

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR  
LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Chapitre B.1-1, r. 02)**

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

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTREAL  
No. 212010001

**Syndicat des copropriétaires  
du 4601 à 4621, 2<sup>e</sup> Avenue, Montréal**

Bénéficiaire

c.

**Le Groupe Axxco-Angus inc.**

L'Entrepreneur

Et :

**Raymond Chabot Administrateur Provisoire  
Inc. ès qualités d'administrateur provisoire  
du plan de garantie autrefois administré par  
la Garantie Habitation du Québec Inc.**

L'Administrateur

---

**DÉCISION ARBITRALE SUR MOYENS PRÉLIMINAIRES**

---

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	M <sup>e</sup> Pascal Plouffe
Pour l'Entrepreneur :	M <sup>e</sup> Alex Lévesque
Pour l'Administrateur :	M <sup>e</sup> Carl Huard
Dates d'audience :	13 avril 2022
Date de la décision :	2 mai 2022

## Description des parties

### Bénéficiaire :

Syndicat des copropriétaires  
du 4601 à 4621, 2<sup>e</sup> Avenue, Montréal  
a/s M<sup>e</sup> Pascal Plouffe  
Bernard & Brassard s.e.n.c.r.l.  
2265, boul. Fernand-Lafontaine, bureau 400  
Longueuil (Québec) J4H 4E7

### Entrepreneur :

Le Groupe Axxco-Angus inc.  
a/s M<sup>e</sup> Alex Lévesque  
Dunton Rainville, Avocats et notaires  
32055, boul. Saint-Martin Ouest, bureau 600  
Laval (Québec) H7T 0J3

### Administrateur :

Raymond Chabot Administrateur  
Provisoire Inc. ès qualités  
d'administrateur provisoire du  
plan de garantie autrefois administré par  
la Garantie Habitation du Québec Inc.  
a/s M<sup>e</sup> Carl Huard  
Rivard Fournier  
801, Grande Allée Ouest, bureau 100  
Québec (Québec) G1S 1C1

## PIÈCES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- Pièce A-1 : État des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises pour SDC du 4601 à 4621, 2<sup>e</sup> avenue, Montréal ;
- Pièce A-2 : État des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises pour Le Groupe Axxco-Angus inc. ;
- Pièce A-3 : Déclaration de copropriété initiale datée du 6 juin 2016 ;
- Pièce A-4 : Avis de fin de travaux daté du 7 octobre 2016 ;
- Pièce A-5 : Formulaire d'inspection pré réception du 8 mars 2017 ;
- Pièce A-6 : Rapport d'inspection de Michel Provencher, ingénieur, daté du 21 mars 2017 ;
- Pièce A-7 : Rapports d'inspection pré réception des parties communes daté du 24 mars 2017 ;
- Pièce A-8 : Rapport d'expertise daté du 20 mai 2021 préparé par Laurent Julien Guindon, technologue en architecture chez Évaluations Burex inc., et complément au rapport en liasse ;
- Pièce A-9 : Courriel de dénonciation du Bénéficiaire daté du 21 mai 2021 ;
- Pièce A-10 : Échange de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur concernant la dénonciation ;



Pièce A-11 : Rapport de conciliation 1 10035\_12823 daté du 3 septembre 2021 et preuves de notification ;

Pièce A-12 : Demande d'arbitrage datée du 20 octobre 2021 ;

Pièce A-13 : Lettre de nomination des Arbitres datée du 3 novembre 2021

Pièce A-14 : Procuration du 16 juin 2021.

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes (à la demande du Tribunal dans le seul but de d'établir la version du *Règlement* applicable) :

Pièce E-1 : Premier contrat préliminaire de vente signé le 20 février 2014 ;

Pièce E-2 : Transfert du Syndicat le 18 juillet 2016 ;

Pièce E-3 : Début des travaux en décembre 2015.

INTRODUCTION .....	3
Historique .....	4
PLAIDOIRIES .....	8
L'Entrepreneur .....	8
Introduction.....	8
Défaut d'intérêt pour les parties privatives .....	8
Prescription .....	12
Absence de perte de l'ouvrage .....	15
Conclusion.....	16
L'Administrateur.....	17
Le Bénéficiaire.....	18
DÉCISION .....	23
Version applicable du Règlement.....	23
Défaut d'intérêt pour les parties privatives .....	24
Rappel du cadre juridique.....	24
Décision du moyen préliminaire sur l'absence d'intérêt.....	28
Prescription.....	32
Absence de perte de l'ouvrage .....	38
FRAIS .....	42
CONCLUSION.....	42

## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage fut d'abord saisi d'une demande du Bénéficiaire reçue au greffe de Soreconi le 20 octobre 2021 (pièce A-13) en vertu de l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « *Règlement* ») et par la nomination du soussigné comme arbitre en substitution le 13 avril 2022.
- [2] Par courriel du 8 février 2022, le Bénéficiaire, par l'entremise de son procureur, s'est désisté des points 1, 8, 13 et 15, puis à l'audience sur les moyens préliminaires, des points 12 et 14 ; les différends avec la décision de l'Administrateur du 3 septembre 2021 (pièce A-11) que le Tribunal d'arbitrage doit trancher sont :



- [2.1] 2. Porte et fenêtre : installation ;
- [2.2] 3. Solin scellé ;
- [2.3] 4. Scellant sans fond de joint ;
- [2.4] 5. Cornière d'acier : corrosion ;
- [2.5] 6. Toiture des entrées : position des gargouilles ;
- [2.6] 7. Maçonnerie : largeur d'appui des briques ;
- [2.7] 9. Toiture : contre pente ;
- [2.8] 10. Toiture : respect des plans ;
- [2.9] 11. Cloison intérieure : fissure ;
- [2.10] 16. Structure de béton : armature apparente ;
- [2.11] 17. Fondation du garage : efflorescence.

## Historique

- [3] La décision de l'Administrateur suit une dénonciation du Bénéficiaire du 21 mai 2021 (A-9) :

Suite à une expertise technique pour fin [de] garantie que nous avons fait faire au mois de Mars dernier, nous avons été informé de la présence de

1. Plusieurs défaut de conformité aux plans de l'architecte;
2. Non-respect du Code national du bâtiment;
3. Problème de mouvement différentiel de la structure de l'immeuble

Veillez transmettre un échancier ainsi que vos intentions dans les 15 jours concernant les éléments suivants mentionnés au rapport de Burex que vous trouverez en pièce jointe.

### EXTÉRIEUR

1. Un dégagement 6 pouces entre l'arase de la fondation et le niveau du sol fini, tel que prescrit par l'article 9.15.4.3. du Code national du bâtiment, n'est pas respecté tout le pourtour de l'immeuble, incluant au fond de certaines margelles (points 5.1 et 5.2) ;
2. L'installation des fenêtres et des portes n'est ni conforme aux plans de l'architecte ni aux niveaux de protection des ouvertures contre les précipitations, tel qu'édicté par la norme CAN/CSA-A440.4-07 (point 5.12) ;
3. Les solins au-dessus des linteaux ne respectent pas les plans de l'architecte approuvés par la Ville de Montréal (points 5.11, 5.12 et 5.13) ;
4. Plusieurs des solins sur l'immeuble ont été scellés à l'aide d'un joint de scellant, empêchant ainsi la lame d'air (ou plan de drainage) prévue



- derrière ces parements, d'être ventilée convenablement et empêche aussi l'eau d'en être évacuée de façon gravitaire (points 5.6, 5.7 et 5.14);
5. Au-dessus de certaines ouvertures (fenêtres, portes et portes-patio), des joints de scellant ont été faits, et ce sans fond de joints (boudin compressible) (point 5.17) ;
  6. Les linteaux au-dessus des entrées principales des maisons de ville, ne semblent pas avoir été protégés contre la corrosion, certains des solins membranés dissimulés par-dessus ces linteaux ne semblent non plus conforme et sont dégradés (point 5.10) ;
  7. Les gargouilles des toitures des maisons de ville déversent l'eau de ces toitures, directement contre le parement de maçonnerie et ce tout juste au-dessus des ouvertures de ces murs (point 5.9) ;
  8. Un des linteaux à l'arrière de la dernière maison de ville ne semble pas assez profond pour supporter la maçonnerie d'au-dessus (point 5.8) ;
  9. Les prises extérieures des toits terrasses des maisons de villes, ne sont pas tous pourvus d'un disjoncteur différentiel de mise à la terre (DDFT). (Au rez-de-chaussée la prise avant et arrière sont quant à elles, protégées sur le même circuit) (point 5.30) ;
  10. Par endroits (dont au-dessus de l'entrée principale de la phase M), les pentes de la toiture sont déficientes, et ce afin que l'eau puisse en être évacuée de façon efficace de par les drains de toiture prévus à cet effet (point 5.23) ;
  11. La jonctions entre les parapets et les toitures ne respectent pas les plans de l'architecte approuvés par la Ville de Montréal (points 5.11, 5.12 et 5.13).

#### INTÉRIEUR

1. Des fissures en diagonales / un déchirement de certaines des plaques de plâtre, nous indique mouvement différentiel de la structure de l'immeuble (points 5.33) ;
2. La continuité et l'intégrité des coupe-feu est déficiente au niveau des issues et de la plomberie (points 5.38, 5.39 et 5.43) ;
3. Plusieurs des thermostats ont surchauffés, et ce de façon anormale (point 5.37) ;
4. Un problème de condensation et de corrosion affectent les appareils de plomberie situés à même le garage commun des deux phases (point 5.46) ;
5. Au niveau de la plomberie, des branchements d'évacuation condamnés se terminent avec des capuchons mécaniques temporaires (point 5.45) ;
6. L'armature de certaines colonnes est à découvert dans le garage (point 5.40) ;
7. De l'efflorescence indique que la toiture végétalisée du garage n'est pas entièrement étanche (point 5.42).

[4] Une conférence téléphonique tenant place et lieu de conférence préparatoire/de gestion a eu lieu le mardi 18 janvier 2022 à 14h15, dans le but de circonscrire le(s) débat(s).



- [5] Il est ressorti de cette conférence de gestion l'intention de l'Entrepreneur, appuyée par l'Administrateur, de faire valoir deux (2) moyens préliminaires quant à la compétence et juridiction suggérant *inter alia*, mais sans y être toutefois spécifiquement limités, prescription et manque d'intérêt (en droit).
- [6] Il a de plus été convenu qu'il serait utile que la saine administration de la justice dicte que le Président du Tribunal se prononce sur les moyens préliminaires avant de fixer l'audience sur le mérite de la demande telle que présentement formulée.
- [7] Par lettre du 20 janvier 2022, l'Entrepreneur, par l'entremise de son procureur, expose ainsi ses moyens préliminaires :

#### **Les parties privatives**

En premier lieu, la déclaration de copropriété (articles 5 et 9) est limpide à l'effet que les maisons de ville sont des parties privatives en soi, incluant les fondations, la toiture, les murs extérieurs, le gros œuvre, les balcons, les balcons-terrasses et les fenêtres.

De toute évidence, les bénéficiaires de la garantie afférente à chacun des éléments ci-haut mentionnés, sont par conséquent chacun des copropriétaires pour sa partie privative et non pas le Syndicat de copropriété (ci-après le « Syndicat »).

En d'autres termes, seules les parties communes pour lesquelles le Syndicat est bel et bien bénéficiaire au sens de l'article 1 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, peuvent faire l'objet de la demande d'arbitrage.

Or, les points suivants du rapport de conciliation (A-11) faisant l'objet de la demande d'arbitrage, concernent des parties exclusivement privatives :

- Le point 2 en ce qui concerne les maisons de ville, ce qui n'est pas précisément explicité dans A-11;
- Le point 3 en ce qui concerne les maisons de ville, soit les points 5.7 et 5.14 de A-8;
- Les points 5, 6, 7 [...] en entier puisqu'ils concernent exclusivement les maisons de ville;
- Le point 10 en ce qui concerne les maisons de ville;
- Le point 11 puisqu'il concerne des fissures dans le gypse de la partie privative 402 apparues en 2017; [...]

#### **LES RÉCLAMATIONS PRESCRITES**

En second lieu, la demande d'arbitrage comporte plusieurs points clairement prescrits puisque déjà abordés dans le rapport A-7 daté du 24 mars 2017 :

- [...] Le point 9 concernant la toiture et clairement dénoncé par A-7, notamment par les photos 101 et 102;
- [...] Le point 17 déjà dénoncé par A-7, notamment par les photos 71, 72 et 73.

Les points susmentionnés sont clairement prescrits et ne peuvent faire l'objet d'une dénonciation plus de trois années après leur découverte (article 6.4.2.5 du Contrat de garantie).



**LES POINTS N'ENTRAÎNANT AUCUN RISQUE DE PERTE DE L'OUVRAGE**

Pour conclure, la seule garantie toujours en vigueur dans le présent dossier, est celle de 5 ans, soit la garantie contre la perte partielle ou totale de l'ouvrage.

De manière générale, aucun des points déjà mentionnés ci-haut ne risquent d'entraîner la perte de l'ouvrage au sens du Règlement et du *Code civil du Québec*.

Toutefois, puisque leur irrecevabilité fait l'objet des motifs déjà abordés, nous n'élaborerons pas davantage sur ceux.

Ceci dit, les points suivants n'ayant pas déjà été abordés par la présente, ne peuvent nullement être couverts par la garantie de 5 ans :

- Le point 2 en ce qui concerne les condos, puisqu'il ne remet nullement en cause l'étanchéité, la solidité ou l'intégrité du bâtiment. Par ailleurs, ce point est clairement prescrit puisque déjà dénoncé en partie à partir de la page 10 du rapport A-7 daté de 2017;
- Le point 3 en ce qui concerne les condos, puisque le revêtement de brique est continu derrière le parement de métal et que ce dernier est installé de manière purement esthétique par-dessus le revêtement de brique;
- Le point 4 puisqu'il concerne l'absence de boudins et des joints de scellant, ce qui ne saurait de quelconque manière constituer un vice entraînant la perte de l'ouvrage;
- Le point 10 en ce qui concerne les condos puisqu'aucun vice ou problème pouvant entraîner la perte de l'ouvrage n'est dénoncé outre le fait que ce ne serait pas conforme aux plans;
- [...] Le point 16, lequel correspond au point 5.40 de A-8, qui ne concerne que l'absence de 30 mm de béton par-dessus l'armature, et qui ne remet nullement en question l'intégrité structurale du bâtiment, et qui ne saurait entraîner la perte partielle ou totale de l'ouvrage.

Pour ces motifs, l'administrateur et l'entrepreneur demandent respectueusement à ce la demande d'arbitrage soit rejetée au stade préliminaire.

[8] Par courriel du 8 février 2022, le Bénéficiaire, par l'entremise de son procureur, a répondu :

Dans un premier temps, l'entrepreneur allègue comme premier argument que le syndicat ne peut faire de réclamations portant sur les vices affectant les maisons de ville car lesdites maisons de ville sont des parties privatives.

Cet argument est mal fondé car d'une part, l'entrepreneur est forclos de présenter ce moyen en arbitrage alors qu'il ne l'a pas été devant le conciliateur. Deuxièmement, et tel qu'il sera démontré lors de l'audition au fond, le syndicat fût dûment autorisé à formuler la demande auprès du plan de garantie tant en son nom qu'en tant que représentant des copropriétaires. À cet égard, l'article 1081 C.c.Q. trouve application si ce moyen peut être présenté par l'entrepreneur à cette étape du dossier.

En second lieu, pour pouvoir obtenir gain de cause en invoquant la prescription au niveau de l'irrecevabilité, la preuve à cet égard doit être sans ambiguïté à la face même du dossier. Or, avec égard, nous soumettons que la preuve démontre plutôt



le contraire et l'audition au fond démontrera le bien-fondé de la demande de notre cliente.

Finalement, l'entrepreneur soulève comme dernier argument que certains éléments faisant l'objet de la demande ne peuvent engendrer la perte du bâtiment.

A cet égard notamment, notre cliente accepte de retirer de sa demande les éléments suivants qui apparaissent au rapport de conciliation : 1, 8, 13 et 15.

- [9] Le bénéficiaire a admis à l'audience que la seule garantie applicable est celle pour vice majeur et que les maisons de ville étaient des parties privatives.

## PLAIDOIRIES

### L'Entrepreneur

#### Introduction

- [10] Pour l'Entrepreneur, même s'il faut prendre les faits pour avérés, à sa face même, les faits allégués au dossier ne donnent pas ouverture aux conclusions recherchées.

- [11] Il plaide qu'il s'agisse d'un procès *de novo* ou pas, le dossier d'arbitrage doit quand même se pencher sur de la documentation qui existe au dossier ;

[11.1] or, malgré une remise sur l'audition sur les moyens préliminaires, on n'a rien reçu depuis des mois, on travaille avec un seul rapport, la pièce A-8 (Rapport Burex, 20 mai 2021), c'est le seul rapport au soutien de la demande, pièce A-9 (dénonciation, 21 mai 2021), pour les onze (11) points à l'extérieur et sept (7) points à l'intérieur (la décision de l'Administrateur (pièce A-11) ne compte pas dix-huit (18) points, car le point 2 fait référence aux points 2 et 3 dans la dénonciation) ;

[11.2] le Syndicat avait tout le loisir de compléter son dossier dans la demande d'arbitrage jusqu'à la date présente, le Syndicat a fait le choix de dire *je conteste tout point final* sans explication.

- [12] De manière générale, ce serait déraisonnable pour sa cliente de mandater des experts pour des points qui sont clairement irrecevables et de forcer l'Entrepreneur à payer des frais d'avocats, il demande le rejet de la demande arbitrage au stade préliminaire, car le Bénéficiaire n'a aucune chance de succès.

#### Défaut d'intérêt pour les parties privatives

- [13] En réponse à l'argument du Bénéficiaire qu'il serait forclos de plaider que cet argument qui n'a pas été fait *au premier stade*, il plaide que :





- [13.1] l'arbitrage est *de novo*, la conciliation n'est pas un tribunal, on ne peut pas être forclos de plaider ;
- [13.2] « forclos » et « de novo » sont des concepts diamétralement opposés, et cela a été dénoncé à la première occasion à la suite de la demande d'arbitrage.
- [14] À la première page de la décision de l'Administrateur (pièce A-11) :
- [14.1] le numéro de la garantie est celui pour les parties communes, 110035 ;
- [14.2] on y parle des parties communes ;
- [14.3] on y parle de la réception des parties communes, qui est le formulaire pièce A-5 (Formulaire d'inspection préreception) qui réfère au numéro 110035 ;
- [14.4] la lettre de l'organisme d'arbitrage Soreconi réfère au même numéro de dossier de plan de garantie, 110035 (avec égards, le Tribunal a répliqué que ça émanait du greffe de Soreconi qui n'est pas une partie au litige).
- [15] Il n'y a :
- [15.1] aucun dossier d'ouvert pour les parties privatives ;
- [15.2] aucun dossier de conciliation d'ouvert pour les parties privatives ;
- [15.3] aucune dénonciation pour les parties privatives.
- [16] En ce moment le seul dossier qui fait l'objet de la demande arbitrage et qui a fait aussi l'objet de la demande de conciliation est celui des parties communes.
- [17] Le Syndicat signe sa dénonciation du 21 mai 2021 comme « Pierre-Claude Jacob, pour le Syndicat des copropriétaires du 4601 à 4621, 2e avenue », ce n'est pas signé pour les copropriétaires des parties privatives, ça n'a jamais été allégué, à sa face même ce document est signé seulement pour le Syndicat.
- [18] L'article 1081 du Code civil dit que le syndicat peut agir pour les parties privatives au nom des copropriétaires mais ce n'est pas créateur de droit, il doit le faire dans des dossiers distincts, des dénonciations distinctes, dossiers ouverts auprès de l'Administrateur pour des copropriétaires pour des parties privatives puisque lesdites parties privatives comportent leur propre numéro de garantie distinct ;
- [18.1] l'article 1081 (2) dit que le syndicat doit être dûment autorisé, or le procureur du Syndicat, qui vient juste d'apprendre cet argument, nous dit « ah on a été autorisé depuis le début », ça ne se peut pas, d'ailleurs, on n'a pas de résolution du conseil d'administration parce que ça n'existe pas, il vient de l'apprendre, on n'a pas pris le bon chemin.



- [19] Le procureur témoigne (note du Tribunal : cet élément n'est pas au dossier) en disant que c'est seulement pendant la demande d'arbitrage qu'il a informé le procureur du Bénéficiaire qu'il s'agissait de parties privatives, que ça ne faisait donc pas partie de la demande arbitrage ni de la dénonciation.
- [20] La juridiction du tribunal d'arbitrage ne porte que sur le dossier des parties communes, ça n'a jamais été dénoncé pour les copropriétaires, jamais il n'y a de dénonciations faites pour des parties privatives.
- [21] À l'Article 1 du *Règlement*, le Bénéficiaire pour les parties communes, c'est le Syndicat, il n'y a aucune référence à l'article 1081 du Code civil.
- [22] En regardant l'article 27 du *Règlement*, le point de départ des garanties n'est pas le même pour les parties privatives et pour les parties communes c'est pour cela que ces deux recours sont incompatibles.
- [23] Le Bénéficiaire demande de réécrire le *Règlement*.
- [24] Rien n'empêche que le Syndicat agisse comme mandataire des copropriétaires pour chacun de leur dossier des parties privatives mais on ne peut pas le faire dans ce dossier des parties communes, on mélange des pommes et des oranges.
- [25] Si le Syndicat veut reprendre sa demande au nom des copropriétaires, qu'il aille chercher sa résolution, qu'il fasse des nouvelles dénonciations s'il est encore dans le délai pour chacun des copropriétaires pour les parties privatives et avec les bons numéros de garantie.
- [26] Il y a des frais d'arbitrage (sic!) à payer de 400\$ (note du Tribunal : le quantum de 400\$ n'est pas au dossier), il y a 18 unités, permettre un tel recours reviendrait à contourner chaque fois en plaidant l'article 1081 que l'on peut ouvrir une réclamation auprès de l'Administrateur en ne payant pas les frais, en ne respectant pas le *Règlement*, et simplement en disant, on a mandat pour les copropriétaires donc on fait une seule demande pour le syndicat et pour tout le monde : ce n'est pas permis par le *Règlement*.
- [27] Les copropriétaires ont eu un *freebie* en ayant une décision sur leurs parties privatives sans payer les frais, il n'y a pas de préjudice.
- [28] On ne saurait imposer cela aux entrepreneurs qui financent en grande partie ce système, avec tous les frais qui sont imposés par le *Règlement*, on ne joue plus les règles du jeu, on signe des contrats de garantie et on dit que ça ne sert à rien, c'est contraire pas juste à l'esprit mais au mot du *Règlement*.
- [29] Il cite les décisions rendues dans (citées aux paragraphes [84] et [87] qui suivent) :



- [29.1] *Syndicat de la Copropriété Le 950 Champagneur, Outremont et Les Habitations Armeca Ltée et La Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>1</sup> ;
- [29.2] *Syndicat de la Copropriété du 2660 à 2680 rue Anne-Hébert c. Groupe Axxco et La Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>2</sup>, dont il a une connaissance personnelle pour l'avoir plaidée.
- [30] Ce moyen préliminaire s'applique aux points suivants, que le Tribunal ne peut pas entendre puisque ça n'a pas été dénoncé conformément aux dispositions d'ordre public [du *Règlement*] :
- [30.1] Point 2 (pour les maisons de ville seulement, tout ce qui a trait aux maisons de ville c'est du privatif (articles 5 et 9 de la déclaration de copropriété), tout ce qui est portes et fenêtres pour les maisons de ville doit être rejeté (le point 2 inclut aussi des condos) ;
- [30.2] Point 3 pour les maisons de villes seulement (ce point inclut aussi des condos) ;
- [30.3] Points 5, 6 et 7 qui sont uniquement de la maison de ville, c'est privatif ;
- [30.4] Point 9 toiture pour les maisons de ville seulement (ça touche aussi les condos/communs) ;
- [30.5] Point 10 uniquement pour les maisons de ville (car ça couvre aussi la partie commune) ;
- [30.6] Point 11, qui est dans une partie privative – avec égards, le Tribunal a noté qu'il était question d'un mouvement différentiel du bâtiment.
- [31] La déclaration de copropriété (pièce A-3) se lit ainsi (extraits, nos caractères gras) :

## CHAPITRE 2: RÉPARTITION DE L'IMMEUBLE EN PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES ET COMPOSITION DU PATRIMOINE DU SYNDICAT

ARTICLE 5 Conformément à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS ci-après, le présent immeuble est composé de **DIX (10) parties privatives, maisons de ville**, de **huit (8) partie privatives, unités d'habitation**, de NEUF (9) parties privatives, garages intérieurs et de (2) parties communes.

### 2.1 PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 6 Les parties privatives décrites ci-après à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS, comprennent leur contenu et leurs accessoires, dont notamment:

<sup>1</sup> Soreconi 152609001, 27 septembre 2016, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre.

<sup>2</sup> GAMM 2017-06-007, 7 décembre 2017, Claude Dupuis, arbitre.



- Les droits conférés au copropriétaire de la partie privative donnée, à la jouissance exclusive dans certaines parties communes à usage restreint tels que ci-après stipulé;

ARTICLE 7 Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

ARTICLE 8 Chacune des parties privatives décrites ci-après à l'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS est bornée tel qu'il appert des plans cadastraux officiels.

## 2.2 PARTIES COMMUNES

ARTICLE 9 Sont parties communes toutes les parties qui ne sont pas parties privatives et notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède et de ce qui suit, sont parties communes:

1. le sol, en surface et en profondeur, avec les voies d'accès et de circulation, les aménagements paysagers tels les jardins ou terrasses, espaces verts, les installations d'aqueducs et d'égout.

2. à l'exception des maisons de ville; les fondations; la toiture; les murs extérieurs; cages d'escaliers, passages, corridors et hall d'entrée; le grosœuvres; les portes conduisant à l'extérieur d'une partie privative; les fenêtres, ascenseurs, monte-personnes;

3. à l'exception des maisons de ville; les balcons, les balcons-terrasses, les espaces de rangement.

4. les systèmes: de chauffage, d'électricité, de tuyauterie, de plomberie, de ventilation, de canalisation, de signalisation, y compris ceux qui traversent les parties privatives sans desservir exclusivement cette partie privative;

5. la salle électrique, l'entrée d'eau et des égouts et l'entrée des gicleurs;

Nonobstant l'énumération ci-dessus, les parties communes comprennent tout le terrain incluant le volume d'air le surplombant, tout le sous-sol et toutes les parties construites ne se trouvant pas à l'intérieur des bornes des parties privatives; l'énumération ci-dessus n'étant qu'énonciative et non limitative.

ARTICLE 10 Sont accessoires aux parties communes:

1. le droit de surélever tout ou partie d'un bâtiment commun;

2. le droit de construire et d'aménager des équipements ou bâtiments nouveaux sur toute partie commune;

3. le droit de creuser et d'utiliser le sol et le sous-sol de toute partie commune;

4. le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes;

5. les servitudes et autres droits réels grevant les parties communes ainsi que les servitudes établies au bénéfice des parties communes.

## Prescription

[32] Comme deuxième moyen préliminaire, l'Entrepreneur plaide que plusieurs des points dénoncés en mai 2021 (pièce A-8, sur la base du Rapport Burex, du 20 mai 2021) avaient déjà été découverts au Rapport A-7 du 24 mars 2017 et même dans le formulaire de préreception des parties communes signé le 8 mars 2017 (pièce A-5) ;

[32.1] le Tribunal est alors intervenu et dit à tous les procureurs qu'il y avait pour lui une énigme quant à la date de la réception :

[32.1.1] la décision de l'Administrateur dit le 26 octobre 2016 ;



[32.1.2] l'ingénieur (le professionnel du bâtiment en vertu de l'article 33 du *Règlement*) a signé le formulaire de préreception le 8 mars 2017 ; et

[32.1.3] le rapport A-7 d'inspection des parties communes est daté du 24 mars 2017 ;

tout en ajoutant que la dénonciation du Syndicat du 21 mai 2021 était plus de trois ans après ces dates et qu'il ignorait si d'aborder ce sujet faisait une différence pour les moyens préliminaires.

[33] L'Entrepreneur poursuit en plaidant que la dénonciation du Syndicat puis la décision de l'Administrateur réfèrent directement au rapport de mai 2021.

[34] Il cite la décision du soussigné *dans Syndicat de Copropriété du 2727 au 2729 rue Centre c. Constructions Knightsbridge inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abrisat Inc.*<sup>3</sup>, qui a conclu que la mise en œuvre de la garantie pour les malfaçons apparentes dénoncées lors de l'inspection préreception était sujet au délai de prescription de trois ans pour les bâtiments résidentiels dont la version applicable du *Règlement* est celle d'avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

[35] Il cite aussi la décision de la Cour supérieure dans *Syndicat de l'enseignement de la Rivière-Du-Nord c. Chiotis*<sup>4</sup> :

[60] Le Tribunal estime que c'est donc le 14 janvier 2015 que la prescription commence à courir quant à la première source de contamination.

[61] Il reste à déterminer si le Syndicat a raison de soutenir que la prescription a été suspendue. À cet égard, le Syndicat invoque l'article 2904 C.c.Q. et soutient que la prescription a été suspendue parce qu'il était dans l'impossibilité d'agir entre le 27 juillet 2015 et la fin de décembre 2016. Selon le Syndicat, lorsqu'on tient compte de la suspension de seize mois, la Demande n'était pas prescrite le 29 mars 2018, et ce, même si le Tribunal accepte les arguments des défendeurs concernant le point de départ de la prescription.

[62] Dans l'arrêt *St-Amand c. Roger Bisson inc.*<sup>5</sup>, la juge Danielle Mayrand résume les principes en matière d'impossibilité d'agir. Parmi ces principes, elle indique que « l'impossibilité d'agir nécessite que la victime ait ignoré les faits juridiques donnant ouverture à son droit d'action malgré une vigilance raisonnable de sa part ». Elle ajoute que « ...le fait pour les demandeurs de vouloir obtenir une preuve plus solide ou d'obtenir un rapport d'expert n'équivaut pas à une impossibilité d'agir et n'est pas une excuse valable ni pour l'obtention d'une preuve plus solide. »

<sup>3</sup> CCAC S20-100201-NP, 8 février 2021, Roland-Yves Gagné, arbitre.

<sup>4</sup> 2019 QCCS 2729 (Hon. Peter Kalichman, J.C.S.).

<sup>5</sup> [2016] QCCS 5018, par. 122.



[63] Le Tribunal conclut que le Syndicat n'était pas dans l'impossibilité d'agir et que la prescription n'a pas été suspendue.

[36] Ce moyen préliminaire s'applique aux deux points suivants :

[36.1] Point 9 Contre pente dans les toitures dans la décision, les photos qui sont là portent les numéros 101, 102, elles réfèrent au rapport A-7 de mars 2017,

[36.1.1] la section 4.5 de A-7 (mars 2017), qui parle des contre-pentes et des mêmes photos, réfère à 5.23 de A-8 (mai 2021), on a la même chose, même problématique, dénoncé en 2017, photo du même endroit, même chose, même problématique, c'est prescrit ;

[36.2] Point 17 Fondation du garage : Efflorescence ;

[36.2.1] d'une part, la section 5.42, (voir les photos à 5.41 on voit les photos au haut de la page 46 de A-8 (mai 2021), on a trois photos d'efflorescence, photos 4 et 5) ;

[36.2.2] d'autre part, à A-7 (mars 2017), page 8 (ou 10 du pdf), les photos 71 et 72 prises en mars 2017, c'est au même endroit, même problématique, même chose dénoncée, c'est manifestement prescrit sa face même :

Passage au garage, fissuration à la dalle de béton du plafond avec eux signe d'infiltrations d'eau requérant investigation et réparation appropriée pour étanchéité. (Voir photos #71, 72, 73)

passage de garage avec cerne de signe d'efflorescence aux murs indiquant de l'efflorescence et manque possible d'étanchéité requérant investigation et confirmation d'intégrité d'éléments (Voir photo #74)

[37] Il ajoute en cours de plaidoirie que son moyen préliminaire sur la prescription s'applique aussi à d'autres points comme au point 2 ; toutefois, le Tribunal conclut que non seulement cela n'avait pas été annoncé avant le début des plaidoiries, le Tribunal ne peut pas en disposer à ce stade sans entendre la preuve, tout en rappelant les droits de l'Entrepreneur d'invoquer au fond, la prescription comme tout autre moyen, et en soulignant à grands traits que ce rappel ne doit aucunement être interprété comme une opinion du Tribunal dans un sens ou dans l'autre, d'ailleurs, il n'en a pas.



## Absence de perte de l'ouvrage

[38] Il plaide enfin qu'il y a absence d'allégation dans les documents au dossier de perte de l'ouvrage, alors qu'en mai 2021, seul le vice majeur sous l'article 2118 C.c.Q. est encore couvert par le plan de garantie sous l'article 27 du *Règlement*.

[39] Il produit la décision du soussigné dans *Syndicat de copropriété du 423 rue Alcide-C.-Horth et Construction MACB inc. et GCR*<sup>6</sup>, qui rappelle la nécessité de faire une preuve pour conclure au vice majeur – perte du bâtiment, alors que ce n'est même pas allégué ici.

[40] À la question du Tribunal, « est-ce qu'on a demandé de compléter vos dossiers avant aujourd'hui quant au fond, les parties ont-elles été forcloses ? » :

[40.1] il répond non, mais à sa face même, le rapport Burex du 20 mai 2021 n'allègue pas de perte de l'ouvrage à un seul endroit, jamais.

[41] Il produit la décision arbitrale dans *Syndicat des Copropriétaires Quartier Urbain 3 et Les Habitations Bellagio Inc. et GCR*<sup>7</sup>, à l'effet qu'un vice apparent doit être dénoncé à la réception – le Tribunal a répondu qu'avec égards, chaque décision arbitrale est un cas d'espèce basé sur la preuve.

[42] Quant aux éléments de la décision de l'Administrateur :

[42.1] Au point 2, Porte et fenêtre – Installation,

[42.1.1] pour les maisons de ville le Syndicat n'a pas d'intérêt juridique et il y a prescription, comme dit ci-haut ;

[42.1.2] on ne remet pas en question l'étanchéité du bâtiment, sa solidité, son intégrité structurale, ce qui est allégué c'est qu'il y a une non-conformité au plan et non de perte de l'ouvrage (rapport Burex à 5.11. 5.12 et 5.13 de A-8) : le procureur insiste sur l'emploi d'un mot qui ne prouve rien, soit « semble » :

5.11 : (page 16 sur 63) - nous constatons que les solins dissimulés au-dessus des linteaux des ouvertures sous les chapeaux ne respectent pas l'article 9.20.13.4 du code national du bâtiment [...]. Nous observons ici que les solins dissimulés **semble** s'arrêter jusqu'à ½ pouce de la face extérieure de la maçonnerie.

[42.2] Point 3, pour les condos, solin scellé ;

[42.2.1] c'est un parement de briques continues, le revêtement métallique c'est comme un cadre sur un mur posé par-dessus

<sup>6</sup> CCAC, S20-113001-NP, 3 mai 2021, Roland-Yves Gagné, arbitre,

<sup>7</sup> Soreconi 182510002 et al., 28 octobre 2021, Me Jacinthe Savoie, arbitre, 2021 CanLII 115905 (QC OAGBRN).



la brique, on dit que le trou est mal colmaté mais il n'y a pas de trou, le Syndicat n'a jamais vérifié ;

- [42.3] Point 4 – Scellant - (« des joints de scellant ont été faits, et ce sans fond de joints (boudin compressible) (point 5.17) ») – à 5.17 de A-8 on ne parle d'aucun problème, c'est de l'entretien, c'est mineur ;
- [42.4] Point 7 – la perte de l'ouvrage n'est pas alléguée, de toute manière c'est privatif ;
- [42.5] Point 10 - pour condos seulement, aucune perte de l'ouvrage alléguée, seulement le respect des plans pour la toiture ;
- [42.6] Point 11 – fissures en diagonale – 5.33 de A-8 : « ces fissures diagonales nous indiquent qu'il y a eu un mouvement dans la structure de cette partie du bâtiment », il n'y a pas de vice allégué, il n'y a pas de perte de l'ouvrage d'allégué et au point 7.0 (Conclusions générales) : « Consulter un ingénieur en ce qui a trait aux mouvements différentiels de la structure et voir à réparer les finis là où nécessaire » à sa face même il n'y a pas de perte de l'ouvrage il n'y a pas de preuve :
- [42.6.1] à la question du Tribunal, « si dans la dénonciation il y a un technologue qui dit que j'ai un mouvement structural et que je devrais consulter un ingénieur, ce que vous me dites c'est que je ne devrais pas laisser l'occasion au bénéficiaire lors de l'arbitrage d'aller voir cet ingénieur et de faire un rapport, c'est ça votre position » ? Il répond non, encore faut-il que ça ait été allégué, au moment de faire la demande, que c'est susceptible de faire l'objet d'un vice de construction qui cause la perte de l'ouvrage au sens de l'article 2118 C.c.Q., et ce n'est pas allégué ;
- [42.7] Point 16 – Armature apparente - comment conclure que le 30 mm manquant risquent d'entraîner la perte de l'ouvrage et encore faudrait l'alléguer.

## Conclusion

- [43] L'Entrepreneur conclut que la décision qui est attaquée est celle du conciliateur, elle est circonscrite en 17 points, à la suite de la dénonciation qui est une copie collée du Rapport Burex (20 mai 2021), c'est sur cette décision que le Tribunal doit rendre sa décision, c'est cette décision qui a été portée à arbitrage.
- [44] Est-ce que le tribunal d'arbitrage doit faire preuve de souplesse pour qu'on puisse sortir de ce cadre, la réponse est non :
- [44.1] parce que l'Entrepreneur a le droit d'être informé de la nature de la contestation, il a droit à une défense pleine et entière ;





[44.2] pour l'administration de la justice, le débat est circonscrit à ces éléments ; on peut bien sûr permettre au Bénéficiaire de compléter sa preuve, mais pas sur du néant, ça ne crée pas des nouveaux droits, à sa face même la réclamation est irrecevable.

[45] Alors que le procureur du Bénéficiaire lui reproche de se confiner au rapport de Burex de mai 2021, il répond que c'est le seul objet de la demande de conciliation, il n'y en a pas d'autres.

[46] Enfin, il plaide que le Bénéficiaire s'est désisté de plusieurs points à la suite de la requête en irrecevabilité, ce qui est une preuve de ses graves erreurs et que sa requête était bien fondée.

### L'Administrateur

[47] L'Administrateur plaide que l'article 1081 C.c.Q. dit que dans le cas où les vices concernent les parties privatives, le syndicat ne peut agir sans avoir obtenu l'autorisation des copropriétaires de ses parties.

[48] Le procureur du Bénéficiaire n'a pas produit de procuration au dossier (note : ce procureur est alors intervenu pour dire qu'il y aura beaucoup d'éléments de preuve à cet effet).

[49] Il a produit les décisions suivantes, toutes analysées pendant le délibéré :

[49.1] *SDC du 900-906 Croissant du Jaseur c. Excavation Robert Hutchins inc.*<sup>8</sup> à l'effet que si c'est pour les parties privatives, le syndicat doit être spécifiquement autorisé ;

[49.2] *SDC du Vue phase I et II c. Développement Vue phase I inc.*<sup>9</sup>, le syndicat doit être spécifiquement autorisé d'agir en ce sens ;

[49.3] *Syndicat de la Copropriété du 2660 à 2680 rue Anne-Hébert c. Groupe Axxco et La Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>10</sup>, aussi produit par l'Entrepreneur ;

[49.4] *Azaduhi Polat c. Construction d'Astous Itée (failli)*<sup>11</sup> ; entre autres, rejet d'une réclamation pour un vice apparent à la réception.

[50] On allègue le contrat de garantie des parties communes, tout ce qui a trait aux parties privatives devrait être rejeté et faire l'objet le cas échéant d'une nouvelle réclamation.

<sup>8</sup> 2018 QCCQ 994 (Patrick Thérout, J.C.Q.).

<sup>9</sup> 2020 QCCS 2148 (Hon. Johanne Brodeur, J.C.S.).

<sup>10</sup> GAMM 2017-06-007, 7 décembre 2017, Claude Dupuis, arbitre.

<sup>11</sup> CCAC S15-111902-NP, 27 décembre 2016, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre.



- [51] il est d'accord avec les arguments de l'entrepreneur quant au manque d'intérêt pour les parties privatives, quant à la prescription et quant au fait que ça ne rencontre pas les critères de l'article 2118 C.c.Q.
- [52] Les bénéficiaires n'ont jamais soulevé ni en gestion ni à quelque moment leur intention de déposer une preuve additionnelle, de faire un rapport additionnel à part ce qui est dans le dossier.
- [53] On ne peut pas plaider une requête en irrecevabilité en disant *donnez-moi l'occasion je vais peut-être produire un rapport de plus*, il faut y aller à la face même du dossier et il n'y a aucune démonstration de vices qui atteint à la pérennité de l'immeuble.
- [54] À la question du Tribunal, la cour d'appel ayant dit que le processus d'arbitrage était un processus souple, est-ce que c'est faire preuve de « pas de souplesse » d'accueillir la requête en irrecevabilité ? Il répond que malgré la souplesse prévue, les moyens déclinatoires existent dans les décisions arbitrales et quand il n'y a pas de chances de succès, il faut freiner l'hémorragie.

### **Le Bénéficiaire**

- [55] Le Bénéficiaire plaide que les principes applicables à la requête en irrecevabilité sont connus :
- [55.1] le Tribunal doit faire preuve de grande prudence avant d'accueillir ce genre de requête ;
  - [55.2] la demande d'irrecevabilité présentée par l'Entrepreneur doit être manifestement bien fondée pour que le tribunal y fasse droit ;
    - [55.2.1] dans le cas présent, ce n'est manifestement pas le cas et à cet étape-ci, la requête de l'Entrepreneur est manifestement mal fondée et/ou, à la limite, prématurée ;
    - [55.2.2] on peut priver les droits potentiels de justiciables.
- [56] On procède ici sans avoir entendu la preuve, incluant le contenu des discussions entre le Bénéficiaire et le conciliateur lors de son inspection, on n'a aucune idée de ce qui a été dit ;
- [56.1] le procureur de l'Entrepreneur oublie tout ce pan du dossier, et s'en remet exclusivement au rapport d'inspection de Burex et à la demande qui a été logée initialement ;
  - [56.2] avec égard, c'est une grave erreur en droit car manifestement il y a eu des discussions intervenues entre Monsieur Jacob, présent à l'inspection, et le conciliateur.



- [57] On ne peut pas à cette étape savoir ce qui a été dit et ce qui a mené à la décision de l'Administrateur (le Tribunal a tranché une objection de « oui-dire/témoignage du procureur » en disant qu'il comprend qu'on n'a pas cette preuve mais que normalement, ils se sont parlés lors de la visite s'il était présent).
- [58] De là, la réticence d'accueillir ce genre de requête d'autant plus que nous sommes dans le cadre d'un arbitrage dans le cadre du *Règlement* sur le plan de garantie.
- [59] C'est « basic » : quand on a un moyen préliminaire, au stade où on en est devant le tribunal d'arbitrage, à la suite de rapports de conciliation et de la preuve qui sera entendue *de novo* avec preuve additionnelle, cette requête n'a à sa face même aucun bien-fondé.
- [60] Pour les points 2, 3, 5, 6, 7, 10 et 11 pour la question de l'intérêt, l'article 1081 fait en sorte que la demande a été logée conformément au plan de garantie, ultérieurement on pourra compléter la preuve à cet égard pour démontrer que la demande a été logée adéquatement.
- [61] La question de l'intérêt n'a pas été mentionnée dès le départ, seulement après que le conciliateur a rendu sa décision et non devant le conciliateur - soulever ce fait dans un moyen préliminaire sans vouloir permettre de faire une preuve sur cet élément-là, c'est un déni de justice si jamais la demande est accueillie pour ce motif.
- [62] Pour la prescription, points 9 et 17 : à quel moment est le début, et le délai est-il de trois ans ou cinq ans, on sait que c'est cinq ans.
- [63] Le point de départ de la prescription débute au moment où ils ont reçu le rapport de Burex, la prescription notamment doit absolument démarrer lorsque le bénéficiaire a connaissance notamment des éléments de la responsabilité, quand le bénéficiaire a connaissance de la faute, du dommage, du lien de causalité, la Cour d'appel a rappelé à plusieurs reprises que c'est là que le délai de prescription part ;
- [63.1] quelqu'un voit une fissure, la fissure était visible initialement, par contre, est-ce que cette fissure a évolué dans le temps, une personne raisonnable peut avoir été à même de dire qu'il y a une certaine aggravation et une lumière rouge va s'allumer, initialement la simple fissure peut ne pas être l'élément déclencheur pour savoir s'il y avait eu le départ de la prescription ;
- [63.1.1] la preuve dira pourquoi ils n'ont pas fait de réclamation pendant plusieurs années, c'est *potentiellement possible* que celui-ci croyait que ce n'était pas une problématique importante, par exemple, dans le rapport on parle de légère pente ;



[63.1.2] on a pas le bénéfice de la preuve, ce qui a été dit à ce moment, est-ce que l'expert a dit *je pense qu'avec le temps*, on ne sait pas, la demande est manifestement prématurée et mal fondée.

[64] On n'a ici que la version du conciliateur et non celle du Syndicat.

[65] *Laissons-nous la chance* de faire la preuve par exemple pour le mouvement structural sinon c'est un déni de justice à des gens pris avec un problème majeur.

[66] Même chose pour les problèmes d'étanchéité des murs, des fenêtres, on n'a pas la preuve, elle n'est pas au dossier.

[67] Les principes de droit édictent qu'on doit leur laisser la possibilité de faire leur preuve au fond et on ne doit pas court-circuiter la demande, surtout dans un contexte de vice graduel, dont on connaît la complexité d'établir le départ de la prescription.

[68] Le Bénéficiaire a produit les décisions suivantes, toutes analysées pendant le délibéré :

[68.1] *9104-2523 Québec inc. c. Syndicat des copropriétaires du 5701 de Normanville*<sup>12</sup>, décision récente de la Cour d'appel :

[36] Comme deuxième moyen d'appel, l'appelante soutient que le juge de première instance a erré en déterminant que les intimés, tous des syndicats de copropriété, étaient en droit de réclamer des dommages et intérêts pour le bénéfice de ses membres. Elle soutient qu'un syndicat ne peut réclamer de dommages moraux pour ses propres troubles et inconvénients puisqu'une personne morale ne peut éprouver un préjudice moral de façon subjective. Selon elle, il ne peut non plus réclamer de dommages moraux pour les troubles et inconvénients de ses membres, les propriétaires de condominiums, car ces dommages ne sont pas subis par le syndicat, mais bien par les propriétaires individuellement. Une personne morale ne peut plaider pour autrui.

[37] Cette proposition de l'appelante ignore le rôle que le Code civil attribue aux syndicats de copropriété.

[38] Comme le juge Émond, écrivant pour la Cour, le rappelait dans *Syndicat de copropriété de Villa du golf c. Leclerc*[18] :

[57] (...) les articles 1039, 1077, et 1081 C.c.Q. définissent le rôle, la responsabilité et les devoirs du syndicat des copropriétaires, de même que les droits dont il dispose pour s'acquitter de ses tâches, notamment celui d'intenter une action en justice fondée sur un vice caché, un vice de construction ou un vice de sol affectant l'immeuble : [...]

---

<sup>12</sup> 2022 QCCA 95 (CanLII).



[39] L'appelant soutient que l'article 1081 C.c.Q. ne permet au syndicat que d'intenter une action en vue d'obtenir le respect des obligations relatives aux parties communes et de ne réclamer que ses propres dommages susceptibles d'en découler, et non pour les dommages subis par les copropriétaires personnellement. Je ne peux faire droit à cette prétention.

[40] Le syndicat des copropriétaires a comme objet principal la sauvegarde des intérêts communs des copropriétaires. Il détient ce mandat des dispositions de la loi, laquelle ajoute aux règles qui s'appliquent ordinairement aux personnes morales. C'est ainsi que l'article 1081 C.c.Q. reconnaît au syndicat l'intérêt juridique qui l'autorise à intenter « toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice de sol », sans restreindre la portée de ce droit autrement qu'en conditionnant son exercice à l'obtention de l'autorisation des copropriétaires de cette partie, lorsque le vice concerne les parties privatives.

[41] Retenir la proposition de l'appelante impliquerait que, malgré le mandat que possèdent les syndicats intimés de veiller aux intérêts communs des copropriétaires en présence de vices touchant les parties communes et les parties privatives (avec l'autorisation des copropriétaires), chacun des copropriétaires serait obligé d'entreprendre son propre recours afin de réclamer ses dommages alors qu'ils découlent de la même faute reprochée par l'ensemble des copropriétaires. Cette lecture de l'article 1081 C.c.Q. m'apparaît aller autant à l'encontre de son texte que de l'économie judiciaire. Plutôt, cet article « doit faire l'objet d'une interprétation extensive »[19] qui lui fait couvrir « tous les recours personnels des copropriétaires en leur nom, y compris l'action en réduction du prix, en annulation, en dommages-intérêts, etc. » [20]. Ainsi, le syndicat doit pouvoir réclamer non seulement ses propres dommages et ceux subis par les copropriétaires lorsqu'un vice affecte les parties privatives, mais aussi les dommages subis par les copropriétaires lorsqu'ils découlent d'un vice qui affecte les parties communes.

[42] En l'espèce, c'est dans un tel contexte que les copropriétaires ont donné mandat à leur syndicat afin qu'il réclame en leur nom, dans le cadre de son recours fondé sur la présence d'un vice de construction, les dommages subis par eux personnellement qui découlaient de ce même vice. Ces mandats s'apparentent d'ailleurs à ceux qu'ils auraient pu donner à l'un d'eux ou à leur syndicat en vertu de l'article 91 C.p.c. Je souligne que la question de compétence de la Cour supérieure, vu les sommes réclamées, n'a jamais été soulevée et n'est donc pas ici en litige.

[68.2] *Syndicat des copropriétaires N'Homade et Cap Immo Gestion inc.*<sup>13</sup> ; le « délai raisonnable » nécessite une preuve au fond (décision rendue sous une autre version du *Règlement* que celle applicable ici) ;

[68.3] *SDC du Vue phase I et II c. Développement Vue phase I inc.*<sup>14</sup> ; intérêt d'agir du Syndicat ;

<sup>13</sup> 2021 CanLII 13990 (QC OAGBRN).



- [68.4] *Lafrenière et 9140-2347 Québec inc.*<sup>15</sup> ; vice de construction sous 2118 C.c.Q.
- [68.5] *Chbat c. 9219-9439 Québec Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès Qualités La Garantie Abrisat Inc.*<sup>16</sup>; rendue par le soussigné, délai de dénonciation ;
- [68.6] *Lacour c. Construction D.M. Turcotte TRO inc.*<sup>17</sup> ; manifestation d'un dommage graduel ;
- [68.7] *Construction Dompat inc. c. Société des vétérans polonais de guerre du Maréchal J. Pilsudski inc.*<sup>18</sup> ; vice majeur, 2118 C.c.Q. ;
- [68.8] *9211-4388 Québec inc. (Habitations Trigone inc.) et SDC Promenades du Golf 4 884 984*<sup>19</sup>; vice majeur, 2118 C.c.Q. ;
- [68.9] *Marquis c. Constructions Sébastien Roseberry inc.*,<sup>20</sup> ; intérêt d'agir sous 1081 C.c.Q. ;
- [68.10] *Garantie Habitation du Québec c. 9119-3557 Québec Inc.* <sup>21</sup> ; note du Tribunal : dans ce dossier, la Garantie a été avertie dès le début, et la Cour conclut d'envoyer le litige au fond, vu les faits ;
- [68.11] *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* <sup>22</sup> ; rendue par le soussigné, début de la computation du délai à la réception du rapport d'expert ;
- [68.12] *Immeubles JLD inc. c. Rénovations D. Béliveau inc.*,<sup>23</sup> ; au stade préliminaire, il faut que la prescription ressorte clairement pour accueillir une requête en irrecevabilité ;
- [68.13] *Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle*<sup>24</sup> ; fissure – dommage graduel – décision arbitrale annulée par la Cour supérieure puisque l'arbitre affirme ignorer quand le vice a été découvert.

---

<sup>14</sup> 2020 QCCS 2148 (Hon. Johanne Brodeur, J.C.S.).

<sup>15</sup> 2020 CanLII 8834 (QC OAGBRN).

<sup>16</sup> 2019 CanLII 61436 ; CCAC S18-111201-NP, 20 juin 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre.

<sup>17</sup> 2019 QCCA 1023 (CanLII).

<sup>18</sup> 2019 QCCA 926.

<sup>19</sup> SORECONI 170211001, 24 mai 2019 Jean Philippe Ewart, arbitre, 2019 CanLII 62611.

<sup>20</sup> 2017 CanLII 14888.

<sup>21</sup> 2017 QCCS 2013 (CanLII).

<sup>22</sup> CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.

<sup>23</sup> 2011 QCCQ 15524 (CanLII).

<sup>24</sup> 2008 QCCS 3274 (Hélène Langlois, J.C.S.).



- [69] En réplique, il affirme qu'il n'a aucunement l'intention de rajouter de nouveaux éléments en arbitrage, mais l'intention de compléter la preuve à l'égard des éléments qui ont fait l'objet de la demande.
- [70] Il est normal de ne pas avoir déjà fait part de ses intentions quant à sa preuve additionnelle, nous sommes dans une requête en irrecevabilité, il fait trancher cette demande et par la suite dépendamment de la requête et de la décision on va s'asseoir entre les parties et on va voir la suite à donner, les témoins entendus, la preuve supplémentaire à ce dossier.
- [71] Devant les tribunaux de droit commun, on doit faire une demande introductive d'instance avec les détails mais dans le cadre d'une procédure d'arbitrage, c'est un mode tout à fait différent, des particuliers font des demandes, ils n'ont pas le crayon aussi aiguisé que les avocats, on est dans un contexte totalement différent.

## DÉCISION

### Version applicable du *Règlement*

- [72] Avant de disposer de la requête, le Tribunal doit d'abord déterminer la version applicable du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le *Règlement*).
- [73] Le Tribunal d'arbitrage, établi en vertu *Règlement*, est saisi d'un recours contre l'Administrateur du plan de garantie qui cautionne les obligations de l'Entrepreneur de la manière spécifiquement prévue au *Règlement*.
- [74] Le *Règlement* est d'abord entré en vigueur en 1998<sup>25</sup> ; il a fait l'objet de quelques amendements, les plus importants, l'un en vigueur en 2006<sup>26</sup> et un autre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015<sup>27</sup>.
- [75] Bien qu'une nouvelle version du *Règlement* soit entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015 ;
- [75.1] le Tribunal a indiqué lors de l'audience qu'il allait prendre pour acquis que c'est la version du *Règlement* d'avant 2015 qui s'appliquait « à moins qu'on me prouve le contraire » ;
- [75.2] la version d'avant 2015 est celle utilisée par l'Administrateur dans sa décision (pièce A-11) ;
- [75.3] aucun des participants à l'arbitrage n'a cherché à alléguer le contraire ;
- le Tribunal conclut, à ce stade préliminaire, que la version d'avant 2015 est celle applicable au Syndicat Bénéficiaire.
- [76] Déjà le 23 février 2015, dans l'affaire *Garantie Abritat inc. c. Régie du bâtiment du Québec*<sup>28</sup> la Cour supérieure affirme :

<sup>25</sup> D. 841-98, G.O.Q., 1998, n° 27, p. 3484.

<sup>26</sup> D. 39-2006, G.O.Q. 2<sup>e</sup> partie, 2006, n° 6, p. 995.

<sup>27</sup> D. 156-2014, G.O.Q. 2<sup>e</sup> partie, 2014, n° 10, p. 869.

<sup>28</sup> *Garantie Abritat inc. c. Régie du bâtiment du Québec* 2015 QCCS 682 (André Prévost, j.c.s.).



[39] [...] le Gouvernement entend donc continuer à appliquer les anciennes limites aux plans de garantie a) dont les travaux ont débuté avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, ou b) dont le contrat a été signé avec le Bénéficiaire avant cette date. [...]

[42] Le Gouvernement a donc créé une règle, soit la mise en vigueur des modifications au Règlement le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Par l'application *a contrario* du deuxième alinéa de l'article 54 du Décret, seuls demeurent soumis aux anciennes limites les plans de garantie dont les travaux ont débuté **avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 ou dont le contrat entre le Bénéficiaire et l'entrepreneur alors accrédité a été signé avant cette date**. C'est l'exception.

[77] À la demande du Tribunal, le procureur de l'Entrepreneur a produit le premier contrat de garantie signé entre l'Entrepreneur et deux futurs copropriétaires, signé les 19 et 20 février 2014, et les deux mêmes copropriétaires apparaissent à l'adresse du 4615 comme bénéficiaires à l'avis de fin des travaux des parties communes du 7 octobre 2016 (une des pièces en liasse sous A-4).

[78] Bien que le Syndicat de copropriété ait été transféré le 18 juillet 2016 (assemblée de transition, procès-verbal, pièce E-2), un seul plan de garantie doit s'appliquer au bâtiment<sup>29</sup> :

[78.1] dans l'affaire récente (septembre 2021) *Raymond Chabot administrateur provisoire inc. c. Doyle*<sup>30</sup>, la Cour supérieure a révisé une décision arbitrale qui avait utilisé la mauvaise version du *Règlement* et a réitéré le droit applicable, en citant même en référence, cinq décisions aux motifs détaillés rendues par le soussigné de 2015 à 2021<sup>31</sup>.

### Défaut d'intérêt pour les parties privées

[79] Le Tribunal ne peut pas accueillir le moyen préliminaire pour défaut d'intérêt dans le présent dossier, pour la raison qu'elle est prématurée.

### Rappel du cadre juridique

[80] D'une part, le recours devant le Tribunal d'arbitrage soussigné n'est nullement le recours de droit commun contre l'Entrepreneur mais le recours contre l'Administrateur prévu en vertu du *Règlement*.

[81] La Cour d'appel rappelle dans l'arrêt *3223701 Canada inc. c. Darkallah*<sup>32</sup> :

<sup>29</sup> « [60] [...] De plus, il semble que le Législateur entendait faire en sorte que tous et chacun des copropriétaires d'un même bâtiment bénéficient de la même couverture de garantie. » 2021 QCCS 4032 (Hon. juge Christiane Alary, j.c.s.).

<sup>30</sup> 2021 QCCS 4032 (Hon. juge Christiane Alary, j.c.s.) : « [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<sup>er</sup> 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; »

<sup>31</sup> Citées au renvoi en bas de page [31].

<sup>32</sup> 2018 QCCA 937.





[22] Le bénéficiaire a le droit d'opter **entre les deux régimes**, voire parfois de les cumuler[10]<sup>33</sup>. 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[11]<sup>34</sup>.

[82] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, qu'au moins quatre arrêts de la Cour d'appel du Québec<sup>35</sup> ont déclaré d'ordre public, n'est pas un chapitre du Code civil, ni une loi de l'Assemblée nationale, mais un Décret gouvernemental 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.**

[83] Le Syndicat, comme tout bénéficiaire, avait le droit d'opter de faire appel ou non à la Garantie administrée par l'Administrateur toutefois, pour y faire appel, le bénéficiaire doit alors avoir rempli les conditions quant au délai de dénonciation et de la mise en œuvre de la Garantie.

[84] Dans *Syndicat de la Copropriété Le 950 Champagneur, Outremont et Les Habitations Armeca Ltée et La Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>36</sup> produit par l'Entrepreneur ;

[84.1] notre collègue Michel A. Jeanniot, arbitre, soulève les deux possibilités de recours, soit (1) le copropriétaire pour les parties communes et (2) le syndicat pour les parties privatives :

[26] Conséquemment le présent Tribunal est d'avis que le Bénéficiaire individuel, entre autre parce qu'il est un administrateur du syndicat dûment mandaté aux fins de la demande, pouvait valablement intenter des procédures dans le cadre des présentes circonstances pour l'intérêt des parties communes et que l'approche appropriée n'est pas ici un rejet de la réclamation;

<sup>33</sup> [10] Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, *La vente*, 4<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, n°311, p. 445 : « Grâce au plan de garantie, le bénéficiaire jouit d'une protection complémentaire à celle du *Code civil*; il a le droit d'opter entre les deux régimes, voire parfois de les cumuler; ce plan lui procure « le meilleur des deux mondes » [...] ».

<sup>34</sup> [11] G. Doyon et S. Crochetière, *Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 1999, p. 26-27 : « Cette garantie réglementaire [...] ne remplace en aucun cas le régime légal de garantie de l'entrepreneur et du vendeur professionnel prévu au Code civil du Québec. »

<sup>35</sup> *Giguère c. Construction Duréco inc.* 2019 QCCA 2179; *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. MYL* 2011 QCCA 56; *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.).

<sup>36</sup> Soreconi 152609001, 27 septembre 2016, M<sup>e</sup> Michel A. Jeanniot, arbitre.



[27] D'autre part, la preuve est à l'effet que le représentant du syndicat a reçu l'autorisation d'agir, à tout le moins, des membres du conseil d'administration et des bénéficiaires individuels **en ce qui peut concerner les parties privatives**;

[84.2] puisque dans notre dossier, l'Entrepreneur a souligné qu'il y était question du numéro du plan de garantie, dans cette affaire, c'est dans la demande d'arbitrage que le représentant du Syndicat avait lui-même inscrit le numéro du plan de garantie, contrairement à notre présent dossier.

[85] De même dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires du 716 Saint-Ferdinand c. Développements TGB inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>37</sup>, notre collègue, Jean Philippe Ewart, arbitre, écrit :

[134] D'autre part la **preuve** est à l'effet que le Syndicat a reçu l'autorisation d'agir, à tout le moins, des Bénéficiaires individuels et de M<sup>me</sup> S. McCardle et de M<sup>me</sup> G. McLean (collectivement, les « **Copropriétaires couverts** ») respectivement tel que prévu à l'art.1081 C.c.Q. en ce qui peut concerner les parties privatives.

[86] En 2015, le Tribunal soussigné s'est penché sur la question dans *Syndicat de CentrePointe Ouest Co-Propriétaires et Les Développements Dubelle Centrepointe 1 Ltée et La Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>38</sup> (non citée à l'audience) mais comme la réclamation n'était pas admissible au fond, l'application de l'article 1081 C.c.Q. n'avait pas à être abordée, toutefois, la décision rappelle certains principes de base :

[78] Lors de la réception des parties communes, le professionnel du bâtiment Albert Arduini a dénoncé dans son rapport des éléments concernant des parties communes **et des parties privatives**.

[...] [90] La présente décision **découle des faits particuliers du présent dossier**.

[91] Le Tribunal d'arbitrage ne connaît aucune décision arbitrale sur ce sujet, et les **faits de ce dossier ne permettent pas de décider de l'application ou non de l'article 1081 du Code civil au Règlement**, sans que cette affirmation ne puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre, la présente décision n'étant pas un précédent de l'application ou non de cet article du Code civil.

[92] Le Tribunal d'arbitrage tient à souligner que d'autres situations factuelles présentes dans d'autres dossiers d'arbitrage pourront entraîner des décisions différentes.

[...] [96] **Un des faits particuliers du présent dossier est que la réception des parties communes par le Syndicat Bénéficiaire a lieu plus d'un an après la réception des parties privatives** (le 5 décembre 2013 d'après la décision de l'Administrateur, pièce A-3) : [...]

le Tribunal conclut de la preuve, considérant que l'unité du 5832 est la dernière à être occupée, que la dernière date de réception d'une partie

<sup>37</sup> Soreconi 102106001 et al., 15 avril 2011, Jean Philippe Ewart, arbitre.

<sup>38</sup> CCAC S14-121001-NP, 21 juin 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.



privative est le 16 novembre 2012 : or, la réception des parties communes a eu lieu en 5 décembre 2013.

- [97] En matière de copropriété divise, le *Règlement* établit comment se fait la mise en œuvre de la garantie à l'article 27, soit une réception pour les parties privatives et une **autre** réception pour 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:

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

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

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

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

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

- [98] **Le contexte est ici particulier**, puisque la réception des parties communes par un professionnel du bâtiment a lieu alors que:

[98.1] **est échue la couverture pour les malfaçons apparentes des parties privatives** qui devaient être dénoncées lors de la réception de la partie privative;

[98.2] **est échue la couverture pour les vices et malfaçons non apparentes** se manifestant dans l'année suivant la réception de la partie privative.

- [87] De façon particulière<sup>39</sup>, la décision de Claude Dupuis, ingénieur, arbitre, produite par l'Administrateur et l'Entrepreneur dans *Syndicat de la Copropriété du 2660 à 2680 rue Anne-Hébert c. Groupe Axxco et La Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>40</sup>, se distingue du présent dossier, puisqu'elle a été rendue sur une objection « dès l'ouverture de l'enquête » et « d'après la visite des lieux et d'après les explications qui nous ont été adressées », et, de plus, il n'y a aucune mention

<sup>39</sup> De façon générale, la règle du *stare decisis* ne s'applique pas pour les autres décisions arbitrales.

<sup>40</sup> GAMM 2017-06-007, 7 décembre 2017, Claude Dupuis, ingénieur, arbitre.



d'allégation d'application de l'article 1081 C.c.Q., alors que le Tribunal soussigné en est au stade d'un moyen préliminaire sans enquête et l'article 1081 C.c.Q. a été alléguée par le Bénéficiaire.

[88] Enfin, de façon accessoire, le Tribunal se doit de noter :

[88.1] que, contrairement à l'Administrateur impliqué dans notre présent dossier (Garantie Habitation), la Garantie Construction Résidentielle (GCR)<sup>41</sup> qui est l'administrateur pour les bâtiments résidentiels neufs depuis 2015, fait remplir au bénéficiaire un « formulaire de dénonciation à l'entrepreneur » puis un « formulaire de réclamation » (à remettre avec un chèque pour des frais), et ces formulaires sont cités dans de nombreuses décisions impliquant la GCR ;

[88.2] ce « formulaire de réclamation » qui suit le « formulaire de dénonciation à l'entrepreneur », qui aurait pu être un élément de preuve dans un sens ou dans l'autre dans le présent dossier, est absent du présent dossier qui implique un autre administrateur de plan de garantie, soit La Garantie Habitation du Québec (Raymond Chabot es qualités), qui n'a pas demandé de remplir ces formulaires.

### Décision du moyen préliminaire sur l'absence d'intérêt

[89] Vu les principes juridiques exposés, vu les plaidoiries, vu le dossier, le Tribunal conclut que la demande en irrecevabilité sur l'absence d'intérêt est prématurée, faute d'avoir entendu la preuve.

[90] La Cour supérieure a confirmé dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*<sup>42</sup> que l'arbitrage est un procès « de novo », au cours duquel les parties peuvent apporter toute preuve nouvelle et donc, autant l'Entrepreneur peut y invoquer le défaut d'intérêt pour la première fois, autant le Bénéficiaire peut y faire une preuve au sujet du défaut d'intérêt allégué pour la première fois :

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

<sup>41</sup> <https://www.garantiegr.com/fr/acheteur/procedure-reclamation/>

<sup>42</sup> *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. es qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abrisat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre (paragraphe [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<sup>er</sup> juin 2015, Yves Fournier, arbitre), paragraphes [68] à [76]. *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, alors arbitre, aujourd'hui j.c.s., paragraphe [130].



[...] [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.** [...]

[91] Dans le présent dossier, d'une part, le Bénéficiaire plaide l'application de l'article 1081 C.c.Q. alors que, d'autre part :

[91.1] il y a absence d'allégation que l'Administrateur a soulevé une absence d'intérêt avant de rendre sa décision sur la réclamation ;

[91.2] l'absence d'intérêt n'a pas été alléguée par l'Administrateur dans sa décision dont le Bénéficiaire demande l'arbitrage ;

[91.3] il y a absence d'allégation que le représentant de l'Entrepreneur, Sylvain Hébert, présent à la visite des lieux du 10 août 2021 qui a donné lieu à la décision objet d'une demande l'arbitrage, a soulevé l'absence d'intérêt ;

[91.4] il y a absence d'allégation que l'Entrepreneur a soulevé l'absence d'intérêt avant que l'Administrateur ne rende sa décision.

[92] Considérant le moment où cette absence d'intérêt est soulevée, le Tribunal considère qu'il ne serait pas équitable de décider autrement.

[93] Bien que le soussigné reconnaisse que les faits à l'origine de cet arrêt soient différents, dans l'arrêt récent (24 janvier 2022) *9104-2523 Québec inc. c. Syndicat des copropriétaires du 5701 de Normanville*<sup>43</sup>, la Cour d'appel a jugé que l'article 1081 C.c.Q. doit faire l'objet d'une interprétation extensive qui lui fait couvrir tous les recours personnels des copropriétaires en leur nom :

[41] [...] Cette lecture de l'article 1081 C.c.Q. m'apparaît aller autant à l'encontre de son texte que de l'économie judiciaire. Plutôt, cet article « doit faire l'objet d'une **interprétation extensive** »[19]<sup>44</sup> **qui lui fait couvrir « tous les recours personnels des copropriétaires en leur nom**, y compris l'action en réduction du prix, en annulation, en dommages-intérêts, etc. » [20]<sup>45</sup>. [...] (nos caractères gras)

[94] À supposer, ce que nous ignorons à ce stade de l'audition du moyen préliminaire, que l'article 1081 du Code civil s'appliquait et que le Syndicat avait l'autorisation de produire des réclamations au nom des copropriétaires pour leur partie privative :

<sup>43</sup> 2022 QCCA 95 (CanLII).

<sup>44</sup> [19] Christine Gagnon, *La copropriété divise*, 5<sup>e</sup> édition, Yvon Blais, Cowansville, 2020, p. 524, n° 708; *Syndicat des copropriétaires de Vue phase I et II c. Développement Vue phase I inc.*, 2020 QCCS 2148, paragr. 14; *Compagnie d'assurances Missisquoi c. Constructions Reliance inc. (Construction Reliance du Canada ltée)*, 2018 QCCS 1049, paragr. 40.

<sup>45</sup> Christine Gagnon, *La copropriété divise*, *supra*, note [19](#), p. 525, n° 708.



[94.1] le fait que l'Administrateur n'avait pas jadis mis les bons numéros de garantie sur sa décision n'est pas déterminant :

[94.1.1] l'Entrepreneur a beaucoup insisté que dans l'affaire *Champagneur*<sup>46</sup>, l'arbitre avait insisté sur le numéro du plan de garantie or, dans *Champagneur*<sup>47</sup>, c'est le représentant du Syndicat qui avait inscrit ce numéro **lui-même** dans sa demande d'arbitrage (voir l'extrait en renvoi<sup>48</sup>) ;

94.1.1.1. dans notre dossier, ce numéro de plan n'apparaît nulle part dans la demande d'arbitrage (pièce A-12), le numéro a été inscrit par un tiers, le Greffe de l'organisme d'arbitrage Soreconi (pièce A-13), numéro qui apparaît à la décision de l'Administrateur ;

[94.2] le procureur de l'Entrepreneur a représenté qu'un seul chèque pour les parties communes a été payé et que les frais pour un dossier sont de \$400 (sic!) chacun pour chaque unité privative :

[94.2.1] toutefois, la preuve est absente si l'Administrateur avait exigé le paiement de frais (dont le quantum n'a pas été prouvé non plus) autres que ceux payés et que le Syndicat avait refusé ou négligé de payer ce qui lui avait été demandé ;

94.2.1.1. donc, pour les fins du moyen préliminaire, le non-paiement à ce stade n'est pas déterminant ;

[94.2.2] toutefois, ces frais de réclamation pour les réclamations des parties privatives devront être payés pour les garanties couvrant ces réclamations pour lesquelles l'article 1081 C.c.Q. s'appliquerait (à supposer que la preuve montre qu'il s'applique) sous peine de rejet à un stade ultérieur du présent processus d'arbitrage ;

94.2.2.1. considérant que l'article 34 du *Règlement* stipule :

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

<sup>46</sup> Soreconi 152609001, 27 septembre 2016, M<sup>e</sup> Michel A. Jeanniot, arbitre.

<sup>47</sup> Soreconi 152609001, 27 septembre 2016, M<sup>e</sup> Michel A. Jeanniot, arbitre.

<sup>48</sup> « [14] Monsieur Lussier, auteur de la demande d'arbitrage (et ceci est un fait important, est un des administrateurs du Syndicat) témoigne à l'effet qu'il est l'auteur dûment autorisé de la demande d'arbitrage « en ligne », celle-là même qui a été déposée (électroniquement) auprès du greffe de SORECONI. C'est lui qui a rempli la demande d'arbitrage et avec l'adresse courriel (de retour) du syndicat [...] et non son adresse courriel personnelle;

[15] Monsieur Lussier témoigne, de plus, à l'effet que lorsqu'il est venu le temps de remplir la section du formulaire qui requière de l'information sur le Bénéficiaire, section où l'on requière : [15.1] un numéro de contrat de garantie, il y fait référence au contrat «76242» qui est le contrat enregistré pour les parties communes [...] ».



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

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; **il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si** la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

[94.3] le tout ;

[94.3.1] sous réserves du fait qu'aux fins de la couverture du plan de garantie prévue à l'article 27 du *Règlement*, les dates de fin de travaux et de réception de ces parties privatives diffèrent de celles des parties communes<sup>49</sup> ;

[94.3.2] sous réserves de la preuve quant à ces dates de fin de travaux et de réception ;

[94.3.3] enfin, sous réserves du fait que, comme le moment d'exiger ou d'ordonner ce paiement n'a pas été débattue lors de l'audience portant sur le moyen préliminaire, le Tribunal conclut de renvoyer cette question à une date ultérieure, question qu'il tranchera seulement si les participants à l'arbitrage n'arrivent pas à s'entendre sur ce moment.

[95] Pour toutes ces raisons, en plus de l'arrêt de la Cour d'appel dans *Consortium MR Canada Itée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*<sup>50</sup> à l'effet que le

<sup>49</sup> « [70] [...] il y a clairement, dans le cadre de l'application du Règlement pour un bâtiment en copropriété, des circonstances factuelles où la connaissance d'un syndicat de copropriété est distincte de la connaissance d'un propriétaire d'une partie privative ce qui peut résulter en une application séparée par le Tribunal des principes de droit applicables à la découverte d'une malfaçon ou vice pour une situation particulière. » *Brisson c. 9253-5400 Québec Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*, CCAC S14-031701-NP, 9 mars 2015, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre.

<sup>50</sup> 2013 QCCA 1211.



processus d'arbitrage est un processus souple, le Tribunal rejette le moyen préliminaire sur la base qu'il est prématuré.

### Prescription

[96] La demande de rejet pour les points 9 – Toiture et 17 – Fondation du garage : Efflorescence est accueillie vu que le recours contre l'Administrateur est prescrit pour ces deux points.

[97] L'Entrepreneur s'est bien dirigé en faits et en droit en affirmant que sont prescrits les demandes pour les points 9 – Toiture et 17 – Fondation du garage : Efflorescence :

[97.1] Point 9, contre-pente dans les toitures, les photos portant les numéros 101, 102, réfèrent au rapport A-7 de mars 2017, dont la section 4.5, qui parle des contre-pentes et des mêmes photos, réfère à 5.23 de A-8, c'est la même chose, même problématique, même endroit ;

[97.2] Point 17 Fondation du garage : Efflorescence : le rapport Burex, photo à l'appui, 5.42, (voir les photos à 5.41, on voit les photos au haut de la page 46 de A-8, on a trois photos d'efflorescence, photos 4 et 5 et si on prend A-7, page 8 (ou 10 du pdf) :

Passage au garage, fissuration à la dalle de béton du plafond avec eux signe d'infiltrations d'eau requérant investigation et réparation appropriée pour étanchéité. (Voir photos #71, 72, 73)

passage de garage avec cerne de signe d'efflorescence aux murs indiquant de l'efflorescence et manque possible d'étanchéité requérant investigation et confirmation d'intégrité d'éléments (Voir photo #74)

[97.2.1] le Tribunal ajoute qu'à la page 5 du rapport du 24 mars 2017, il est écrit « 4.0 Observation, description d'éléments, liste de composantes et déficiences (non limitatives) à corriger et/ou améliorations à apporter [...] 4.2 Fondation [...] Au garage, dalle de béton du plafond avec fissuration visible et signe d'infiltration d'eau requérant vérification et correctif à apporter. (Voir photo #71, 72, 73). **\*\*Travaux à corriger et/ou à compléter** » (caractères gras dans le texte).

[98] Le Tribunal réitère qu'il entend un recours en vertu du *Règlement*, soit la mise en œuvre de la Garantie fixée par le *Règlement*, et non, un recours de droit commun selon les règles du droit commun en vertu du Code civil.

[99] Il est important de bien cadrer le débat : la version applicable du *Règlement* prévoit (article 27) que (1) les malfaçons non-apparentes et les vices cachés doivent être **dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur** dans un **délai maximal de six mois** de leur découverte, (2) que les vices majeurs doivent





être dénoncés dans un délai maximal de six mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

[100] Le « problème » de la version applicable du *Règlement* (article 27) consiste en son omission pour les malfaçons apparentes, qui doivent être dénoncés par écrit lors de la réception des parties communes, alors que le *Règlement* (article 33) prévoit que cette réception des parties communes doit être effectuée par un professionnel du bâtiment :

[100.1] la version applicable ne contient aucune disposition quant au délai de la mise en œuvre de la garantie auprès de l'Administrateur des malfaçons/vices apparents dénoncés à la réception (la version d'après le 1<sup>er</sup> janvier 2015 a pallié à cette omission), et c'est dans ce contexte de silence au *Règlement* que le soussigné a conclu dans *Syndicat de Copropriété du 2727 au 2729 rue Centre c. Constructions Knightsbridge inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.*<sup>51</sup> (absence de dénonciation à l'Administrateur du rapport d'inspection pour la réception des parties communes, à cause des promesses de l'entrepreneur en qui le bénéficiaire avait confiance) que le délai pour dénoncer à l'Administrateur, ce que le professionnel a l'obligation de dénoncer lors de la réception des parties communes, était le délai de prescription de trois ans ;

[100.2] c'est ainsi :

[100.2.1] que la prescription de trois ans ne s'applique pas aux autres malfaçons ou vices couverts par le *Règlement*, car le délai est fixé à six mois dans la version applicable du *Règlement*, délai jugé comme étant, non pas un délai de prescription, mais un délai de déchéance ;

[100.2.2] que les nombreuses décisions judiciaires et arbitrales sur le moment de la « découverte » d'un vice n'a pas de pertinence dans notre présent dossier pour les points 9 et 17, quand la malfaçon ou vice est déjà dénoncé par écrit par le professionnel du bâtiment à la réception ;

[100.2.3] que, de façon générale, pour paraphraser la Cour suprême dans *Megantic c. Mignault*<sup>52</sup>, un bénéficiaire ne peut laisser un vice mineur sans soins et réclamer par la suite qu'il est un vice majeur faute de soins – (le texte n'est qu'en anglais, la traduction n'étant pas faite à l'époque) :

<sup>51</sup> CCAC S20-100201-NP, 8 février 2021, Roland-Yves Gagné, arbitre.

<sup>52</sup> 1928 3 D.L.R. 389.



I do not, however, think that, even if this article (notre ajout : 1688 C.c.b.c.) applies, the owner of the work, having taken possession and control, and finding a slight defect which, if neglected, might lead to the destruction of the whole work, could deliberately stand by and allow the work to go to ruin, trusting to the fact that the contractors are good for all damages, as was the attitude of the defendant's mayor in this case. **The owners in possession would be bound to take proper care of their property and to take all proper steps to prevent its destruction, and damages resulting from failure to do so would not be damages naturally flowing from the small defect, which could have been remedied at little expense when it first developed.**

[101] La Cour d'appel du Québec a jugé dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*<sup>53</sup> :

[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)

[102] Tout comme dans *Knightsbridge* rendue il y a environ un an, le Tribunal soussigné note que la version applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015 contient des « ajouts » absents dans la version applicable à notre dossier pour lequel s'applique la version de 2014 ;

[102.1] version 2014 applicable au présent dossier pour ce qui est dénoncé à la réception des 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:

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

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

<sup>53</sup> AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).



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

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

[102.2]version non-rétroactive applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015 (les ajouts sont en caractères gras), non-applicable au présent dossier :

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

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

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

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes. **Pour la mise en oeuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;**

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. **Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;**

[103] Il est intéressant de noter que l'article 34 dans la version applicable pour la « mise en œuvre » mentionne nommément, seulement les garanties d'un an (malfaçon), 3 ans (vice caché) et 5 ans (vice majeur) **et non nommément**, la mise en œuvre pour la malfaçon apparente dénoncée à la réception :

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

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



alors que la version de l'article 34 applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015 parle de toutes les garanties :

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

1° **le bénéficiaire** dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté **et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;**

[104] En bref,

[104.1] la prescription pour la mise en œuvre de la garantie administrée par l'Administrateur pour ce qui a été dénoncé par le professionnel du bâtiment à la réception commence à courir du moment où c'est couvert par le plan de garantie, soit à la réception ;

[104.2] il n'y a pas d'article dans la version 2014 applicable du *Règlement*, nommément, pour une mise en œuvre pour interrompre la prescription qui suit l'obligation de dénoncer, et ici, les points 9 et 17 ont été dénoncés, les vices et malfaçons apparents à la réception des parties communes ;

[104.3] la prescription applicable est de trois ans, et est échu depuis mars 2020 (trois ans à partir de mars 2017).

[105] La première décision rendue à cet effet est de notre consœur, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre, dans l'affaire *Jean-Marcel Louis et La Garantie des bâtiments résidentiels neuf de l'APCHQ et 9141-1074 Québec Inc.*<sup>54</sup> (*Les Constructions Norjo*), où un bénéficiaire avait dénoncé à la réception en 2006, mais dénoncé à l'Administrateur en 2010 alors que l'entrepreneur n'avait rien fait entre temps (les articles 10 et 18 cités, sont les articles miroirs des articles 27 et 34 pour les bâtiments non détenus en copropriété) :

[30] Ici, l'administrateur reconnaît que la situation a été signalée au moment de la réception du bâtiment mais reproche au bénéficiaire d'avoir tardé de l'informer de son insatisfaction à la suite du défaut d'intervenir de l'entrepreneur en vue de corriger le défaut constaté et dénoncé.

[31] Comme on le voit à son examen, l'article 18 ne stipule pas de délai qu'un bénéficiaire devrait observer entre le moment où un problème est dénoncé à la réception et l'avis à l'administrateur auquel il demande d'intervenir en raison de l'insuffisance ou de l'inexistence d'une intervention correctrice de l'entrepreneur.

[32] Pourrait-on prétendre devant le silence du *Plan* qu'il n'y a pas de délai, qu'aucune prescription ne s'applique et qu'un bénéficiaire pourrait n'aviser l'administrateur de son insatisfaction que des années plus tard?

[33] La procureure de l'administrateur a plaidé que tel n'est pas le cas et que comme tous les recours civils, la réclamation dont il s'agit est sujette à un délai; en

<sup>54</sup> GAMM 2011-19-003, 5 octobre 2011, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre.



l'occurrence celui du droit commun prévu à l'article 2925 du *Code civil du Québec* qui dispose :

L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans.

[34] Faute d'argument à l'effet contraire, il me paraît donc raisonnable de faire droit à l'argument suggéré et de retenir que la prescription prévue à l'article 2925 du *Code civil du Québec* s'applique ici.

[35] Selon la preuve, le bénéficiaire a signalé à la réception le 21 septembre 2006 qu'il y avait un bombement au plancher du sous-sol. L'entrepreneur n'a fait aucune démarche corrective et plutôt suggéré d'attendre et de laisser passer une année. Toujours en présence du problème, un an plus tard, le bénéficiaire tente en vain de joindre l'entrepreneur. Malgré l'échec de ses efforts, les choses en restent là et ce n'est qu'en 2010, selon la preuve, donc quatre ans après la réception qu'il saisit l'administrateur du problème et exerce son recours. Hélas, rendu en septembre 2010, plus de trois ans s'étaient écoulés depuis la réception en septembre 2006. Cet avis à l'administrateur était tardif et donc, sa réclamation irrecevable.

[106] Sur la base de la décision rendue dans *N'Homade*, le Bénéficiaire plaide que le Tribunal se doit d'entendre la preuve avant de pouvoir conclure à la prescription.

[107] Avec égards,

[107.1] la décision dans *N'Homade* se distingue du présent dossier puisque la décision *N'Homade* portait sur le « délai raisonnable » de la dénonciation, les mots « délai raisonnable » apparaissant dans une autre version du *Règlement*, pour les vices objets de cette décision ;

[107.2] alors que notre présente affaire porte à savoir si, après la dénonciation d'une problématique par un professionnel du bâtiment, le Bénéficiaire a mis en œuvre la garantie en produisant sa réclamation auprès de l'Administrateur dans un délai de trois ans.

[108] Dans le présent dossier, l'Administrateur a clairement rejeté les points 9 et 17 pour cause de prescription et la Cour d'appel a jugé dans *Panagopoulou c. Canada (Procureur général)*<sup>55</sup>

[18] Aucun des documents additionnels déposés, non plus que la procédure introductive d'instance, ne laissent entendre que l'intimé a accepté d'être poursuivi après l'échéance de la prescription ou qu'il abandonnait le droit d'invoquer celle-ci dans le cadre d'une poursuite éventuelle.

[20] Dans les circonstances, le juge a eu raison de rejeter le recours au motif de prescription. [...]

<sup>55</sup> 2015 QCCA 1848.



[109] Le Tribunal n'est pas devant un bénéficiaire personne physique pour lequel un délai de prescription est échue depuis quelques jours et qui allègue une impossibilité d'agir pouvant justifier ces quelques jours, mais devant un bénéficiaire personne morale et une prescription échue depuis un bon moment, soit un an et deux mois (mars 2020 – mai 2021).

[110] La Cour d'appel a jugé *Desforges c. Ratté* 2006 QCCA 1519 dans :

[12] Bien qu'il faille en matière de prescription être très prudent avant de rejeter un recours au motif de la prescription extinctive, surtout au stade préliminaire d'une requête en rejet d'action, et même si le délai pour intenter l'action expirait quelques jours ou semaines à peine avant que le recours ne soit exercé, il nous faut malheureusement en venir à la conclusion que la prescription est acquise en l'espèce et que le pourvoi doit, en conséquence, échouer. Ce ne serait que susciter de faux espoirs à l'appelante et lui faire supporter des coûts inutiles que de décider autrement.

[111] La Cour d'appel affirme dans *Beaulieu c. Laflamme*<sup>56</sup> :

[8] L'avocat des requérants soutient que le premier juge n'a pas fait preuve de la prudence et de la réserve nécessaires et habituelles avant de faire droit aux moyens d'irrecevabilité et qu'il était préférable de laisser au juge du fond le soin de décider de toutes ces questions le cas échéant.

[9] J'estime qu'il a tort. La prudence n'est pas synonyme d'attentisme.

[112] *Gattas et Aboud c. Groupe Construction Royale inc.*<sup>57</sup>;

[133] Le Tribunal peut exercer son pouvoir discrétionnaire uniquement lorsque des droits existent. Toutefois, les droits qui ont été éteints par effet de la loi n'existent plus et, par conséquent, ces droits ne peuvent donc être ravivés par le pouvoir discrétionnaire équitable du Tribunal. ;

[113] Pour tous ces motifs, le Tribunal rejette le recours à l'encontre de l'Administrateur pour les points 9 – Toiture et 17 – Fondation du garage : Efflorescence.

### **Absence de perte de l'ouvrage**

[114] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal n'a d'autres options que de rejeter comme prématuré, le moyen préliminaire sur l'absence de perte de l'ouvrage.

[115] L'Entrepreneur a plaidé qu'il fallait regarder le contenu de la demande d'arbitrage pour limiter le débat à son contenu.

[116] Avec égards, le Tribunal d'arbitrage ne peut retenir cet argument, car contraire au droit applicable.

[117] Les dispositions du *Règlement* quant à l'avis d'arbitrage n'obligent pas le bénéficiaire à produire un énoncé détaillé comme ce qui est spécifié à l'article 353 du *Code de procédure civile* pour la déclaration d'appel.

<sup>56</sup> 2011 QCCA 1909

<sup>57</sup> SORECONI, 22 avril 2014, M<sup>e</sup> Tibor Holländer, arbitre, #52, 56 à 62, 102 à 139, 145.



[118] Le législateur, en adoptant le *Règlement*, a voulu établir un mécanisme simple de règlement des différends entre le bénéficiaire et l'administrateur, il est de pratique courante pour la gestion des dossiers d'arbitrage tenu en vertu du *Règlement* de déterminer lors des conférences préparatoires les points spécifiques ou les questions à résoudre qui font l'objet du différend à trancher.

[119] Avec égards,

[119.1] l'Entrepreneur a trouvé une belle formule en disant que « forclos » était en contradiction avec « de novo » quand il a répliqué à l'argument du Bénéficiaire qu'il était forclos de plaider le défaut d'intérêt dans le cadre de l'arbitrage, puisque l'arbitrage est un procès de novo ;

[119.2] toutefois, l'Entrepreneur plaide ici le contraire, que le Tribunal doit déclarer le Bénéficiaire forclos d'apporter une nouvelle preuve, alors même que :

[119.2.1] la Cour supérieure a confirmé dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*<sup>58</sup> que l'arbitrage est un procès « de novo », au cours duquel le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, peuvent apporter toute preuve nouvelle :

[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. [...]

[119.2.2] la Cour d'appel a rappelé dans l'arrêt *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*<sup>59</sup> que le processus d'arbitrage était un mode de résolution des réclamations ou des différends qui est plus souple, plus rapide et moins coûteux pour les parties à un contrat assujéti au *Règlement* :

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge,

<sup>58</sup> *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 Abrisat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre (paragraphe [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<sup>er</sup> juin 2015, Yves Fournier, arbitre), paragraphes [68] à [76]. *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, alors arbitre, aujourd'hui j.c.s., paragraphe [130].

<sup>59</sup> 2013 QCCA 1211.



un complément aux garanties contre les vices cachés du *Code civil*. Régime d'ordre public, 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. Par la mise en place d'une procédure arbitrale qui implique non seulement l'entrepreneur, mais aussi la personne ayant accepté d'agir à titre de garantie, le législateur veille à ce que les propriétaires et les occupants d'un bâtiment neuf ne fassent pas les frais des délais d'un recours en dommages-intérêts pour vices cachés. De cette façon, le législateur cherche à assurer que le nouveau parc immobilier au Québec offre des logements de qualité. De plus, comme le rappelle l'arbitre, un entrepreneur qui omet d'effectuer des réparations requises peut voir son adhésion au plan de garantie annulée et sa licence d'entrepreneur suspendue ou annulée par la Régie du bâtiment.

[19] Le juge Dufresne, alors de la Cour supérieure, expose à bon droit les finalités du recours arbitral prévu au *Règlement* dans *La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire* :

[69] Le législateur veut, par l'adhésion obligatoire de tout entrepreneur à un plan de garantie dont les caractéristiques sont définies au *Règlement*, donner ouverture à un mode de résolution des réclamations ou des différends survenus à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf qui soit plus souple, plus rapide et moins coûteux pour les parties à un contrat assujéti au *Règlement*.

[70] Le plan de garantie vise entre autres la réparation des vices de construction et malfaçons, ainsi que la réalisation et le parachèvement des travaux. L'article 79.1 de la Loi prévoit que l'entrepreneur, qui est tenu d'adhérer à un plan de garantie, doit réparer tous les défauts de construction résultant de l'inexécution ou de l'exécution des travaux de construction couverts par le plan de garantie. L'article 74 du *Règlement* dispose que l'administrateur du plan « doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé ». L'administrateur agit, en quelque sorte, comme caution des obligations d'exécution et de réalisation de l'entrepreneur.

[120] Qui plus est, le Cour d'appel a jugé dans l'arrêt *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ c. Desindes et al.*<sup>60</sup> que le différend à trancher par l'arbitre *n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire ou de l'entrepreneur face à la décision* :

<sup>60</sup> 2004 CanLII 47872 (QC C.A.), 15 décembre 2004.





[33] Je conclus de ce qui précède que le différend n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire ou de l'entrepreneur face à la décision [notre ajout : souligné par la Cour d'appel] prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur[11], [...] (Renvoi [11] : Paragraphe 18, 7<sup>o</sup> du Règlement).

[121] De plus, il est impossible pour le Tribunal de conclure que le recours du Bénéficiaire n'a aucune chance, le Rapport Burex dit (sans que le Tribunal n'affirme ici que cela est une preuve de vice majeur et sans que le Tribunal n'affirme ici que le Bénéficiaire ne peut pas invoquer quoique ce soit d'autres) :

[121.1](pièce A-8, page 55 sur 63) : Consulter un ingénieur en ce qui a trait aux mouvements différentiels de la structure [...]

[121.2]page 57 : [...] plusieurs de ces déficiences auront un rôle direct sur la durée de vie utile des composantes de l'immeuble. [...] Certaines des déficiences énumérées peuvent aussi favoriser la formation fongique et par conséquent, affecter la qualité de l'air ambiant de l'immeuble

[122] De façon subsidiaire, pour la suite du dossier d'arbitrage, le Tribunal souligne :

[122.1] que la Cour d'appel a rappelé dans *Construction Dompat inc. c. Société des vétérans polonais de guerre du Maréchal J. Pilsudski inc.*<sup>61</sup> qu'il fallait être prudent avant de conclure au vice majeur, en ce sens qu'il faut analyser la preuve ;

[122.2] que selon la Cour d'appel, dont ses arrêts dans *Premier Tech Itée c. Dollo*<sup>62</sup> et *Fournier c. Lamonde*<sup>63</sup>, l'expert est produit pour ses connaissances techniques, et non pour éclairer le Tribunal comme expert juridique ;

[122.3] que d'après la Cour suprême, le Tribunal n'est pas lié par l'opinion de l'expert (*Roberge c. Bolduc*<sup>64</sup>) et le témoignage de l'expert est apprécié de

<sup>61</sup> 2019 QCCA 926 : « [111] Ainsi, à la lumière de l'ensemble de la preuve, l'évocation d'un danger pour le public en raison d'un risque de corrosion entraînant un possible écroulement repose sur une preuve très fragile, voire hypothétique et surtout vivement contestée par plusieurs experts (Rhéaume, Provencher, Charney), dont le jugement ne traite pas du tout. Ceci est d'autant plus préoccupant que la preuve ne révèle aucun signe objectif et apparent de détérioration [...] »

<sup>62</sup> 2015 QCCA 1159, paragraphe [109], qui renvoie à : Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, 4<sup>e</sup> éd., par Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, n<sup>o</sup> 982, p. 872. Les auteurs réfèrent aux arrêts suivants : *Moisan c. Simard*, B.E. 2008BE-450 (C.A.), 2008 QCCA 505; *Sainte-Anne-de-Beaupré (Ville de) c. Hamel*, J.E. 2007-660 (C.A.), 2007 QCCA 371; *Wightman et al. c. Widdrington (Succession de)*, J.E. 2007-754 (C.A.), 2007 QCCA 440; *2630-3602 Québec inc. c. Thrifty Canada inc.*, J.E. 2003-853 (C.A.); *Plamondon c. R.*, [1991] R.J.Q. 2447, 2453 (C.A.); *Morris c. R.*, [1983] 2 R.C.S. 190, 193. Renvoi [20] : *Services Sani-Marchand inc. c. Montréal-Nord (Ville)*, 1992 CanLII 3842 (QCCA). Renvoi [21] J.-C. Royer, *supra*, note 19, n<sup>o</sup> 466 et 475, p. 326 et 337.

<sup>63</sup> 2004 RDI 267, paragraphe [21].

<sup>64</sup> 1991 1 RCS 374 : Le juge, cependant, reste l'arbitre final et n'est pas lié par le témoignage des experts. Comme l'écrit Jean-Paul Landry, dans son article "De la preuve par expert: la jurisprudence" (1980), 40 *R. du B.* 652, à la p. 656: Si l'expert agissant comme témoin doit éclairer le jury ou la cour, il



la même façon que celui du témoin ordinaire quant à sa valeur probante (*Shawinigan Engineering Co. c. Naud*<sup>65</sup>).

[123] Le Bénéficiaire n'étant pas forcé de produire sa preuve, le moyen préliminaire de l'Entrepreneur, supporté par l'Administrateur, est rejeté comme prématuré.

### FRAIS

[124] L'article 123 du *Règlement* débute ainsi :

**123.** 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.

[125] Le *Règlement* ne fait aucune distinction entre les moyens préliminaires et les arbitrages au fond.

[126] Ce fut la conclusion de notre collègue M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre, dans la décision produite par l'Entrepreneur, *Syndicat de la Copropriété Le 950 Champagnieur, Outremont et Les Habitations Armeca Ltée et La Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>66</sup>.

[127] L'Entrepreneur étant le demandeur du moyen préliminaire, les frais d'arbitrage quant au moyen préliminaire seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

### CONCLUSION

[128] **PAR CES MOTIFS**, le Tribunal d'arbitrage :

[128.1] Quant aux points 9 – Toiture et 17 – Garage – Efflorescence :

[128.1.1] **ACCUEILLE** en partie, le moyen préliminaire de l'Entrepreneur **ET REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et son recours à l'encontre de l'Administrateur quant aux points 9 – Toiture et point 17 – Garage – Efflorescence et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur sur ces deux points ;

[128.2] Quant à tous les autres points :

[128.2.1] **REJETTE** comme prématuré les moyens de l'Entrepreneur, dont certains furent supportés par l'Administrateur et **ENVOIE** au fond, les moyens de l'Entrepreneur pour les autres points ;

*ne les lie cependant pas. C'est avec insistance que les juges reviennent là-dessus. [En italique dans l'original; références omises.]*

<sup>65</sup> 1929 R.C.S. 341, p. 343.

<sup>66</sup> Soreconi 152609001, 27 septembre 2016, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre : « **VU** l'article 123 du *Règlement*, le soussigné n'a d'autre alternative que de statuer que les coûts de cette demande interlocutoire seront partagés à part égale entre l'Administrateur et l'Entrepreneur puisque ce dernier est l'instigateur débouté. »



[128.3]**COMMUNIQUERA** par courriel avec les procureurs du Bénéficiaire, de l'Entrepreneur et de l'Administrateur le 24 mai 2022 pour la suite du processus d'arbitrage **ET** leur **DEMANDE** d'être pro-actifs ;

[128.4]**LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à parts égales entre *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie autrefois administré par la Garantie Habitation du Québec Inc.* (l'Administrateur) et *Groupe Axxco-Angus Inc.* (l'Entrepreneur), 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 Soreconi, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 2 mai 2022



---

**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / SORECONI

**Procureurs :**

**Bénéficiaire :**

M<sup>e</sup> Pascal Plouffe  
Bernard & Brassard s.e.n.c.r.l.

**Entrepreneur :**

M<sup>e</sup> Alex Lévesque  
Dunton Rainville, Avocats et notaires

**Administrateur :**

M<sup>e</sup> Carl Huard  
Rivard Fournier

