

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier Soreconi n° : 192312001

GESTION BCBV INC. ET AL.

Bénéficiaire

c.

CONSTRUCTION INVESTIPRO INC.

A/S BRESSE SYNDICS INC.

Entrepreneur

et

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.

ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie

de **LA GARANTIE ABRITAT INC./GMN**

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour la Bénéficiaire : M^e Camille Curodeau
M^e Karoline Khelfa

Pour l'Entrepreneur : M. Charles Bresse, syndic

Pour l'Administrateur : M^e Marc Baillargeon
DIRECTEUR,
CONTENTIEUX DES GARANTIES ABRITAT/GMN

Date de la décision arbitrale : 14 décembre 2021



IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

GESTION BCBV INC. ET AL.
Attention : M^e Camille Curodeau
FORTIER D'AMOUR GOYETTE S.E.N.C.R.L.
1730, Marie-Victorin
Longueuil (Québec) J4G 1A5
(« **Bénéficiaire** »)

ENTREPRENEUR:

CONSTRUCTION INVESTIPRO INC.
A/S **BRESSE SYNDICS INC.**
Attention: M Charles Bresse
220-8555 Boul. Henri-Bourassa
Québec (Québec) G1G4E1
(« **Entrepreneur** »)

ADMINISTRATEUR :

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.
ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de
LA GARANTIE ABRITAT INC./GMN
Attention: M^e Marc Baillargeon
GARANTIE ABRITAT/GMN
7333, Place des Roseraies, bureau 300
Anjou (Québec) H1M 2X6
(« **Administrateur** »)

INTRODUCTION

- [1] La présente décision arbitrale s'inscrit en suivi d'une décision arbitrale intérimaire sur objections déclinatoires rendue par le soussigné à ce dossier en date du 23 mars 2021 (« **Décision Arb0321** »). Cette décision adressait deux objections déclinatoires soulevées par l'Administrateur, soit une absence de compétence du Tribunal et l'expiration d'un délai de 30 jours pour dépôt d'une demande d'arbitrage de la date de la décision visée de l'Administrateur.
- [2] Aucune objection n'avait été soulevée par la Bénéficiaire.
- [3] Le Tribunal a rejeté les deux objections déclinatoires précitées et conservé juridiction sur le mérite.
- [4] Il est à noter que l'Entrepreneur est failli. Le syndic autorisé, Monsieur Charles Bresse (Bresse syndics inc.) a confirmé au Tribunal, en date du 18 mai 2021, qu'il ne participerait pas au dossier.



MANDAT ET JURIDICTION

- [5] Le Tribunal est saisi du dossier en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.8) («**Règlement**») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), par nomination du soussigné en date du 27 février 2020, le tout suite à réclamation pour couverture sous le plan de garantie visé par les présentes («**Garantie**» ou «**Plan**»), relativement à une demande d'arbitrage du 23 décembre 2019 («**DemArb19**») à Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI).
- [6] Il n'y a aucune objection quant à la compétence du Tribunal soulevée quant au mérite et juridiction du Tribunal a donc été confirmée.

LITIGE

- [7] La DemArb19 découle initialement d'une décision de l'Administrateur en date du 6 mai 2019 (n° 358470-2) (Pièce A-3) («**Décision AdmA3** ») et de la Décision Adm1119 (tel que défini ci-dessous). On note, sous les pièces subséquentes déposées par la Bénéficiaire, une décision de l'Administrateur aussi en date du 6 mai 2019 (n° 358471-2) (Pièce B-11) («**Décision AdmB11** »). On y reviendra.
- [8] La DemArb19 vise un bâtiment situé rue Windsor, Saint-Hubert, J4T 2Z6 (et pour les fins de compréhension du texte défini aux présentes « **Bâtiment** », sujet aux commentaires ci-dessous quant aux adresses civiques visées, à la structure de triplex ou non de celles-ci et aux Décision AdmA3 et DécAdmB11) et identifie un seul point de la Décision AdmB3, soit le Point 3 (Dalle de jardin anglais affaissée) qui se lit :
- « **3. DALLE DE JARDIN ANGLAIS AFFAISSÉE**
Les bénéficiaires craignent subir le même problème affectant l'immeuble voisin, à savoir un affaissement de la fondation.
- Lors de l'inspection, bien que la dalle de béton du jardin anglais arrière ait subit un mouvement en raison du gel, aucun signe de détérioration s'apparentant à un mouvement du bâtiment lui-même n'était visible. »
- [9] Initialement, l'Administrateur a rejeté sous la Décision AdmA3 ce Point 3 de réclamation considérant, selon lui, que la situation observée n'est pas '... de nature à causer la perte de l'ouvrage' et qu'il n'y avait pas rencontre des 'critères du vice majeur de construction au sens de l'article 10.5 du *Règlement*'.



PIÈCES

- [10] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur sont identifiées comme A- avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé; les Pièces déposées par la Bénéficiaire sont identifiées sous cote B-¹.
- [11] Aucune objection quant à l'origine de la preuve documentaire ou à l'intégrité de l'information qu'elle porte n'a été soulevée.

CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE

- [12] Sommaire de la chronologie du présent arbitrage :

- 2019.03.18 Dénonciation par la Bénéficiaire à l'Entrepreneur reçue de même date par l'Administrateur (Pièce A-2) (« **Dénonciation 1** ») .
- 2019.05.06 Décision de l'Administrateur (« **Décision AdmA3** »).
- 2019.05.06 Décision de l'Administrateur (« **Décision AdmB11** »).
- 2019.06.12 Inspection par S. Beauchamp, ing., de la cour anglaise.
- 2019.06.20 Rapport de S. Beauchamp (Pièce B-1) (« **Rapport Beauchamp 1** »).
- 2019.10.30 Dénonciation à l'Entrepreneur (et à l'Administrateur le 31 octobre 2019) (Pièce A-4) (« **Dénonciation 2** »).
- 2019.11.20 Demande de réclamation par la Bénéficiaire à l'Administrateur.
- 2019.11.22 2^e Rapport de S. Beauchamp (Pièce B-2) («**Rapport Beauchamp 2**»).
- 2019.11.29 Lettre de M^{me} Spezza avisant du refus de l'Administrateur quant à la réclamation du 20 novembre 2019 (Pièce A-6) (« **Décision Adm1119** »).
- 2019.12.23 Dépôt de la demande d'arbitrage.
- 2020.06.02 Conférence préparatoire.
- 2020.06.18 Instruction préliminaire sur déclinatoires.
- 2021.03.22 M^e Curodeau avise reprendre le dossier suivant le départ de M^e Khelfa.
- 2021.03.23 Décision arbitrale sur objection déclinatoire (« **Décision Arb0321** »).
- 2021.05.19 Conférence de gestion d'instance.
- 2021.05.21 M^e Curodeau re. photos du Bénéficiaire; Tribunal re. mise en état.
- 2021.06.06 Argumentaire, pièces additionnelles et autorités de l'Administrateur.
- 2021.06.30 Instruction au mérite : visite des lieux et visioconférence par la suite au mérite; plan d'argumentation des Bénéficiaires.
- 2021.07.06 Plan d'argumentation des Bénéficiaires révisé et factures de l'expert; argumentaire, pièces additionnelles et autorités de l'Administrateur; plaidoiries; prise en délibéré.

¹ Lorsqu'une même pièce est pourvue au Cahier de l'Administrateur et est aussi déposée par une autre partie, le Tribunal réfère à la cote attribuée à la pièce par l'Administrateur tenant compte de l'art. 109 du Règlement et afin d'éviter confusion.



LE RÈGLEMENT

- [13] Le Règlement est d'ordre public tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel².
- [14] Le Règlement prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle³ et conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement, lorsque requis, sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.
- [15] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue⁴.
- [16] Le Tribunal statue conformément aux règles de droit et fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient⁵, et quoique non lié⁶ par le Code de procédure civile s'en inspire, si d'à-propos.

FAITS PERTINENTS

- [17] Les Décisions AdmA3 et AdmB11 (ainsi qu'une décision de l'Administrateur du 2 mai 2016 (Pièce A-1) qui n'est pas sous étude pour nos fins) identifient la date de réception du Bâtiment au 1^{er} juin 2015, ce qui n'est pas contesté.
- [18] Une première dénonciation (« **Dénonciation 1** ») par la Bénéficiaire datée du 18 mars 2019 à l'Entrepreneur, reçue de même date par l'Administrateur (Pièce A-2) dénonce : « 1. – La dalle de l'immeuble s'est affaissée ».
- [19] Les Décisions AdmA3 et AdmB11 sont émises en date du 6 mai 2019 et tel que décrites ci-dessous s'adressent toutefois à un point de réclamation intitulé 'Dalle de jardin anglais affaissée'.

² *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA) paragr. 11 *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développements* 2011 QCCA 56, paragr. 13, ainsi que *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211 paragr.18.

³ Articles 5 et 139 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) (« Règlement »).

⁴ Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

⁵ Art. 116 Règlement.

⁶ Le terme 'tribunal' au Code de procédure civile ne vise pas le Tribunal, *Packard c. Olivier* 2012 QCCA 28, Dalphond, P. J.C.A. et conséquemment le *Code de procédure civile* ne s'applique pas au Tribunal (sauf dispositions spécifiques au Règlement) mais, toutefois, le Tribunal s'en inspire si requis.



Rapports

- [20] La Décision AdmB11 fait référence à une expertise d'un 'expert en après sinistre' (que le Tribunal comprend être P. Beauregard dont inspection du 15 mars 2019 et rapport en date du 26 mars 2019 sous la pièce B-10). Il n'y a pas eu caractérisation d'expert à l'Instruction et ce rapport B-10 n'a pas été consulté.
- [21] Subséquemment à ces Décisions AdmA3 et AdmB11 de mai 2019, la Bénéficiaire obtient un premier rapport de Habitat-Fix inc. intitulé « Expertise sur les problèmes d'humidité et de déformation à la cour anglaise 3805 rue Windsor, St-Hubert, Québec » en date du 20 juin 2019 (Pièce B-1) (« **Rapport Beauchamp 1** ») sous la plume de M. Stéphane Beauchamp, ing. et Tech. Arch. – celui-ci a été qualifié d'expert en voir-dire (et CV déposé).
- [22] Le deuxième rapport de Habitat-Fix inc. obtenu par la Bénéficiaire est intitulé « Étude des photos de protection contre le gel 3805 rue Windsor, Saint-Hubert, Québec » (Pièce B-2) («**Rapport Beauchamp 2**»).
- [23] La Bénéficiaire dépose comme rapport une 'étude budgétaire' préparée par Hénault Gosselin inc. – que le Tribunal comprend se présentent comme experts en travaux de sous-œuvre (et particulièrement problèmes de fondation) - datée du 5 février 2020.

Adresses civiques - Bâtiment

- [24] Tenant compte des arguments avancés respectivement par la Bénéficiaire et l'Administrateur, une note est nécessaire quant aux adresses civiques et à la structure de construction du Bâtiment.
- [25] L'Administrateur plaide que le Bâtiment est un composé de deux triplex ayant respectivement les adresses civiques 3805-3809 rue Windsor, et 3815-3819 rue Windsor (tel sous la dénonciation de la Bénéficiaire par ses procureurs du 30 octobre 2019 -Pièce A-4 et la Décision AdmA3) respectivement et soumet les informations d'unité d'évaluation de la Ville de Longueuil (Pièce A-8 pour 3805 Windsor et Pièce A-9 pour 3815) qui identifient chacun une construction 'jumelée' de 3 logements (donc un total de 6 logements et de six adresses civiques).
- [26] L'Administrateur indique que l'enregistrement de ces unités au Plan sont deux enregistrements distincts de 3 'unités d'habitation' chacun.
- [27] L'Administrateur a émis concurremment deux décisions, de même date, soit la Décisions AdmA3 qui identifie les adresses civiques 3815-3819 (Point 3 précité), et la Décision AdmB11 qui identifie les adresses civiques 3805-3809 rue Windsor



- décision qui sous le même intitulé d'un point de réclamation, Point 3 (Dalle de jardin anglais affaissée) se lit plutôt :

« « 3. DALLE DE JARDIN ANGLAIS AFFAISSÉE

[...] »

Lors de l'inspection, nous avons pu constater que la porte-patio donnant sur le jardin anglais avait subi un déplacement vers le haut, causé par le gel en grande partie de l'eau qui s'infiltrait sous ladite porte en raison d'un manque de scellant.

Quant à la fondation, elle présente de très petites fissures, mais aucune ne pouvant mener à la conclusion d'un mouvement de la fondation. »

[28] Pour fins de compréhension du texte, notons que la Décision Arb0321 du Tribunal sur déclinatoires répond à ce qui peut paraître à première vue à un imbroglio de chronologie d'une décision de l'Administrateur en date du 6 mai 2019, la Décision AdmB3 (Pièce A-3) et d'une dénonciation postérieure du 30 octobre 2019 (Pièce A-4) et d'une demande d'arbitrage du 23 décembre 2019.

[29] Je reprends aux quatre paragraphes qui suivent les constats du Tribunal à la Décision Arb0321.

[30] Les 30 et 31 octobre 2019 respectivement, la Bénéficiaire par voie de ses procureurs dénonce (« **Dénonciation 2**») à l'Entrepreneur, et à l'Administrateur :

« En effet, suivant les informations récemment obtenues par nos clients, il s'avère que les plans préparés par Monsieur David Leslie, architecte, n'ont pas été suivis et respectés lors de la construction de l'immeuble. Découlant de ces faits, un vice de construction affecte la fondation de l'immeuble ce qui entraîne potentiellement un risque ou une menace sérieuse à l'immeuble. Les déficiences constatées au niveau de la fondation sont de nature à compromettre la solidité de la construction ou encore à provoquer des difficultés importantes dans son utilisation. »

(nos soulignés)

[31] Le 20 novembre 2019, en l'absence de réponse de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur, la Bénéficiaire a soumis une demande de réclamation auprès de l'Administrateur concernant le défaut allégué (Pièce B-8).

[32] Le 25 novembre 2019, sous correspondance pour ouverture de dossier, l'Administrateur demande une copie des plans de l'architecte Leslie auxquels font référence les procureurs de la Bénéficiaire à la Dénonciation 2. Ces plans sont au dossier en cote B-4.



[33] L'Administrateur avance dans une lettre du 29 novembre 2019 adressée à la Bénéficiaire (Pièce A-6), qu'il ne peut donner suite à la nouvelle demande de réclamation de la Bénéficiaire:

« Nous désirons vous aviser que nous ne pourrons pas donner suite à votre nouvelle demande de réclamation dénonçant un vice qui affecte la fondation de l'immeuble étant donné que ce point a déjà été statué à la décision émise par l'Administrateur le 6 mai 2019 (358470-2), point 3. Dalle de jardin anglais affaissée [...].

[...]

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la nouvelle demande de réclamation concernant le vice qui affecte la fondation. »

[34] Le Tribunal a conclu sous la Décision Arb0321 que cette lettre du 29 novembre 2019 constitue une décision de l'Administrateur au sens du Règlement (« **Décision Adm1119** »).

PRÉTENTIONS

[35] Ce que les Décisions AdmB3 et A11 identifient en intitulé du point à l'arbitrage est un 'jardin anglais' que l'on comprend être plus généralement visé sous l'expression 'cour anglaise' utilisée aux Rapport Beauchamp 1 et 2.

[36] On peut comprendre qu'une cour anglaise est une cour au niveau du sous-sol et encaissée à une façade d'un bâtiment, afin généralement de permettre un accès à ce niveau à partir de la chaussée. Dans nos circonstances, le Rapport Beauchamp 1 (incluant positionnement et dimensions aux croquis et extraits de plans) indique une descente de sous-sol en béton et des murs d'environ 3 pieds 10 pouces de hauteur.

[37] On en comprend d'ailleurs la dimension de la cour par le croquis et extraits de plans au Rapport Beauchamp 1.

[38] La Bénéficiaire soutient que la Dénonciation 2 vise l'ensemble de la dalle du Bâtiment, c'est aussi ce qu'adresse d'ailleurs sous un autre angle l'Administrateur, mais la Bénéficiaire s'appuie sur l'allégué qu'il y a manifestation graduelle du préjudice dont découverte par l'analyse au Rapport Beauchamp 2.

[39] Le Rapport Beauchamp 2 (Pièce B-2), porte sur la protection contre le gel du Bâtiment, possiblement suite à l'observation par l'Administrateur dans sa Décision AdmA3 que la dalle du 'jardin anglais' ait subi un mouvement en raison du gel.



- [40] Le Rapport Beauchamp 2 cherche à appuyer les prétentions de la Bénéficiaire que les plans de l'architecte Leslie n'ont pas été suivis, fait aussi une analyse des plans de constructions et conclut :

5.0 Conclusion

À la lumière de l'étude des photos des travaux de fondation, des plans de construction et du Code de construction du Québec, il est clair que les fondations n'ont pas été construites contre les effets dus au gel. Effectivement, l'entrepreneur n'a pas suivi les plans de construction en date du 20 novembre 2014 de David Leslie, architecte.

et recommande :

6.0 Recommandations

Afin de pallier au problème de mouvement dans la zone de la cour anglaise par les cycles de gel/dégel et de corriger la protection contre le gel sur l'ensemble de la propriété, ...

De plus, faire l'excavation le long des fondations du bâtiment de chaque côté des cours anglaises et des entrées principales sur au moins 4.5 pieds excédentaires de protection tels que les plans de construction de David Leslie, architecte et effectuer une protection contre le gel adéquate avec bétonnage en sous-œuvre et/ou installation d'isolant. Au besoin, les fissures devront être réparées avec pièces d'acier structurales afin de rétablir l'intégrité au mur de fondation et l'application d'une membrane flexible pour l'étanchéité.

(nos soulignés)

- [41] Ces conclusions et recommandations visent l'ensemble du Bâtiment.
- [42] Ainsi, il est allégué par la Bénéficiaire que l'évolution factuelle, appuyé par un rapport d'expertise, soit le Rapport Beauchamp 2, a permis de découvrir un vice de construction sur l'ensemble du Bâtiment, donc les deux triplex alors considérés comme un seul immeuble, ouvrant selon la Bénéficiaire une possibilité à cette Dénonciation 2.
- [43] Les procureur(e)s ont respectivement déposé des plans d'argumentation écrits et pourvus à plaidoiries détaillées des positions de leurs clients respectifs, ce qui est apprécié.

ANALYSE ET MOTIFS

- [44] La couverture de la Garantie pour travaux correctifs de réparation de vices, dans les circonstances, sont régis *inter alia* par les dispositions suivantes du Règlement :



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 de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

[45] L'article 2118 C.c.Q. se lit :

« 2118. À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol. »

[46] Les tribunaux⁷ et les auteurs doctrinaux⁸ ont, à de maintes reprises, confirmé que cette disposition est d'ordre public et a comme objectif d'assurer la protection des immeubles, des propriétaires et du public en général.

[47] L'article 2118 C.c.Q. se retrouve au chapitre des contrats d'entreprise ou de service. Que nous soyons en présence d'un contrat de vente ou d'entreprise dans les circonstances du Règlement, la garantie prévue est applicable tant par l'effet de l'art. 1794 C.c.Q. qui assujettit la vente par un entrepreneur d'un fond et immeuble d'habitation aux règles du contrat d'entreprise relatives aux garanties et qui y inclut le promoteur immobilier – de même que de l'art. 2124 C.c.Q.⁹.

⁷ Voir notamment : *Gagnon c. Roger Bisson Inc.*, 2004 QCCS 12729; *Syndicat de Beaujours c. Leahy*, 2009 QCCA 454; *Bélanger c. Gauthier (Belle-Vue Paysagement)*, 2016 QCCQ 10178; *Lafrenière et 9140-2347 Québec inc.*, Me Yves Fournier, arbitre, Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC : S19-071502-NP) (O.A.G.B.R.N.), 31/01/2020.

⁸ Voir notamment : KARIM, Vincent, *Contrats d'entreprise (Ouvrage mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2015, para. 1292; BAUDOIN, Jean-Louis et DESLAURIERS, Patrice, *La responsabilité civile*, 7^e éd., vol. 2, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, n°2-226, p. 222.; DESLAURIERS, Jacques, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, paragr. 2477.

⁹ **1794.** La vente par un entrepreneur d'un fonds qui lui appartient, avec un immeuble à usage d'habitation bâti ou à bâtir, est assujettie aux règles du contrat d'entreprise ou de service relatives aux garanties, compte tenu des adaptations nécessaires. Les mêmes règles s'appliquent à la vente faite par un promoteur immobilier.

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



Fin des travaux et Réception du Bâtiment

[48] La preuve demeure silencieuse sur une date de fins des travaux et sur les délais afférents, ce qui n'a pas été plaidé ou avancé au mérite, [et alors d'intérêt en certaines circonstances factuelles, car la 'réception du bâtiment' peut emporter des travaux à parachever ou à corriger, alors que la 'fin des travaux' considère que tous les travaux sont exécutés (art. 8 du Règlement)].

[49] Dans les circonstances présentes, on note l'admission à la Décision AdmA3 sous 'Analyse et décision – points 3 à 5' que les situations sont apparues dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux, et quoique ceci s'adressait alors au 'jardin anglais' – on comprend encore plus qu'il faut tenir compte que le Tribunal ne peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription (2878 C.c.Q.) et donc qu'il n'est pas nécessaire de requérir plus avant une date de fins des travaux pour nos fins.

Présomption de responsabilité

[50] L'art. 2118 énonce une présomption de responsabilité à l'encontre des personnes visées. Néanmoins, la mise en œuvre de cette garantie et de la présomption de responsabilité est contingente au respect de certaines conditions, tel qu'identifiées entre autre dans l'affaire *Deguisse c. Montminy*¹⁰ jugement phare dans l'affaire de la pyrrhotite et ensuite confirmées en appel sous *Terratech*¹¹ :

« [791] Quatre éléments sont essentiels pour que la présomption de responsabilité s'applique, soit :

a. ouvrage immobilier;

b. la présence d'une perte totale ou partielle d'ouvrage ou à tout le moins une menace de perte;

c. La perte doit être due, soit :

1. vice de conception; 2. vice de construction;

3. vice de réalisation; 4. vice du sol.

d. la perte doit survenir dans les cinq ans. »

(nos soulignés)

Perte de l'ouvrage

[51] En ce qui concerne le critère fondamental de la perte d'ouvrage, les courants jurisprudentiels et doctrinaux majoritaires confirment qu'une interprétation large s'applique à la notion de « perte ». Le soussigné s'exprime à ce sujet dans

¹⁰ *Deguisse c. Montminy*, 2014 QCCS 2672, para. 791.

¹¹ *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguisse* 2020 QCCA 495.



*Provencher-Kernisan*¹² en se fondant sur les auteurs Edwards et Rodrigue qui s'expriment ainsi :

« Pour se prévaloir de l'article 2118 C.c.Q., il n'est nécessaire d'établir ni le fait que l'ouvrage a péri ni le moment auquel il va s'écrouler. Il suffit de démontrer la présence des inconvénients ou d'un danger sérieux qui pourrait entraîner une perte de l'ouvrage, c'est-à-dire une perte potentielle. ... La simple menace de perte d'un ouvrage constitue déjà un préjudice né et actuel, car elle entraîne, de manière immédiate, une diminution importante de sa valeur marchande et de son utilité.

La notion de « perte » au sens de l'article 2118 C.c.Q. doit donc, tout comme la notion analogue de ce terme au sens de l'article 1688 C.c.B.C., recevoir une interprétation large et s'étendre notamment à tout dommage sérieux subi par l'ouvrage immobilier. »
[...]

En revanche, il est important de ne pas perdre de vue que le dommage subi, qu'il soit actuel, ou à venir, doit être majeur afin d'être qualifié de perte. En particulier, la responsabilité prévue à l'article 2118 C.c.Q. ne trouve pas application à l'égard de simples malfaçons ou de vices de faible importance qui ne nuisent pas à la solidité ou à l'intégrité de l'ouvrage. »¹³

De plus, ces auteurs ajoutent :

« Il est également possible que la simple perte de l'usage normal des lieux tombe sous le coup de cette disposition. De fait, certains tribunaux ont décidé, en vertu des règles de l'ancien Code, que la présence de troubles graves, nuisant à l'utilisation de l'immeuble, constituait une perte. La responsabilité quinquennale a notamment été retenue lorsque les vices empêchaient l'ouvrage de servir à sa destination normale ou limitaient, de manière importante, l'usage normal de l'ouvrage. »¹⁴

(nos soulignés)

¹² *Provencher et 9182-0050 (Construction Rouville)*, Me Jean Philippe Ewart, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI) (O.A.G.B.R.N.), 27/06/2016, para. 37 et ss.

¹³ EDWARDS, Jeffrey et RODRIGUE, Sylvie, EDWARDS, Jeffrey et RODRIGUE, Sylvie, *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, dans le cadre de *La construction au Québec : perspectives juridiques*, sous la direction de M^e Olivier F. Kott - M^e Claudine Roy, Ed. Wilson Lafleur, 1998, pp. 434-435.

¹⁴ *Ibid.*, p.434.



Plans et Devis – Obligations de l'Entrepreneur

[52] La base législative des obligations de l'entrepreneur au contrat d'entreprise se retrouve à l'article 2100 C.c.Q.¹⁵ qui, nous notons, est d'ordre public de protection¹⁶ et requiert que l'entrepreneur, sous son obligation de bonne exécution technique des travaux, agisse avec prudence et diligence et se conforme au contrat, s'il en est, et aux usages et règles de son art.

[53] Les auteurs Edwards et Ignacz dans *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur*¹⁷ soulignent, reprenant les termes de l'art. 2100 C.c.Q., et concluent:

« Dans le même sens, l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage conforme aux plans et devis. De même, il répond envers le client de la faute du professionnel qu'il a engagé pour l'assister dans l'exécution de ses obligations.

[54] L'obligation de l'Entrepreneur au contrat d'entreprise est spécifiquement prévue comme obligation de résultat, non seulement quant aux obligations prévues au contrat et aux plans et devis mais aussi quant au respect des règles de l'art et de la conformité aux usages de l'industrie, tel que le souligne le P^r Karim sous son ouvrage *Contrats d'entreprise*:

« L'exécution d'un ouvrage en tous points conforme ne signifie pas nécessairement une exécution conforme seulement aux obligations prévues au contrat et aux spécifications prévues dans les plans et devis, mais aussi conforme aux règles de l'art et aux usages.

[...] En effet, il n'est pas inutile de rappeler que l'obligation de délivrer un ouvrage conforme aux règles de l'art est une obligation de résultat»¹⁸

(nos soulignés)

¹⁵ « **2100.** L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

¹⁶ *Développement Tanaka inc. c. Corporation d'hébergement du Québec*, 2009 QCCS 3659 (appel rejeté).

¹⁷ IGNACZ, Marianne et EDWARDS, Jeffrey, *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur* dans le cadre de *La construction au Québec : perspectives juridiques* - sous la direction de KOTT, Olivier F. et ROY, Claudine, Wilson & Lafleur Ltée, Montréal, 1998, p. 542

¹⁸ KARIM, Vincent, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation) Contrats de prestation de services et l'hypothèque légale*, Éd. Wilson & Lafleur, 2^e édition, 2011, paragr. 248.



Sommaire

[55] Donc, on retient que (i) l'Entrepreneur a une obligation de résultat de délivrer un ouvrage conforme aux plans et devis et conforme aux règles de l'art, (ii) que pour se prévaloir de l'art. 2118 C.c.Q., il faut prouver la perte de l'ouvrage, concept qui doit recevoir une interprétation large, mais un danger sérieux qui pourrait entraîner une perte de l'ouvrage, c'est-à-dire même la preuve d'une perte potentielle, même une menace de perte d'un ouvrage en certaines circonstances.

Circonstances aux présentes.

[56] Le Tribunal rappelle, et tenant compte des présomptions attachées aux vices de l'art. 2118 C.c.Q., que le fardeau de la preuve repose sur la Bénéficiaire afin de rencontrer les paramètres du vice dit 'majeur'. L'article 2803 du C.c.Q. énonce :

« 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.
Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »

[57] Le seuil à franchir pour rencontrer ce fardeau est celui de la prépondérance de la preuve, soit tel que l'article 2804 du C.c.Q. le définit :

« 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

[58] Le rôle du Tribunal est ainsi d'évaluer les prétentions des Parties selon la preuve fournie et il incombe aux Parties de supporter le bien-fondé de leur position par balance des probabilités.

[59] Le Rapport Beauchamp 1 (« Expertise sur les problèmes d'humidité et de déformation à la cour anglaise 3805 rue Windsor, St-Hubert, Québec ») spécifie au texte d'analyse que le but de l'expertise est l'humidité et les déformations à la cour anglaise et sa fondation de l'unité 3805.

[60] Le Rapport Beauchamp 1 analyse les actions du gel et comprend de nombreuses photographies (comparant celles lors de l'inspection avec des photographies identifiées comme prises par des représentants de la Bénéficiaire en mars 2019) et conclut à '... des signes évidents de soulèvement par l'effet du gel'. Les observations sont principalement à la cour anglaise du 3805 et à une porte-patio de l'unité 3805 dont ouverture à cette cour anglaise.



- [61] Le Rapport Beauchamp 2 (« Étude des photos de protection contre le gel 3805 rue Windsor, Saint-Hubert, Québec ») commente en détail des photographies prises par des représentants de la Bénéficiaire, certaines avec présence de neige au sol et d'autres sans trace de neige et seulement divers remblais de terre. On ne peut que comprendre que ces photographies ont été prises à diverses périodes de la construction.
- [62] Le Rapport Beauchamp 1 vise principalement l'adresse civique 3805 alors que le Rapport Beauchamp 2 (et le témoignage de M. Beauchamp, expert retenu par la Bénéficiaire) tente principalement d'appliquer des conclusions à l'ensemble du Bâtiment compris comme un seul immeuble de deux triplex (donc six adresses civiques).
- [63] La Dénonciation 2 et la DemArb19 visent en essence le non-respect des plans et devis de l'architecte.
- [64] Néanmoins, la mise en œuvre de cette garantie et de la présomption de responsabilité est contingente à la preuve d'une perte de l'ouvrage, et quoique le Bénéficiaire n'est pas requis de prouver la cause technique exacte du préjudice qu'il allègue, et donc de la perte de l'ouvrage (même que seulement potentielle ou menace de perte), il demeure qu'il doit supporter, tel que mentionné ci-dessus, le bien-fondé de sa position par balance des probabilités.
- [65] Et c'est là que le bât blesse aux allégués et représentations de la Bénéficiaire.
- [66] Il n'est pas question même de bien-fondé, mais de l'existence même d'une perte potentielle et la Bénéficiaire n'a pas rencontré la balance des probabilités requise.
- [67] La preuve est déficiente et ne convainc pas le Tribunal d'une manière quelconque qu'il se doit d'être inféré de cette analyse que soumet alors la Bénéficiaire (i) que les conclusions de non-respect des plans et devis aux Rapports Beauchamp, ou (ii) découlant des témoignages de M. Beauchamp ou de M. Bouchard (représentant de la Bénéficiaire) entre autres lors de la visite des lieux par le Tribunal, sont appropriées pour rencontrer la balance des probabilités du vice 'majeur' de l'art. 2118 C.c.Q.
- [68] Différents aspects de la thèse de la Bénéficiaire et de l'expert Beauchamp soulèvent des conclusions que réfute l'Administrateur en témoignage (plus particulièrement lors de la visite des lieux). Les constats à une seule 'unité' (3805)



peuvent être attribués selon le Tribunal à des causes autres qu'un vice majeur du type de mouvement de la fondation de l'ensemble du Bâtiment.

- [69] De même une fissure des joints de maçonnerie de briques sur la façade latérale du Bâtiment ne convainc pas que cette fissure soit une manifestation qu'il y aurait un effet de balancier ou de séparation d'un mouvement de l'ensemble de la fondation entre le triplex 3805 et le triplex 3815 (ce dernier n'ayant d'ailleurs aucun des constats de vices qui pourraient donner lieu à un constat de préjudice requis).
- [70] Finalement, et ce fut un argumentaire principal de la Bénéficiaire, on ne peut conclure qu'il y a défaut de suivi des plans et devis aux présentes par une analyse des photographies au Rapport Beauchamp 2 ayant constaté que ces photographies ont été prises à diverses périodes de la construction mais qu'il n'y a aucune preuve que des lacunes de construction ou d'isolation de celle-ci, s'il en est, demeure l'état de fait lors de l'érection subséquente de la structure 'hors terre' du Bâtiment.
- [71] Notons d'abondant que le Rapport Beauchamp 1 suggère de faire prendre des relevés de niveaux en période estivale et période de gel et de 'Faire évaluer les différences de niveaux entre les deux relevés de niveaux avec l'aide d'un ingénieur en structure', 'Afin de confirmer et/ou d'évaluer la possibilité de mouvement de la fondation' et '... de prendre une décision éclairée concernant la stabilité du bâtiment et la nécessité ou non de réaliser des travaux correctifs.'
- [72] C'est avec raison que les Rapports Beauchamp 1 et 2 stipulent respectivement : 'Notre expertise n'est basée que sur une inspection visuelle de la structure apparente et selon les informations disponibles à ce moment.'

CONCLUSION

- [73] Conséquemment, la demande d'arbitrage aux présentes est rejetée.
- [74] Pour les fins des présentes et tenant compte des conclusions du Tribunal pour les fins de la couverture du Plan relativement aux allégués de la Dénonciation 2 et aux conclusions quant à la preuve relative à la construction du Bâtiment sur la protection ou non des effets du gel du Rapport Beauchamp 2, il n'est pas requis d'adresser plus avant la distinction de considérer ou non le Bâtiment comme un seul bâtiment afin d'analyser la réclamation qui vise la fondation des deux triplex dans son ensemble ou séparément pour chaque triplex.



- [75] De même, une analyse de la question de manifestation graduelle d'un vice de construction au sens de l'art. 2118 C.c.Q. n'est pas requise.
- [76] Une note quant aux frais d'expertise réclamés en suivi des factures déposées par la Bénéficiaire; il n'y a pas lieu dans les circonstances d'allouer un remboursement quant au quantum des frais d'expertises du Bénéficiaire.

Coûts d'arbitrage

- [77] En conformité de l'article 123 du Règlement, le Tribunal détermine que les coûts du présent arbitrage se doivent être assumés par l'Administrateur sauf quant à un montant de cinquante dollars (\$50) à la charge de la Bénéficiaire.

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [78] **REJETTE** la demande d'arbitrage et les réclamations de la Bénéficiaire qui y sont énoncées.
- [79] **MAINTIENT** les conclusions de l'Administrateur aux décisions sous arbitrage mais pour des raisons autres que celles énoncées par celui-ci, tel que plus amplement décrites par le Tribunal aux présentes.
- [80] **ORDONNE** que les coûts du présent arbitrage soient départagés, pour \$50 à la charge de la Bénéficiaire et le solde assumé par l'Administrateur en conformité de l'art. 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.
- [81] **RÉSERVE** à Raymond Chabot Administrateur provisoire inc., ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat inc. ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute action et toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragr.19 de l'annexe II du Règlement), en ses lieu et place et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.
- [82] **LE TOUT**, avec les coûts et frais de l'arbitrage, sauf quant au montant dont assumption par la Bénéficiaire tel qu'ordonné aux présentes, à la charge de Raymond Chabot Administrateur provisoire inc., ès qualités d'administrateur du



Plan de garantie de La Garantie Abrisat inc. conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

DATE: 2021.12.14



M^e Jean Philippe Ewart

