 2006 CSC 14 ;

9264-3212 Québec Inc. c. Moseka 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur) ;

Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abrisat, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre ;

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

Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, (CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre) ;

Raymond Chabot administrateur provisoire inc. c. Doyle 2021 QCCS 4032 (Hon. juge Christiane Alary, j.c.s.) ;

Syndicat des copropriétaires du 70 Saint-Ferdinand et 9158-4623 Québec inc., 2021 CanLII 8798 (QC OAGBNR) ;

Syndicat de Copropriété du 2727 au 2729 rue Centre et Constructions Knightsbridge inc., 2021 CanLII 57145 (QC OAGBRN), (Me Roland-Yves Gagné, arbitre, 08-02-2021) ;

Syndicat de copropriété Les Habitations Cépél et Claveau & Fils inc., 2020 CanLII 111363 (QC OAGBRN) ;

Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. (Me Roland-Yves Gagné, arbitre, 08-04-2016) ;

Pricewaterhousecoopers Inc. c. Desjardins, 2019 QCCS 513 (J. Sébastien Vaillancourt, j.c.s.) ;

SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc. 2020 QCCA 550 ;

9104-2523 Québec inc. c. Syndicat des copropriétaires du 5701 de Normanville 2022 QCCA 95

Silos Roy-Larouche inc. c. Ferme Coulée Douce inc. 2021 QCCA 704 ;

Céline Gervais, *La Prescription*, Cowansville, Yvon Blais, 2009 ;

Oznaga c. Société d'exploitation des loteries et courses du Québec, [1981] 2 R.C.S. 113 ;

Société d'assurances générales Northbridge c. Lumen, division de Sonepar inc., 2019 QCCA 1555 ;

Harvey c. Gouvernement régional d'Eeyou Istchee Baie-James, 2017 QCCA 1098 ;

Sudenco inc. c. Club de golf de l'île de Montréal (2004) inc., 2016 QCCA 439 ;

9103-4421 Québec inc. c. Hôpital du Sacré-Cœur de Montréal, 2016 QCCA 15 ;

Tayar c. Croll, 2015 QCCA 1062 ;

Rosenberg c. Canada (Procureur général), 2014 QCCA 2041 ;

Samen Investments inc. c. Monit Management Ltd., 2014 QCCA 826 ;

Chouinard c. Centre hospitalier de St-Mary, 2001 CanLII 27957 (QC CA), SOQUIJ AZ-50107786 ;

Gauthier c. Beaumont, [1998] 2 R.C.S. 3 ;

Hagan c. Van Nostrand, 2017 QCCA 587 ;

Céline Gervais, *La Prescription*, Cowansville, Yvon Blais, 2009 ;

Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, *Responsabilité civile*, vol.1, 9^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2020 ;

Côté c. Les Constructions Vaubec Inc. et Pricewaterhousecoopers inc. es qualités [...] La Garantie Habitation du Québec Inc. CCAC S19-012102-NP, 9 août 2019, Me Jacinthe Savoie, arbitre ;

Lacombe c. Construction Whistler et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, GAMM 2016-16-019, 13 octobre 2017, Me Karyne Poulin, arbitre ;

Syndicat de copropriété du 4570-4572 de Brébœuf Inc. c. Construction Précurrence Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., Soreconi No. 050512002, 5 Septembre 2005, Alcide Fournier, arbitre ;

Jobin et Plourde et Carrefour St-Lambert Lemoyne Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., Soreconi No. 061215001, 8 mars 2007, Me Michel A. Jeannot, arbitre ;

Moustaine & El-Houma c. Brunelle Entrepreneur inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., Me Jean Philippe Ewart, arbitre, 9 mai 2008, Soreconi No. 070424001;

Syndicat de copropriété du 8980 au 8994 Croissant du Louvre c. Habitations Signature inc. 2019 QCCS 5560 (Aline U.K. Quach, j.c.s.) ;

Syndicat de copropriété Le Vendôme c. 9137-7937 Québec Inc. c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ CCAC S09-240701-NP, 12 mai 2011, M^e Jean Philippe Ewart, arbitre ;

Coloccia c. Trilikon CCAC S09-231001-NP, 30 juillet 2010, M^e Jean Philippe Ewart, arbitre ;

SDC 2810, 2812, 2814 Palmorino et Rénobec et Fils inc CCAC S17-120101-NP, 10 septembre 2018, M^e Carole St-Jean, arbitre ;

Syndicat des copropriétaires Lofts Chevrier 5 220 980 et 9238-5814 Québec inc SORECONI 151808001, 3 novembre 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre ;

Syndicat de la copropriété condos Cité Clark et Développement Webcor inc. CCAC S17-022101-NP, 25 mai 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre ;

Bellerose c. Constructions S.L. Marcoux Inc. et Raymond Chabot, Administrateur provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat Inc. CCAC S16-112901-NP, 6 juin 2022, Jean Philippe Ewart, arbitre ;

Boissel et Les Constructions Camille Veillette et Fils inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc. CCAC, S14-091201-NP, 15 octobre 2015, Me Michel A. Jeannot, arbitre ;

Domaine et al. c. Construction Robert Garceau et La Garantie Qualité Habitation CCAC S13-091201-NP, 18 juillet 2014, Me Michel A. Jeannot, arbitre ;

Garantie Habitation du Québec inc. c. Clavier 2018 QCCS 1257 (Johanne Brodeur, j.c.s.) ;

Syndicat des copropriétaires Place de la Falaise 556 c. Memora Construction inc., dossiers n^{os} 070309002, 080918002, 090505001, 090527001 et 090924001, 27 juillet 2010 (O.A.G.B.R.N.) ;

Syndicat de copropriété SDC Les Habitations Mélatti, 7014 Marie-Rollet et 7011 Louis-Hébert, à LaSalle c. Constructions G. Mélatti inc., décision n^o 13 249-3-1, dossier n^o 051006001, 11 août 2006 (O.A.G.B.R.N.) ;

Syndicat de la copropriété Les jardins du Parc et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ GAMM 2009-09-0003 28 janvier 2010, M^e Johanne Despatis, arbitre ;

Kwok et Tang c. 9181-5712 Québec et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, CCAC S14-080101-NP, 5 octobre 2015, M^e Tibor Holländer, arbitre ;

Castonguay et al et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Construction Serge Rheault Inc GAMM 2011-12-009, 6 octobre 2011, M^e Johanne Despatis, arbitre.