

**ARBITRAGE**  
**RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE**  
**DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

(Chapitre B-1.1, r. 8)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:  
**SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)**

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
No: 190503001

**Syndicat des Copropriétaires de l'Alcôve**  
**Phase 1**

Bénéficiaire

c.

**9104-2523 Québec Inc**

Entrepreneur

Et :

Raymond Chabot Administrateur Provisoire  
Inc. ès qualités d'Administrateur provisoire du  
plan de garantie de **La Garantie Abritat Inc.**

L'Administrateur

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	Monsieur Philippe Charlebois Monsieur Philippe Desormeaux Monsieur Raphael Jeannotte
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Zheng Ding
Pour l'Administrateur :	M <sup>e</sup> Marc Baillargeon Monsieur Michel Hamel
Date de la décision :	7 janvier 2020

## DESCRIPTION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRE:

Syndicat des Copropriétaires de l'Alcôve Phase 1  
4751 @ 4811 rue Saint-Ambroise  
Montréal, Qc  
a/s Monsieur Philippe Desormeaux  
508 rue Henri-Duhamel  
Montréal, Qc. H4G 2C4

### ENTREPRENEUR:

9104-2523 Québec Inc.  
a/s Monsieur Zheng Ding  
102-100 boulevard Alexis-Nihon  
Montréal, Qc. H4M 2N6

### ADMINISTRATEUR:

M<sup>e</sup> Marc Baillargeon  
Contentieux des garanties Abrisat/GMN  
7333 Place des Roseraies, 3<sup>ème</sup> étage  
Anjou, Qc. H1M 2X6

## PIECES

A l'audience, l'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 Déclaration de copropriété en date du 1<sup>er</sup> septembre 2015;
- A-2 Avis de fin des travaux des parties communes en date du 15 décembre 2015;
- A-3 Procès-verbal de la première assemblée générale des copropriétaires en date du 28 juin 2016;
- A-4 Rapport d'inspection préreception des parties communes en date du 22 décembre 2016;
- A-5 Liste d'inspection préreception en date du 22 décembre 2016;
- A-6 Lettre des bénéficiaires adressée à l'entrepreneur en date du 28 mai 2017 et Annexe A;
- A-7 Lettre des bénéficiaires adressée à l'entrepreneur en date du 24 juillet 2017 et Annexe A;
- A-8 Avis de 15 jours en date du 5 octobre 2017;
- A-9 Avis technique de Nick Evangelatos, ing. en date du 9 décembre 2017;
- A-10 Annexe A et photographies;
- A-11 Décision de l'administrateur en date du 4 février 2019 et lettres;
- A-12 Copie du Registre des entreprises relativement au bénéficiaire;
- A-13 Courriel des bénéficiaires en date du 6 mars 2019 et annexe de déficiences;
- A-14 Courriel des bénéficiaires adressé à Michel Hamel en date du 6 mars 2019;
- A-15 Courriel des bénéficiaires adressé à Michel Hamel en date du 25 mars 2019;
- A-16 Demande d'arbitrage en date du 26 mars 2019.

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 Agrandissement de l'illustration IKO Système de bitume modifié apparaissant au rapport de préreception;
- B-2 Courriel du Bénéficiaire avec Article :  
<https://www.rbq.gouv.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/Publications/francais/guide-criteres-techniques-construction-toits-vegetalises.pdf>

## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par le Syndicat des copropriétaires/Bénéficiaire, reçue par la Société pour la résolution des conflits (SORECONI) le 5 mars 2019, et par la nomination le 26 mars 2019 du soussigné comme arbitre.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal d'arbitrage n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.
- [3] Le Syndicat demandeur/Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*) :

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

- [4] La Cour d'appel du Québec a jugé dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*<sup>1</sup>:

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

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

- [5] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*<sup>2</sup>:

[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.

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

<sup>2</sup> 2007 QCCS 4701 (Hon. Michèle Monast, J.C.S.).

[...] [77] Les propos tenus par la professeure Raymonde Crête dans un article récent permettent de mieux saisir la nature et les limites du pouvoir de l'arbitre en matière d'équité:

[...] 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)".

[6] Les seuls différends avec la décision de l'Administrateur du 4 février 2019 que le Bénéficiaire demande au Tribunal d'arbitrage de trancher sont :

[6.1] Point 2 Finition du crépi;

[6.2] Point 8 Hauteur des solins.

### **Point 2 Finition du crépi**

[7] La dénonciation (pièce A-4, page 11, page du pdf 13/86) se lit comme suit :

A101005.1 Crépi Des cernes ont été observés à la base des murs de fondation de chaque côté de la descente véhiculaire. La présence de barbacane (canalisation dans le béton pour évacuer l'eau) n'a pas été observée. L'eau peut traverser une paroi en béton par capillarité et laisser un dépôt blanchâtre. Un cerne noirâtre peut indiquer une saturation en eau localisée dans le béton. Lors de l'inspection, de l'eau s'échappait d'un trou dans le cerne noirâtre.

[8] (Décision de l'Administrateur) « mais n'a pas à faire l'objet de correctifs sur le **muret de béton de la descente du garage**, puisque ce dernier ne fait pas partie du bâtiment et n'est pas couvert par la garantie ».

[9] (Demande d'arbitrage du Bénéficiaire) « nous jugeons que la descente du garage devrait être considérée comme un item à part entière ».

### **Admission de l'Administrateur pour le muret de droite**

[10] À l'audience, l'Administrateur a admis avoir reconnu dans sa décision du 4 février 2019 le muret de droite de la descente de garage (quand on est face à l'entrée du garage) comme faisant partie du bâtiment, et la partie de la réclamation qu'il avait rejetée concernait seulement le muret de béton à gauche.

### **Raphaël Jeannotte**

[11] Raphaël Jeannotte, ingénieur, a témoigné comme témoin expert pour le Bénéficiaire.

[12] Il a été le professionnel du bâtiment que le Bénéficiaire avait mandaté pour procéder à la préreception prévue à l'article 33<sup>3</sup> du *Règlement* et qui a produit le rapport de la préreception le 22 décembre 2016.

<sup>3</sup> Article 33, 3<sup>e</sup> paragraphe : « Les parties communes visées par la garantie doivent être inspectées avant leur réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur, le

[13] Il affirme que le muret de gauche est connecté au bâtiment et qu'il en fait partie.

### **Michel Hamel**

[14] Michel Hamel est inspecteur-conciliateur auprès de l'Administrateur.

[15] Il affirme que l'Administrateur a rendu une décision sur la malfaçon apparente qui est couverte vu le délai entre la dénonciation et la date de la préreception.

[16] Il ajoute que le muret de gauche ne fait pas partie du bâtiment et qu'il n'est donc pas couvert par le plan de garantie.

[17] En effet, c'est un mur de soutènement car ça retient le terrain.

[18] Derrière le mur de soutènement, c'est du terrain et ce n'est pas rattaché au bâtiment.

### **Plaidoiries**

[19] Le Bénéficiaire plaide que pour rejeter la réclamation concernant le muret de gauche il faut conclure que ce n'est pas partie du bâtiment ou que c'est une exclusion contenue dans le *Règlement*.

[20] L'article 1 du *Règlement* stipule que le bâtiment inclut l'équipement nécessaire à son utilisation, il y a ici un garage souterrain, et pour qu'il y ait un garage souterrain il faut une descente de garage avec son muret.

[21] Quant à l'exclusion prévue à l'article 29 (9) du *Règlement*, elle doit être interprétée en faveur du consommateur, ici le muret de la descente de garage fait partie d'un tout avec le bâtiment il s'agit d'un équipement nécessaire au bâtiment.

[22] Sans exclusion claire, ce muret doit être couvert par le plan de garantie.

[23] Pour sa part, l'Administrateur plaide qu'un muret n'est pas un équipement.

[24] Il convient que le mot muret n'apparaît pas à l'article 29 (9) du *Règlement* toutefois le muret est à l'extérieur du bâtiment.

[25] Le Bénéficiaire réplique que le muret de la descente de garage n'est pas seulement un équipement mais aussi une installation.

### **Décision sur le point 2**

[26] La demande d'arbitrage du Bénéficiaire est accueillie, pour les motifs suivants.

[27] Le Plan de garantie vise la protection du bâtiment, selon la définition du mot Bâtiment « à moins que le contexte n'indique un sens différent » et selon les exclusions définies au *Règlement*.

[28] L'article 1 du *Règlement* affirme :

---

professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur. »

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«bâtiment»: **le bâtiment lui-même**, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soit le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain français;

[29] L'article 27 du *Règlement* affirme que le plan de garantie couvre les parties communes :

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

[30] L'article 29 9<sup>e</sup> alinéa du *Règlement* exclut *les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain.*

[31] Le procureur de l'Administrateur a affirmé avoir déjà jadis plaidé avec succès sa position devant notre confrère Michel A. Jeanniot, arbitre.

[32] Le site de SOQUIJ consulté pendant le délibéré<sup>4</sup> contient en effet la décision de notre confrère Michel A. Jeanniot dans l'affaire *Carl Vaillancourt et Les Habitations Promax Inc. et La Garantie des Maîtres Bâisseurs*<sup>5</sup> devant qui a comparu le même procureur mais, le tout dit avec égards, la décision repose sur une absence de preuve :

[11] Le bénéficiaire nous a exhibé de plus copie de dix (10) épreuves photographiques (cotées de B.5.1 à B.5.10 inclusivement) lesquelles démontrent l'état des lieux et l'apparente nécessité de compléter la construction des murs et/ou murets de rétention. [...]

[13] Ceci étant précisé et avant de pouvoir considérer qu'il s'agisse de travaux reliés à l'immeuble, il y a présomption favorable en faveur de l'Administrateur à l'effet qu'il s'agisse d'un cas d'exclusion prévue à l'article 1.3.9, puisqu'il s'agit de toute évidence de travaux extérieurs à la coquille de l'immeuble. [...]

[17] Bien que je souscrive à ces courants jurisprudentiels, nous sommes en présence d'une situation factuelle qui se distingue puisqu'ici, il s'agit de **travaux non encore faits**. [...]

[19] **Il est possible** qu'une fois incorporé à l'immeuble, l'ouvrage puisse à ce point tel être fixé "à fer et à clous", qu'il ne puisse être séparé de l'immeuble "sans briser l'un de l'autre" et/ou qu'à mesure de l'incorporation au sol il perde son individualité et devienne immeuble parce que confondu avec le bâtiment dont il devient partie intégrante, mais et **pour le cas sous étude, je l'ignore. Aucune preuve à cet effet n'a été offerte, voire même suggéré.** (nos caractères gras)

<sup>4</sup> Comme l'a écrit la Cour d'appel dans *Bohémier c. Barreau du Québec* 2014 QCCA 961: « [48] De même, le juge n'est pas un sphinx. Il peut s'assurer que soient introduits « au dossier les faits nécessaires à la recherche complète de la vérité [...] » (références omises).

<sup>5</sup> SORECONI 080718002, 18 décembre 2008, Michel A. Jeanniot, arbitre.

[33] Dans l'affaire *Syndicat de copropriété des Cervidés 3 365 409 c. Habitation Trigone et La Garantie Qualité Habitation*<sup>6</sup>, notre collègue Michel A. Jeanniot écrit quelques années plus tard :

[15] Il est admis et non contesté qu'il s'agit d'un muret, construction en pièces de bois et pour lesquelles il n'y a **aucune attache structurelle au bâtiment** du Bénéficiaire.

[16] Ceci étant, il est ostensible des épreuves B-2.1 @ B-2.5 que ce muret, à défaut d'être nécessaire, est utile à sécuriser la sortie de secours du garage et que sans cette composition et/ou assemblage, cette sortie de secours serait inévitablement tôt ou tard inutilisable.

[17] Je rappelle ici que l'ouvrage, soit ou non, de piètre qualité ne fait pas l'objet du litige, personne de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur ne se prononce sur la qualité de ce muret, l'Administrateur se limite à préciser qu'il s'agit d'une exclusion à son plan de garantie, une exclusion qui se retrouve aussi prévue à l'article 29 alinéa 9 du Règlement (i.e. un ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment).

[18] Chaque cas est un cas d'espèce et si certains sont plus évidents que d'autre, ce qui est ou non situé hors du périmètre du bâtiment principal est, et se doit de demeurer, à la discrétion du décideur.

[19] Ce qui constitue le contour, la périphérie, le pourtour, les limites ou l'enceinte du bâtiment est une chose, ce qui peut assurer la pérennité des accès sans y être fixé à fer et à clou et/ou être partie de l'amalgame périphérique en est une autre.

[20] Force m'est de constater que si l'ouvrage appert être de piètre qualité, copie des épreuves B-2.3, B-2.4 (entre autre) exhibe un ouvrage **en pièces de bois**, à l'extérieur du bâtiment, **adossé** au pourtour limite de la fondation extérieure et donc, dans le cas bien précis, appert être ce qui est spécifiquement exclus de la garantie tant par le plan que par le Règlement. (nos caractères gras)

[34] Si notre collègue Michel A. Jeanniot arbitre parle d'éléments

[34.1] qui doivent avoir une attache structurelle avec le bâtiment, dans l'affaire *Syndicat de copropriété des Cervidés 3 365 409 c. Habitation Trigone et La Garantie Qualité Habitation*<sup>7</sup>,

[34.2] qui doivent être attachés à fer et à clou dans l'affaire *Carl Vaillancourt et Les Habitations Promax Inc. et La Garantie des Maîtres Bâtitseurs*<sup>8</sup>,

notre collègue M<sup>e</sup> Lydia Milazzo dans l'affaire *Syndicat du 2289-2319 Avenue de la Gare et 9211-4057 Québec Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>9</sup> inclut comme faisant partie du bâtiment un élément qui a un contact direct avec la structure du bâtiment :

<sup>6</sup> SORECONI 102508001, 4 avril 2011, Michel A. Jeanniot, arbitre.

<sup>7</sup> même.

<sup>8</sup> SORECONI 080718002, 18 décembre 2008, Michel A. Jeanniot, arbitre.

<sup>9</sup> CCAC S14-030402-NP, 23 octobre 2014, M<sup>e</sup> Lydia Melazzo, arbitre.

56. Le Bénéficiaire a dénoncé le fait que les poutres qui retiennent le terrain au rez-de-jardin pourrissent;
57. L'Administrateur a constaté la situation tel que dénoncée par le Bénéficiaire, mais a rejeté la réclamation. L'Administrateur a invoqué l'exclusion prévue à Articles 6.7.9 du Contrat de Garantie (sous-par 9 de l'Article 29 du Règlement), citée ci-haut au par 47; [...]
59. L'Administrateur soulève donc aussi l'Article 6.7.3 du Contrat de Garantie, lequel s'inspire de l'Article 29, sous-paragraphe 3, du Règlement et se lit comme suit :

**6.7 Exclusions de la garantie**  
**Sont exclus de la garantie**

**6.7.3** les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

60. Le Tribunal reconnaît qu'une partie de ce bois touche directement le bois servant de support aux colonnes de soutien de balcon et **pour lequel des correctifs ont été ordonnés dans le cadre du Point # 6; (nos caractères gras)** [...]
62. Tel que mentionné par l'Arbitre, Me Roland-Yves Gagné, dans l'affaire *Ronfard*<sup>10</sup>, précitée au par.51 :

« Le Plan de Garantie vise la protection du Bâtiment, **selon la définition du mot bâtiment au Règlement et selon les exclusions définies au Règlement.** » (page 11, par. 43);

63. L'affaire *Giroux c. Les Habitations Promax Inc. et La Garantie des Maîtres Bâisseurs Inc.* (O.A.G.B.R.N., 2008-19-11), Guy Pelletier, SORECONI, trouve application ici. Il s'agissait de problèmes d'érosion du sol produits lors de fortes pluies, entraînant des eaux boueuses vers les drains des patios surbaissés, ce problème étant causé par l'inexécution des travaux de retenue (murets) des terres autour des terrasses extérieurs. Le Bénéficiaire avait plaidé que lesdits murets sont des éléments essentiels au bon fonctionnement de l'immeuble et qu'ils ne peuvent être considérés comme des travaux de terrassement. Le Tribunal dans cette affaire s'est prononcé ainsi:

« La question qui se pose ici n'est pas d'établir, si les travaux sont utiles ou nécessaires au bon fonctionnement du Bâtiment, mais bien d'établir s'ils sont exclus par l'article 12.9 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*...  
 Que les matériaux spécifiés aient été en béton, bois, blocs ou autres matériaux ne change pas la vocation de cette partie de l'ouvrage,

<sup>10</sup> *Syndicat de Copropriété Rue Jean-Pierre Ronfard c. Construction Frank Catania et Associés Inc. et La Garantie des Maisons Neuves de L'APCHQ Inc.*, SORECONI 11 décembre 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre.

soit de protéger les accès aux portes patios avant et arrière du logement du premier niveau. L'Argumentation du Bénéficiaire à l'effet que ces ouvrages sont nécessaires n'est pas contestée. À ce même titre, les trottoirs, les stationnements et les travaux de drainage des eaux de surface, sont nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment. » (Pages 7 et 8, pars 64 à 66 de la décision)<sup>11</sup>.

64. Le Tribunal a donc rejeté la réclamation du Bénéficiaire, concluant que les murets en pourtour des patios sont des ouvrages situés à l'extérieur du bâtiment et spécifiquement exclus par la Garantie;
65. L'Application desdites définitions et exclusions en l'instance mènent à un résultat qui pourrait paraître surprenant, même injuste, au Bénéficiaire, mais le Tribunal doit déterminer où placer la limite de ce qui constitue une partie du Bâtiment pour les fins de l'application du Règlement;
66. À cet égard, **le Tribunal peut comprendre que l'Administrateur ait choisi de placer cette limite là où le bois (autrement clairement situé à l'extérieur du Bâtiment et donc visé par l'exclusion) n'avait pas de contact direct avec un élément de structure du Bâtiment.** Autrement, il faudrait écarter complètement l'exclusion prévue à l'Article 6.7.9 du Contrat de Garantie, ainsi que la définition de Bâtiment dans le Règlement; (nos caractères gras)

[35] Le Tribunal d'arbitrage souligne n'avoir pas vu de décisions arbitrales qui contredisent les décisions mentionnées aux paragraphes précédents.

[36] Plus récemment, dans l'affaire *Syndicat de la Copropriété du 435, Willibrord et Les Développements Immobiliers BCG Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Es Qualité La Garantie Abritat Inc.*<sup>12</sup>, jugée par le soussigné et impliquant le même Administrateur que celui au présent arbitrage, ce dernier avait reconnu à l'audience que la partie du muret de soutènement qui était en béton et qui était attaché au bâtiment était couvert par le plan de garantie comme partie du bâtiment, alors qu'une autre partie du muret qui lui était en bois et qui n'était pas rattaché au bâtiment, n'était pas couvert;

[17] La représentante du Bénéficiaire témoigne à l'effet qu'une partie du mur de soutènement est en béton, cette partie du mur constitue environ le quart du mur total de soutènement (le reste est en bois) qui retient la terre puisque le premier étage du bâtiment est légèrement inférieur au niveau de la terre.

[18] A l'audience, **l'Inspecteur de l'Administrateur admet que la partie du mur qui est en béton est rattachée au bâtiment, donc couvert par le Plan de**

<sup>11</sup> Notre ajout : « [59] [...] Ce problème causé par l'inexécution des travaux de retenue (murets) des terres **autour des terrasses extérieures situées en contrebas du terrain environnant** a rendu inutilisable les portes extérieures du logement. [...] [62] Monsieur Giroux a aussi plaidé à l'effet que ces travaux **auraient pu** être en béton, donc rattachés au bâtiment et auraient ainsi été considérés comme faisant partie de l'immeuble. »

<sup>12</sup> CCAC S17-041901-NP, 11 octobre 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre.

**garantie** et qu'il fallait effectivement qu'il y ait des garde-corps car cette partie est effectivement rattachée au bâtiment. [nos caractères gras]

[19] Reste la partie de mur qui est en bois.

[20] A l'audience, l'Inspecteur conciliateur dit que le mur en bois n'est pas rattaché à la base de béton du bâtiment donc exclus de la couverture du Plan de garantie, il n'a pas vu de moisissure lors de son inspection et, qu'il est normal que la terrasse de l'unité du bas soit mouillée quand il pleut. [...]

[25] Vu les faits, le *Règlement* y compris ses exclusions et l'admission de l'Administrateur, le Tribunal d'arbitrage accueille en partie la réclamation du Bénéficiaire, soit seulement pour la partie en béton. [...]

[35] Considérant la preuve, le *Règlement* et la jurisprudence, le Tribunal d'arbitrage ne peut faire droit à la réclamation du Bénéficiaire quant à la partie du mur qui est en bois, puisque celle-ci est liée à une problématique qui est exclue du contrat de garantie et du Plan de garantie, tel que défini au *Règlement*.

[37] Une visite des lieux avant l'audience, et un retour sur la descente de garage après l'audience, a permis au Tribunal d'arbitrage soussigné de constater *de visu*, et de confirmer, que le muret gauche de la descente du garage était bien rattaché au reste du bâtiment et en faisait partie.

[38] Avec égards, vu le *Règlement*, et vu les décisions arbitrales répertoriées qui vont toutes dans le même sens et auxquelles le Tribunal d'arbitrage souscrit, ce muret à gauche fait bel et bien, partie du bâtiment couvert par le plan de garantie administré par l'Administrateur.

## **Point 8      Hauteur des solins**

[39] (Décision de l'Administrateur) « le syndicat constate que la hauteur des solins constitués de membranes est inférieure à 8 pouces sur les parapets des toitures des mezzanines des bâtiments 4811 à 4761 ».

[40] (Demande d'arbitrage du Bénéficiaire) « l'administratrice ne mentionne pas le bâtiment 4751 (toit vert) qui est pourtant très bien indiqué dans le rapport ».

[41] L'Administrateur a confirmé à la conférence de gestion qu'il y a eu une décision quant au 4751 (toit vert) et la demande a été rejetée.

[42] La dénonciation du Bénéficiaire rédigée par le professionnel du bâtiment à l'inspection préreception se lit comme suit (pièce A-4, page 25 (page du pdf 27/86)) :

B201005.1 Mur en surélévation Une hétérogénéité de la hauteur du solin membrané de finition sur les murs en surélévation a été observée sur les toitures des blocs F@L. Les parapets sur la toiture des mezzanines des blocs F@K mesuraient moins de 6 po de haut. À CORRIGER

***IKO, fabricant de membrane bitumineuse modifiée*** (nos caractères gras)  
*La hauteur du solin membrané de finition doit dépasser d'au moins 203 mm (8po) de la surface du toit*

[A gauche, couverture  
IKO – Partie 7 Détails des solins de  
couverture en bitume modifiée]

[Au centre et à droite, quatre photos avec  
flèche au-dessus d'un schéma/plan avec  
quatre flèches]

[43] Le Bénéficiaire a produit à l'audience, un courriel envoyé à l'inspecteur-conciliateur avec un document de la RBQ sur les toitures végétales (pièce B-2), document lu pendant le délibéré, mais ce document ne parle nullement de la hauteur des solins.

### Raphaël Jeannotte

[44] Raphaël Jeannotte, ingénieur, a témoigné comme témoin expert pour le Bénéficiaire.

[45] Il a été le professionnel du bâtiment que le Bénéficiaire avait mandaté pour procéder à la préreception et qui a produit le rapport de la préreception le 22 décembre 2016.

[46] Il affirme que la première partie de sa dénonciation porte sur le fait que les blocs F@K ont un nez relativement égal l'un avec l'autre alors que sur la flèche orange (photo 2<sup>e</sup> de 4) on voit une surélévation, d'où l'hétérogénéité.

[47] Alors qu'ailleurs c'est relativement égal, sur le bloc L, il y a trois hauteurs différentes.

[48] Une des quatre photos sur le rapport montre bien que sur le bloc L, le parapet a moins de six pouces de haut même si ce n'est pas écrit avec le reste du texte de la dénonciation.

[49] Il est d'accord que le bloc L n'est pas nommément mentionné dans le texte pour la hauteur de son solin mais on voit la déficience sur la photo 3<sup>e</sup> de 4.

[50] Il affirme avoir considéré que les photos parlaient par elle-même sans avoir à écrire précisément que le bloc L avait également un parapet de moins de six pouces.

[51] Il souligne que le bloc L n'a pas de mezzanines et que c'est pour cela qu'il ne parlait que des blocs F à K quand il a été question de mezzanines dans son rapport.

[52] Questionné sur le motif de l'exigence de la hauteur du solin à 8 pouces (voir paragraphe [42] ci-haut), l'expert du Bénéficiaire a répondu que la hauteur de 8 pouces était une *instruction* du manufacturier et était nécessaire car la pluie rebondit sur les surfaces non-gazonnées,

[52.1] le Tribunal d'arbitrage lui a alors posé la sous-question suivante : « la toiture du bloc L n'est-elle pas végétale? » (donc avec une surface gazonnée, alors que les blocs F à K n'ont pas de toitures végétales et sont non-gazonnées),

[52.2] et l'expert a seulement répondu « c'est un exemple que je donnais ».

**Michel Hamel**

- [53] L'inspecteur-conciliateur Michel Hamel affirme que le 4751 [bloc L] n'est pas accepté dans la décision qui traite des malfaçons apparentes et ce qui est dénoncé pour les blocs F@L est pour l'hétérogénéité, soit la différence de hauteurs, alors que la dénonciation pour les parapets de moins de six pouces ne concerne que les blocs F à K et le bloc L n'est pas là.
- [54] Le bloc L n'est pas couvert dans la décision qui a accueilli la dénonciation pour les autres blocs, c'est un toit vert, il est différent par rapport aux autres.
- [55] Si l'expert revient en arrière après une décision de l'Administrateur, soit que l'expert dise maintenant « je me suis mal exprimé je n'ai pas dit la bonne chose », on ne peut pas après qu'une décision a été rendue affirmer qu'on a oublié de dénoncer un problème apparent et revenir en arrière.
- [56] On a dénoncé à la préreception pour la déficience de la hauteur des solins jusqu'au bloc K, pas jusqu'au bloc L.
- [57] Pour lui, c'est clair, on ne dénonce que les blocs F à K, quant aux photos, on ne fait pas de lien sur les photos avec le bloc L pour ce qui est dénoncé pour les blocs F à K.
- [58] Ce qui est dénoncé pour les blocs F à L, c'est l'hétérogénéité. Ce qui est dénoncé pour les blocs F à K est le solin à moins de six pouces.
- [59] À la question du représentant du Bénéficiaire à savoir si sur la troisième photo prise sur le bloc L, on voyait le solin, il répond « oui on le voit c'est un solin ».

**Plaidoiries**

- [60] Le Bénéficiaire plaide que le professionnel du bâtiment soit l'expert Jeannotte a fait une différence entre les blocs qui ont une toiture soit les blocs F à L et les blocs qui ont des mezzanines soient les blocs F à K, il faut lire les deux phrases ensemble.
- [61] L'expert a pris des photos sur le bloc L et sur les autres blocs, le bloc L est bien représenté sur la photo, il a été dénoncé, il fallait lire les deux phrases ensemble, qui concernent le toit des bâtiments et les mezzanines.
- [62] L'Administrateur plaide que c'est clair que le bloc L n'est pas inclus dans la dénonciation pour les blocs de F à K, il n'y a aucune référence dans le texte à L.
- [63] Quand un inspecteur [en bâtiment] lors de la préreception omet un élément il ne peut pas en arbitrage invoquer qu'il a oublié un élément, il fallait que ce soit dénoncé lors de la préreception.
- [64] Le bénéficiaire réplique que le bloc L a bien été dénoncé, cela apparaît dans le rapport de l'expert sur la photo.

## Décision sur le point 8

- [65] La demande d'arbitrage du Bénéficiaire sur ce point est rejetée aux motifs suivants.
- [66] L'Administrateur a rejeté la réclamation quant au bloc L qui a une toiture gazonnée pour les motifs exposés ci-haut aux paragraphes [53] à [58], motifs auxquels souscrit le Tribunal d'arbitrage.
- [67] Le Bénéficiaire ne plaide pas avoir oublié de dénoncer la hauteur du solin au bloc L, mais qu'il a bel et bien été dénoncé.
- [68] Le Bénéficiaire a plaidé qu'il fallait lire les deux phrases ensemble, soit que les blocs F à L ne sont pas hétérogènes pour la hauteur du solin et que les blocs F à K ont des parapets de moins de six pouces de haut – A Corriger – la hauteur du solin doit dépasser d'au moins 8 pouces la surface.
- [69] Chaque cas est un cas d'espèce, et le Tribunal d'arbitrage décide en vertu de la preuve au dossier et, également, celle entendue à l'audience.
- [70] Le Bénéficiaire n'a pas réussi à remplir son fardeau de preuve.
- [71] Dans le présent dossier, ayant entendu les témoins et ayant longuement considéré la position des parties,
- [71.1] le Tribunal d'arbitrage ne voit pas en quoi lire ces phrases une après l'autre doit l'amener à conclure que cette nouvelle longue phrase double signifie qu'il y a dénonciation pour le bloc L pour sa hauteur de solin de moins de huit pouces alors qu'il était question d'hétérogénéité;
- [71.2] quant aux exigences pour les toitures gazonnées comme le bloc L, la réponse de l'expert du Bénéficiaire à la question du soussigné (voir paragraphe [52] ci-haut) n'est pas convaincante.
- [72] Alors que le Bénéficiaire plaide que la photo 3<sup>e</sup> de 4, sans référer à un bloc, est en soi une dénonciation même en l'absence de texte, « *les photos parlaient par elle-même sans avoir à écrire précisément que le bloc L avait également un parapet de moins de six pouces* », le Tribunal d'arbitrage ne peut pas conclure que la photo non identifiée sur laquelle il y a une flèche, une photo sur quatre, identifiée à l'audience comme étant le bloc L, constitue un amendement à la dénonciation du texte qui parle clairement des blocs F à K pour la hauteur des parapets de moins de 6 po de haut et F à L pour le manque d'hétérogénéité - A Corriger.
- [73] Le Bénéficiaire a plaidé que le *Règlement* avait été adopté pour favoriser le consommateur/acheteur de maisons neuves et qu'il fallait l'interpréter en sa faveur mais, le tout dit avec respect, *interpréter* n'est pas *changer* les termes clairs du *Règlement*.
- [74] La Cour d'appel a établi en 2004 que le *Règlement* était d'ordre public, que l'obligation de caution n'était pas inconditionnelle et que la procédure prévue au *Règlement* était impérative, dans l'arrêt *La Garantie des Bâtiments Résidentiels*

*Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*<sup>13</sup>:

[11] Le Règlement est d'ordre public. [...];

[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.

[75] Quand une disposition d'un *Règlement* d'ordre public est claire, il n'appartient pas au Tribunal d'arbitrage soussigné de le changer pour des raisons de sympathies envers un consommateur.

[76] Il ne s'agit nullement ici d'une règle de procédure, par exemple, le délai de trente jours pour se pourvoir en arbitrage, délai qui peut être prorogé en cas de motifs suffisants, mais de l'obligation de dénoncer les malfaçons apparentes (alléguées par le Bénéficiaire) dans le délai prévu au *Règlement*.

[77] Le recours du Bénéficiaire devant le Tribunal d'arbitrage soussigné n'est pas un recours de droit commun à l'encontre de l'Entrepreneur mais un recours contre l'Administrateur en vertu du *Règlement* et en vertu de la couverture d'un plan de garantie pour laquelle, le *Règlement* prévoit que la malfaçon apparente (alléguée) doit être dénoncée dans un délai précis pour que la garantie pour malfaçon apparente s'applique, délai qui permet l'intervention de l'Administrateur dans les délais prévus par le *Règlement*.

## FRAIS

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

37. [...] 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.

[79] Puisque le Bénéficiaire a eu gain de cause sur un aspect de sa réclamation, le Tribunal d'arbitrage déclare que les frais de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur, sujet à son recours subrogatoire contre l'Entrepreneur pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du *Règlement*) et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*, le tout, en conformité avec le *Règlement*.

<sup>13</sup> AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).

## CONCLUSION

### [80] POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [80.1] **Quant au point 2 – Finition du crépi, ACCUEILLE** en partie la demande d'arbitrage du bénéficiaire;
- [80.2] **PRÉCISE, si nécessaire**, que la décision de l'Administrateur en date du 4 février 2019<sup>14</sup> accueillant en partie la réclamation du Bénéficiaire quant au point 2 incluait le muret de droite (quand on est face à l'entrée) de la descente de garage;
- [80.3] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs qui lui furent ordonnés dans la décision de l'Administrateur du 4 février 2019 également au muret de gauche (quand on est face à l'entrée) de la descente de garage dans les quarante-cinq (45) jours de calendrier de la date de cette décision arbitrale (7 janvier 2020) le tout selon les règles de l'art et, à défaut par l'Entrepreneur de s'y conformer, **ORDONNE** à l'Administrateur de les exécuter à l'intérieur d'un délai supplémentaire de trente (30) jours de calendrier après l'expiration de ce premier délai sans autre avis ni délai le tout selon les règles de l'art;
- [80.4] **Quant au point 8–Hauteur des solins, REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur en ce sens;
- [80.5] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'Administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abridat 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;
- [80.6] **RÉSERVE** à *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'Administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abridat Inc.*, ses successeurs et ayant droits, ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de

<sup>14</sup> (Décision de l'Administrateur du 4 février 2019) :

**ORDONNE** à l'entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis en ce qui a trait aux points 1 à 38, et ce, dans un délai de quarante-cinq (45) jours suivant réception de la présente.

Si L'entrepreneur fait défaut d'intervenir conformément à ce qui lui est ordonné ci-haut et que l'administrateur doit intervenir en ses lieux et place pour réaliser des travaux correctifs, alors ces travaux incluront la remise en place des éléments inclus au contrat d'origine tel que défini au contrat d'origine ou d'entreprise.

Ainsi tous les éléments qui ne figuraient pas au contrat d'origine, de même que tous les ajouts faits après l'exécution du contrat d'origine ne sont pas visés par le plan de garantie.

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 7 janvier 2020



**ROLAND-YVES GAGNÉ** Arbitre

**Autorités citées :**

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

*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* 2007 QCCS 4701 (Hon. Michèle Monast, J.C.S.).

*Carl Vaillancourt et Les Habitations Promax Inc. et La Garantie des Maîtres Bâtitisseurs* SORECONI 080718002, 18 décembre 2008, Michel A. Jeannot, arbitre.

*Bohémier c. Barreau du Québec* 2014 QCCA 961.

*Syndicat de copropriété des Cervidés 3 365 409 c. Habitation Trigone et La Garantie Qualité Habitation* SORECONI 102508001, 4 avril 2011, Michel A. Jeannot, Arbitre.

*Syndicat du 2289-2319 Avenue de la Gare et 9211-4057 Québec Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.* CCAC S14-030402-NP, 23 octobre 2014, M<sup>e</sup> Lydia Melazzo, arbitre.

*Giroux c. Les Habitations Promax Inc. et La Garantie des Maîtres Bâtitisseurs Inc.*, SORECONI 19 novembre 2008, Guy Pelletier, arbitre.

*Syndicat de Copropriété Rue Jean-Pierre Ronfard c. Construction Frank Catania et Associés Inc. et La Garantie des Maisons Neuves de L'APCHQ Inc.*, SORECONI 11 décembre 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*Syndicat de la Copropriété du 435, Willibrord et Les Développements Immobiliers BCG Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Es Qualité La Garantie Abritat Inc.* CCAC S17-041901-NP, 11 octobre 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*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.).