

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier no : GAMM : 2019-01-16
QH : 96965-12041
GODIN: 0002-290

ENTRE:

MANNAÏG BARBOTIN

(ci-après la « Bénéficiaire »)

ET :

GROUPE IMMOBILIER NASA INC., / BÉTAPLEX INC.

(ci-après l'« Entrepreneur »)

ET:

**PRICEWATERHOUSECOOPERS INC. ÈS QUALITÉS D'ADMINISTRATRICE
PROVISOIRE DE LA GARANTIE HAITATION DU QUÉBEC INC.**

(ci-après l'« Administrateur »)

SENTENCE ARBITRALE

DEVANT L'ARBITRE : Me Jean Doyle

Pour la bénéficiaire : Mme Mannaïg Barbotin

Pour l'administrateur de la Garantie : Me François-Olivier Godin

Pour l'entrepreneur : M. Alain Aridi

AUDIENCE : 17 juin 2019

LES PIÈCES DE L'ADMINISTRATEUR

- A-1 : Notification de la demande d'arbitrage;
- A-2 : Demande d'arbitrage de la bénéficiaire datée du 16 janvier 2019;
- A-3 : Courriel de la bénéficiaire daté du 20 janvier 2019;
- A-4 : Rapport de conciliation 96965-12041 daté du 11 décembre 2019;
- A-5 : Acte de vente daté du 27 octobre 2017 (note B);
- A-6 : Formulaire d'inspection préreception (note C);
- A-7 : Courriel de A. Richer daté du 16 août 2017;
- A-8 : Contrat préliminaire de vente et contrat de garantie obligatoire condominium;
- A-9 : Annexe au contrat préliminaire;
- A-10 : Ordre de changement #001;
- A-11 : Acte de vente daté du 21 juillet 2016;
- A-12 : Convention de copropriété.

LES PIÈCES DE LA BÉNÉFICIAIRE

- B-1 : Notes manuscrites de dix-sept (17) pages résumant des faits et les documents déposés en B-2;
- B-2 : De multiples documents scannés représentant des SMS, échanges, téléphones, rencontres et e-mails entre la Bénéficiaire et les représentants de Bétaplex.

LE MANDAT

1. Le soussigné a été mandaté par une correspondance du Groupe d'Arbitrage et de Méditation sur Mesure (GAMM), le 17 janvier 2019, cette assignation faisant suite à une demande d'arbitrage de la Bénéficiaire, madame Mannaïg Barbotin, du 16 janvier 2019, dans le dossier en titre, suite à une décision de l'Administrateur datée du 16 décembre 2018 produite en pièce A-4;
2. Aucune objection, quant à la compétence du tribunal et, plus particulièrement du soussigné, n'a été soulevée par les parties et, la juridiction du tribunal est donc confirmée.
3. Le dépôt des pièces énumérées ci-haut n'a pas été contesté.

LE LITIGE

4. La Bénéficiaire a demandé l'arbitrage suite à une décision du 1 décembre 2018 de monsieur Michel Arès, inspecteur auprès de l'Administrateur Qualité Habitation et, plus particulièrement, quant à son refus d'accorder à la Bénéficiaire ses demandes au point numéro 4 et suivants qui se lisent comme suit :

« 4 : CUISINE ET SALLE À MANGER – DÉFAUT ESTHÉTIQUE

La bénéficiaire nous mentionne avoir dénoncé (voir note A) la situation suivante :

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Plafond cuisine (ligne, craque ?),- Taches de produit sur la céramique dans la cuisine,- Bas de l'îlot de cuisine,- Bout de comptoir blanc de cuisine,- Plusieurs « switch » de lumières dont celle aussi de l'entrée (une vieille switch installée !??),- Quelques retouches ici et là dans les 2 chambres dont les portes des placards, dans la cuisine entre autres. |
|--|

5. SALLE DE BAIN : DÉFAUT ESTHÉTIQUE.

La bénéficiaire nous mentionne avoir dénoncé (voir note A) la situation suivante :

- Tous les tours des luminaires dans la sdb (les trous pour les encastrés étaient trop gros par rapport aux encastrés et ils ont été rebouchés de façon vraiment cheap et mal finies),
- Coulis craqué à différents endroits au comptoir ou autre,
- Au-dessus du bain, de l'armoire, bas des murs retouchés tout croche,
- Manque de coulis à 2 endroits parterre (produit mis pour camoufler seulement et juste à une place)
- Fond de douche installé croche (même le plancher a été rayé lors de l'installation),
- Produit giclé sur mes céramiques dans la douche, (la sdb c'est la pire!!! On ne croirait pas à une construction neuve à plusieurs endroits qui sautent aux yeux! On m'a fait des réflexions...),

- **Commentaires de la bénéficiaire au moment de l'inspection**

La bénéficiaire nous mentionne que le contour des lumières encastré est bâclé. Dans la douche, la grille est croche, et les tuiles sont tachées. Toujours selon la bénéficiaire, la prise de courant est installée croche.

- **Constatations du conciliateur**

Lors de notre visite, nous avons constaté les situations dénoncées :

- **Décision**

Considérant les tolérances énoncées dans le guide d'entretien du plan de **garantie Qualité Habitation** (voir Note D);

Compte tenu que le point 5 était décelable lors de la réception de l'unité résidentielle de la copropriété, il aurait fallu, pour être considéré par **La garantie Qualité Habitation**, qu'il soit dénoncé à la réception de l'unité résidentielle.

Par conséquent, en vertu du texte de garantie, étant donné que le point 5 n'a pas été dénoncé à la réception de l'unité résidentielle, **La garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître celui-ci dans le cadre de son mandat.

6. PLANCHER : CRAQUEMENT;

La bénéficiaire nous mentionne avoir dénoncé (voir note A) la situation suivante :

- Plancher de bois payé extra (alors qu'on m'avait dit qu'il serait inclus comme dans le condo modèle, or, celui-là était discontinué et pour avoir à peu près le même tel qu'entendu, vous m'avez fait payer 1700\$ d'extras non prévus au contrat!!!) qui craque à différents endroits (comme si c'était vide en-dessous) surtout vouloir entre les 2 chambres et chambre de mon bébé (coins SE), cuisine (ligne, craque ?),

- **Commentaires de la bénéficiaire au moment de l'inspection**

La bénéficiaire nous mentionne que lorsqu'elle berce son enfant dans la chambre, il y a un endroit où le plancher craque.

- **Constatations du conciliateur**

Lors de notre visite, nous n'avons pas été en mesure de faire craquer le plancher malgré la tentative de la bénéficiaire :

- **Décision**

Considérant la situation n'a pas été observé lors de la visite du 14 novembre 2018; Par conséquent, **La garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

8. INSECTES : PRÉSENCE DE COCCINELLES

La bénéficiaire nous mentionne avoir dénoncé (voir note A) la situation suivante :

- Infestation de coccinelles jusqu'à tout récemment à l'intérieur de ma chambre/aux fenêtres, JE NE VEUX PAS AVOIR DE PROBLÈMES ULTÉRIEUREMTN !!!

- **Commentaires de la bénéficiaire au moment de l'inspection**

La bénéficiaire nous mentionne qu'elle a vu récemment quelques coccinelles dans les fenêtres de chambre.

- **Constatations du conciliateur**

Lors de notre visite, nous n'avons pas observé de coccinelle dans l'unité.

- **Décision**

Considérant la situation n'a pas été observé lors de la visite du 14 novembre 2018;

Par conséquent, **La garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

9. MATÉRIAUX : SURPLUS DE PEINTURE ET PLANCHER

La bénéficiaire nous mentionne avoir dénoncé (voir note A) la situation suivante :

- Me redonner la peinture turquoise que j'ai achetée en extra pour la chambre secondaire,
- Me redonner les lattes de bois que j'ai payées en extra pour le plancher,
- Euh... pour le reste que je n'ai pas en tête nécessairement, il faudra anyways venir constater!

- **Décision**

Considérant que la situation dénoncée n'est pas une malfaçon ou un vice caché;

Par conséquent, **La garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

5. Ces points en litige ont été refusés par l'Administrateur de la garantie pour :

- retard dans la dénonciation des déficiences;
- défaut de constatation des problématiques par l'inspecteur;
- absence de malfaçons.

6. Avant de déterminer s'il y a eu retard dans les dénonciations des points 4 et 5, le tribunal comprend devoir décider de l'application du *Règlement* après le 1^{er} janvier 2015 ou avant le 1^{er} janvier 2015.

7. La position du tribunal, quant au *Règlement* applicable, est de toute première importance puisque, dans l'ancien *Règlement*, le délai accordé au Bénéficiaire pour transmettre par écrit sa réclamation à l'Entrepreneur, avec copie à l'Administrateur, ne se lit pas de la même façon, ni n'implique d'intervention de l'entrepreneur ou l'administrateur.

Règlement **avant** le 1^{er} janvier 2015

Règlement après le 1^{er} janvier 2015

<p>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 :</p> <p>1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit :</p> <p>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;</p> <p>b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes.</p> <p>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.</p>	<p>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 :</p> <p>1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit :</p> <p>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;</p> <p>b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes. Pour la mise en œuvre 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;</p> <p>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 œuvre 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</p>
---	---

<p>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;</p> <p>4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découvertes dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;</p> <p>5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.</p>	<p>délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;</p> <p>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 de la découverte des malfaçons ;</p> <p>4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découvertes dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;</p> <p>5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;</p> <p>6° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable;</p> <p>7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.</p>

(notre soulignement)

<p>35.1 Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.</p>	<p>35.1 Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.</p> <p><u>Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.</u></p>
---	---

(notre soulignement)

8. Le soussigné a eu l'occasion de se prononcer sur le *Règlement* applicable dans les circonstances de l'affaire Syndicat de copropriété du 390, 400 et 420 Place du Louvre et 9119-3757 Québec Inc. / Habitations Euphoria et la Garantie Qualité Habitation, comme suit :

1. Dans le contexte du présent arbitrage, il est prioritaire de déterminer, comme cela s'avère être le cas dans plusieurs litiges institués depuis le 1^{er} janvier 2015, quel est le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* applicable.

2. Dans une décision du 24 avril 2015 de l'arbitre Jean Morissette dans Syndicat des Copropriétaires lot 3 977 437 contre Gestion Mikalin et la Garantie Abritat Inc., l'arbitre décidait comme suit :

« [24] Je tiens à souligner que cet effet de non rétroactivité s'applique dans ce cas-ci puisque la décision de l'Administrateur sous examen a été rendue en vertu des dispositions d'avant les modifications du Règlement au 1^{er} janvier 2015. Je ne me prononce pas sur les contrats de construction d'avant cette date qui n'ont pas été l'objet d'une décision de l'Administrateur avant le 1^{er} janvier 2015. »

3. Dans une autre instance apparaissant à la page 9, de l'onglet 2, du cahier des Administrateurs, SDC Les Façades de l'Île Secteur O. Phase 2 et 9198-6976 Québec Inc. et La Garantie Abrisat Inc., l'arbitre Me Reynald Poulin statuait comme suit :

« A. RÈGLEMENT APPLICABLE

[39] Aucune des parties à l'arbitrage n'a prétendu que le Règlement sur le plan de garantie récemment mis à jour par le législateur et entré en vigueur le 1^{er} janvier 2015 s'appliquait. En fait et sans que cela ne puisse être considéré comme étant les seuls motifs justifiant la non-application du nouveau Règlement sur le plan de garantie, le Tribunal précise que les modifications apportées ne peuvent avoir d'effets rétroactifs puisque tel n'apparaît pas être la volonté du législateur à la lecture des nouvelles dispositions ou des dispositions transitoires. Bien plus, le contrat de garantie émis et la décision portée en arbitrage ont été conclu et rendu avant l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions. Modifier les droits et obligations des parties en arbitrage en appliquant les nouvelles dispositions du Règlement sur le plan de garantie conduirait à changer le cadre légal que le législateur a fixé et qui était applicable au moment des événements ayant conduit aux réclamations, à la décision de l'Administrateur et au processus d'arbitrage. »

4. Par ailleurs, dans une décision du soussigné dans l'affaire Étienne Pedneault et Chloé Pedneault et le Porte-Hauban Inc. et la Garantie Abrisat, relativement à l'application du *Règlement* en vigueur dans ce dossier, le soussigné statuait comme suit :

« [24] Je tiens à souligner que cet effet de non rétroactivité s'applique dans ce cas-ci puisque la décision de l'Administrateur sous examen a été rendue en vertu des dispositions d'avant les modifications du Règlement au 1^{er} janvier 2015.

[25] A la première question soulevée, je décide que l'effet du Règlement ne pouvant être rétroactif, je dois examiner l'irrecevabilité de la demande d'arbitrage en fonction du texte en vigueur à la date de cette décision. Ainsi la disposition de la dénonciation dans un délai raisonnable, ne pouvant excéder six mois, s'applique en l'espèce. »

5. La Cour Supérieure du Québec a eu à se prononcer sur la date d'application du *Règlement* à compter du 1^{er} janvier 2015 dans un jugement de l'Honorable André Prévost rendu le 23 février 2015 dans l'affaire de *La Garantie Abritat Inc. et Habitations Voyer-Le-Haut Corbusier Inc. c. La Régie du bâtiment du Québec et La Garantie de construction résidentielle* (GCR) (No 500-17-085794-140).

6. L'Honorable Juge Prévost formule ainsi la question en litige :

[17] « Les bâtiments pour lesquels un permis de construction a été délivré avant le 1^{er} janvier 2015 mais,

a) dont les travaux de construction ne débutent qu'à compter du ou après le 1^{er} janvier 2015, et

b) dont le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise entre un Bénéficiaire et un entrepreneur accrédités n'est signé qu'à compter de cette date, doivent-ils être enregistrés auprès de GCR?

7. Le juge répond ainsi à la question en litige :

« [37] L'intention du législateur d'appliquer les nouvelles règles se rapportant au plan de garantie prévue par le Règlement apparaît évidente. D'ailleurs, la première phrase du premier alinéa de l'article 54 [du décret 155-2014], l'énonce clairement. »

et de poursuivre

[42] Le Gouvernement a donc créé une règle, soit la mise en vigueur des modifications au Règlement le 1^{er} 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^{er} janvier 2015 ou dont le contrat entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur alors accrédité a été signé avant cette date. C'est l'exception. »

8. Avec respect pour l'opinion de l'Honorable juge André Prévost, le tribunal considère que celui-ci a perçu erronément, dans la précision apportée par le 2^e sous-paragraphe de l'article 54 du décret, une ouverture à interprétation qui n'y est pas.

9. Nous considérons plutôt que le Législateur a voulu strictement préciser des paramètres particuliers pour l'application des limites financières de la garantie. Justement afin d'éviter tout débat, le 2^e sous-paragraphe de l'article 54 clarifie les paramètres de mise en vigueur des limites : il faut que le début des travaux et le contrat [préliminaire] interviennent après le 1^{er} janvier 2015. Ainsi, toute problématique visant à scinder les permis de construction, le contrat préliminaire et les travaux de construction est réglée.

10. Ce 2^e sous-paragraphe de l'article 54 s'applique à trois (3) articles du *Règlement* nommément désignés. Rien n'autorise le lecteur par analyse « a contrario » ou directement à lui donner une portée générale contraire à l'économie générale du droit qui n'autorise pas l'effet rétroactif d'une Loi ou d'un amendement à une loi sans une disposition transitoire claire et directe publiée par le Législateur.

11. D'ailleurs, l'Honorable Juge Prévost exprimait au paragraphe 38 de sa décision que :

« Le deuxième alinéa de l'article 54 du Décret prévoit indirectement le maintien de certaines situations en cours. »

12. Le mot « indirectement » prend toute son importance dans la justification de l'application rétroactive d'une disposition législative.

13. Tout comme les arbitres dans les autorités citées plus haut et pour les motifs mentionnés en prémisse, le tribunal n'a d'autre conclusion à proposer que l'application dans le présent dossier du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs d'avant le 1^{er} janvier 2015.

14. Ainsi, malgré toute la sympathie que le tribunal pourrait avoir pour les copropriétaires, éventuellement soumis à des travaux correctifs imposants, il ne peut étendre sa juridiction au-delà des dispositions claires du règlement et ces dispositions claires ne donnent aucune ouverture à l'application de la marge d'équité conférée à l'arbitre en vertu de l'article 116 du *Règlement*. »

9. Le procureur de l'Administrateur a soumis, à l'attention du tribunal, la décision de Me Jean-Philippe Ewart, datée du 8 juin 2017, dans l'affaire Ulrique Rousseau c. 9253-5400 Québec Inc. et PricewaterhouseCoopers Ès qualité d'administrateur provisoire de la Garantie Habitation du Québec Inc.
10. Cette décision porte sur les délais de réclamation et, pour ce faire, établit au paragraphe 30 et suivants les normes et règles d'application du *Règlement* avant le 1^e janvier 2015 et après le 1^{er} janvier 2015.

[30] *L'Administrateur refuse les réclamations du Bénéficiaire au motif que le Bénéficiaire n'a pas dénoncé les situations à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans les six (6) mois de la découverte des malfaçons, mais plutôt après plus de dix (10) mois.*

[31] *La ratio decidendi de la Décision Adm est incorrecte entre autre en ce que la Décision Adm s'appuie sur un libellé de l'article 27 du Règlement qui n'est plus alors en vigueur dans les circonstances et la chronologie des éléments factuels du dossier.*

[32] En effet, le 5 mars 2014, le Législateur a modifié entre autres l'article 27 du Règlement (par la voie du Décret 156-2014 (« Décret ») qui, depuis le 1^{er} janvier 2015, doit se lire :

« 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 :

[...]

2^o 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 œuvre 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;

3^o 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 de la découverte des malfaçons;

4^o la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

[33] On note a contrario qu'à défaut de dispositions transitoires alors décrétées ou exprimées par le Législateur, le Règlement tel qu'amendé et en vigueur le 1^{er} janvier 2015 n'est pas applicable pour les contrats préliminaires et de garantie signés avant le 1^{er} janvier 2015, tel que confirmé par une jurisprudence

constante et suivie [4] c'est la version antérieure du Règlement (d'avant le 1^{er} janvier 2015) qui s'applique.

[34] La jurisprudence[5] avait effectivement confirmé que l'ancienne version prévoyait un délai de rigueur et de déchéance de six (6) mois et que si ce délai n'était pas respecté, le droit d'un bénéficiaire à la couverture du plan de garantie et de son droit à l'arbitrage qui peut en découler était respectivement éteint, forclos et ne pouvait être exercé.

[35] Ce n'est toutefois pas la situation aux présentes.

[36] Dans le cas d'espèce, le Contrat a été signé après le 1^{er} janvier 2015, soit le 21 avril 2015; c'est la nouvelle disposition précitée qui se doit d'être appliquée.

[37] La Cour Supérieure, dans la cause en 2015 de Garantie Abritat inc c. Régie du Bâtiment du Québec[6] adresse ce que certains qualifiaient de vide juridique où la demanderesse par voie de requête pour jugement déclaratoire recherchait le maintien des anciennes dispositions du Règlement pour tout bâtiment enregistré auprès de celle-ci sur émission d'un permis de construction au 31 décembre 2014.

[38] Soulignons que les circonstances de cette affaire sont d'autre part qu'aucun contrat préliminaire ou d'entreprise n'avait été signé avec un bénéficiaire pour un tel bâtiment et qu'aucuns travaux de construction n'était alors entrepris.

[39] La Cour rappelle que la protection des acheteurs est au cœur des préoccupations du Législateur et dans son examen approfondi de l'article 54 du Décret que la Cour vise particulièrement, on retrouve le ratio du jugement (avant des conclusions pour répondre à la demande de jugement déclaratoire) :

« 42. Le Gouvernement a donc créé une règle, soit la mise en vigueur des modifications au Règlement le 1^{er} 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^{er} janvier 2015 ou dont le contrat entre le bénéficiaire et l'entrepreneur alors accrédité a été signé avant cette date. C'est l'exception. »

Étendue du « délai raisonnable » au sens du Règlement

[59] Tel que mentionné précédemment, les dispositions applicables requièrent dans chaque cas une dénonciation par écrit; les auteurs considèrent cet avis assujéti aux dispositions de l'article 1595 C.c.Q. qui requiert que l'avis soit par écrit, et la jurisprudence[15] et la doctrine[16], contrairement à certains autres cas de demandes extra judiciaires, considèrent aussi que cet avis se doit d'être par écrit, et qu'il est impératif et de nature essentielle.

Objectif – Opportunité pour Entrepreneur de mitiger ses dommages et permettre de réparer

[61] Donc, entre autre, une dénonciation est à l'effet de permettre au vendeur de vérifier si le vice est grave; cette approche supporte donc aussi que l'énoncé de la dénonciation qui se doit de 'dénoncer le vice' (1739 C.c.Q.) ne se doit pas en toutes circonstance d'identifier le vice en détails ou sa gravité.

Circonstances atténuantes au calcul du délai

[66] La jurisprudence considère que le caractère raisonnable du délai de dénonciation prévu à l'article 1739 C.c.Q. doit

s'apprécier au cas par cas, en fonction des circonstances propres à chaque dossier[21]. Il en est de même pour nos fins à l'article 27 du Règlement.

[67] Les auteurs Baudouin et Renaud écrivent (2016) que :

Un délai plus long que la normale peut se justifier s'il y a des circonstances particulières, telles des tentatives de remédier aux problèmes, des pourparlers de règlement, des essais de réparation [22]

[68] La jurisprudence, à diverses reprises et depuis de nombreuses années, souligne des circonstances particulières pour justifier un délai raisonnable qui s'éloigne d'une règle qui demeure d'ailleurs empirique.

[69] La Cour d'appel (1988) dans l'affaire Meunier c. Fontaine[23] sur une action en diminution de prix où la ratio est uniquement sur le délai raisonnable (alors sous 1530 C.C.B.-C) considère la question du préjudice au vendeur (appelant), et statuant que celui-ci 'n'a pas prouvé de préjudice créé par le délai de 9 mois qui s'est écoulé entre [de] la connaissance des défauts cachés », conclut que le « délai ne peut causer aucun préjudice à l'appelant » et détermine que ce délai est alors raisonnable.

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

« Après avoir pris en considération, et ce de la façon la plus chronologique possible, les faits et circonstances qui ont

entraîné, il est vrai, un délai de plus de 18 mois entre l'arrivée des époux Benoit dans les lieux et la prise de la présente action estimatoire, le Tribunal est d'avis que dans l'espèce, il n'y a pas lieu de s'en tenir à un strict calcul mathématique et d'appliquer l'article 1530 C.C.B.C. dans sa plus extrême rigueur, même compte tenu de multiples décisions ayant jugé tardifs certains délai beaucoup plus courts. » [24])

[71] Plus récemment, la non réactivité d'un vendeur aux réclamations de son acheteur est aussi un critère d'évaluation du délai raisonnable, dans une affaire où la Cour s'attarde sur l'attitude du vendeur (intimé) et indique :

« Par ailleurs, de l'attitude de l'intimé Bracaglia, aucune suite à la première communication avec les requérants notamment, le Tribunal en tire une impression de non-intérêt voire même de désintéressement aux difficultés rencontrées par les requérants. [25]»

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

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

11. Le procureur soumet au tribunal sa contestation de la position de l'arbitre Ewart pour les motifs suivants :

- **la copropriété a été enregistrée avant cette date, entraînant le paiement de prime moindre que celle aujourd'hui perçue par la GCR. À cet effet, la copropriété a été dûment enregistrée par l'entrepreneur, et ce à la plus proche des trois (3) éventualités prévues au Règlement;**
- **l'enregistrement de la copropriété, avant le 1^{er} janvier 2015, venait cristalliser les obligations de l'administrateur qui agit à titre de cautions des obligations de l'entrepreneur en vertu du règlement. Or, le cautionnement ne peut être étendu au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté (2343 C.c.Q.)**
- **les travaux ont débuté avant le 1^{er} janvier 2015 comme l'a mentionné M. Aridi;**
- **un contrat a été signé avant le 1^{er} janvier 2015 comme l'a mentionné M. Aridi de sorte que des copropriétaires d'un même bâtiment pourraient bénéficier de deux couvertures de garantie différentes;**

12. Discutons ces points soulevés par l'Administrateur de la Garantie;

- **La copropriété a été enregistrée avant cette date, entraînant le paiement de prime moindre que celle aujourd'hui perçue par la GCR. À cet effet, la copropriété a été dûment enregistrée par l'entrepreneur, et ce à la plus proche des trois (3) éventualités prévues au Règlement;**
- **L'enregistrement de la copropriété, avant le 1^{er} janvier 2015, venait cristalliser les obligations de l'administrateur qui agit à titre de cautions des obligations de l'entrepreneur en vertu du règlement. Or, le cautionnement ne peut être étendu au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté (2343 C.c.Q.)**

13. Ces deux commentaires du procureur de l'Administrateur de la garantie qui, à notre humble avis, forment un seul argument, ne s'appliquent, quant à nous, qu'à la relation d'affaires entre l'Entrepreneur et l'Administrateur de la garantie.

14. Si l'Administrateur de la Garantie doit appliquer le *Règlement* modifié et appliqué après le 1^{er} janvier 2015, quant aux primes et aux obligations de l'Entrepreneur, après cette date, il doit prendre les moyens nécessaires pour faire valoir son droit au moment de l'enregistrement de la copropriété. Il nous apparaît, qu'effectivement, les obligations de l'Administrateur et de l'Entrepreneur sont cristallisées à ce moment, mais certainement pas ceux du Bénéficiaire qui n'est pas partie à cette opération entre les deux entités visées, au moment de cet enregistrement.
15. On ne saurait créer envers le Bénéficiaire d'une unité, quelqu'obligation ou droit que ce soit, par l'enregistrement de la copropriété, opération à laquelle il n'est aucunement partie ni de près ni de loin.
16. Les articles 7 et 136 du *Règlement* confirment cela :

Article 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. »

Article 136 :

« La signature apposée par l'entrepreneur lie l'administrateur. »

17. A l'article 8 du contrat préliminaire, seuls le Bénéficiaire et l'Entrepreneur interviennent. L'Entrepreneur étant mandataire de l'Administrateur à ce moment.
- **les travaux ont débuté avant le 1^{er} janvier 2015 comme l'a mentionné M. Aridi;**
18. Ceci est un fait non contesté;
- **un contrat a été signé avant le 1^{er} janvier 2015 comme l'a mentionné M. Aridi de sorte que des copropriétaires d'un même bâtiment pourraient bénéficier de deux couvertures de garantie différentes;**

19. Le tribunal ne voit rien de choquant à ce que des copropriétaires d'unités, bénéficiaires de la couverture de la garantie, aient des droits et obligations différents, selon la date où ils acquièrent leur unité et acquièrent, par voie de conséquence, des droits et obligations en vertu du *Règlement* en vigueur avant le 1^{er} janvier 2015 ou après janvier 2015. Il en irait possiblement, sinon probablement autrement quant au Syndicat. Mais cela devrait être analysé à un autre moment.
20. Quant à nous, la date de cristallisation des droits et obligations du Bénéficiaire est, selon la date de signature du contrat préliminaire, intimement associée au contrat de garantie obligatoire de condominium, signé dans notre cas, le 5 juillet 2017.
21. C'est LE document qui scelle l'entente tripartite entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur de la garantie. Les droits et obligations des trois parties, incluant le Bénéficiaire, sont scellées, à compter de la date de signature de ce contrat préliminaire, peu importe si d'autres Bénéficiaires ont signé à des dates antérieures qui les soumettent aux droits et obligations du *Règlement* applicable au moment de la signature de leur contrat préliminaire réciproque.
22. Le paragraphe 1 du *Règlement*, à son alinéa 5, se lit comme suit :
- « « Bénéficiaire » : Une personne, une société, une association, un organisme sans but lucratif ou une coopérative qui conclut avec un Entrepreneur, un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf et dans des parties communes d'un bâtiment en copropriété divise, le syndicat de copropriétaire. »*
23. Le paragraphe 2 du *Règlement*, à son alinéa initial, se lit comme suit :
- « Le présent **Règlement** s'applique aux plans de garantie qui garantissent l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un Entrepreneur visé au chapitre II et résultant d'un contrat conclu avec un Bénéficiaire pour la vente ou la construction : »*

24. Ces deux paragraphes initiaux du *Règlement* nous paraissent clairement appuyer nos précédents commentaires, à l'effet que seul le contrat préliminaire et, par voie de conséquence, à la date à laquelle il est signé, cristallise les droits et obligations du Bénéficiaire envers l'Entrepreneur et l'Administrateur de la garantie et vice et versa.

LA PRISE DE POSSESSION

25. La décision du 11 décembre 2018 de l'Administrateur de la garantie, apparaissant en A-4, stipule à sa page titre que la réception de l'unité a eu lieu le 21 juillet 2016;
26. Or, cette réception de l'unité, par la Bénéficiaire, a plutôt eu lieu le 26 octobre 2017;
27. Effectivement, la preuve révèle que la Bénéficiaire a acquis l'immeuble le 26 octobre 2017, du vendeur Bétaplex Inc., ayant son siège social au 132 rue Principale, à Laval;
28. La pièce A-11 révèle que la compagnie Bétaplex Inc., avait acquis le 21 juillet 2016, l'immeuble visé et d'autres unités du même complexe de Groupe Immobilier Nasa Inc., également domicilié au 132, rue Principale, à Laval;
29. Une recherche au Registre des Entreprises du Québec manifeste que Groupe Immobilier Nasa Inc. et Bétaplex Inc. sont toutes deux domiciliés au 132, rue Principale, à Ste-Dorothée, Laval;
30. Toutes deux ont, comme administrateur, M. Nazir Aridi, celui-ci étant, d'une part président et secrétaire du Groupe Immobilier Nasa Inc., alors qu'il est, d'autre part, président et secrétaire de Bétaplex Inc., également.
31. Le Groupe Immobilier Nasa a comme code d'activité : lotissement, acquisition de terrains;

32. Alors que Bétaplex Inc., quant à elle, a comme code d'activité : promotion et construction de maisons individuelles, construction domiciliaire;
33. Il est, par conséquent, aisé pour le tribunal de tirer de ces éléments de preuve la conclusion que ces deux compagnies « sœurs » ont transigé entre elles pour des raisons économiques et que, pour les fins de la présente affaire, il y a lieu de conclure que la prise de possession réelle et le début de la couverture de garantie aux bénéficiaires de madame Mannaïg Barbotin, doivent être considérées en date du 26 octobre 2017, au moment de la signature du formulaire d'inspection préreception;
34. D'ailleurs, l'inspecteur-conciliateur M. Michel Arès a confirmé à l'audience n'avoir considéré que le 27 octobre 2017 comme date de prise de possession;

DÉLAI RAISONNABLE

35. L'article 27 du *Règlement* actuellement en vigueur, après le 1^{er} janvier 2015, se lit comme suit :

Article 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) ...

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 œuvre 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;

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 de la découverte des malfaçons ;

4° ...

5° ...

6° ...

7° ...

36. Voyons maintenant les points dénoncés et analysés par l'inspecteur de la garantie qui se lisent comme suit :

« 4 : CUISINE ET SALLE À MANGER – DÉFAUT ESTHÉTIQUE

La bénéficiaire nous mentionne avoir dénoncé (voir note A) la situation suivante :

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- plafond cuisine (ligne, craque ?),- taches de produit sur la céramique dans la cuisine,- bas de l'îlot de cuisine,- bout de comptoir blanc de cuisine,
- plusieurs « switch » de lumières dont celle aussi de l'entrée (une vieille switch installée !??),- quelques retouches ici et là dans les 2 chambres dont les portes des placards, dans la cuisine entre autres. |
|---|

- **Commentaires de la bénéficiaire au moment de l'inspection**

La bénéficiaire nous mentionne que les tâches de colle sur la céramique n'ont pas pu être causés par elle, que les interrupteurs ne sont pas d'un blanc

éclatant. Il y a des lignes de peinture au plafond, il y a également des lignes noires qui ne se lavent pas.

- **Constatations du conciliateur**

Lors de notre visite, nous avons constaté les situations dénoncées :

- **Décision**

Considérant les tolérances énoncées dans le guide d'entretien du plan de **garantie Qualité Habitation** (voir note D);

Compte tenu que le point 4 était décelable lors de la réception de l'unité résidentielle de la copropriété, il aurait fallu, pour être considéré par **La garantie Qualité Habitation**, qu'il soit dénoncé à la réception de l'unité résidentielle.

Par conséquent, en vertu du texte de garantie, étant donné que le point 4 n'a pas été dénoncé à la réception de l'unité résidentielle, **La garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître celui-ci dans le cadre de son mandat. »

37. Pour l'appréciation du délai raisonnable aux fins de réclamation de la part de la Bénéficiaire, il y a lieu de considérer les nouveaux articles 27 et 35.1 du *Règlement* applicable depuis le 1^{er} janvier 2015.
38. L'article 27 ne mentionne maintenant que « *le Bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'Entrepreneur et en transmet copie à l'Administrateur dans un délai raisonnable . . .* »
39. Il n'y a plus de limite à six (6) mois.
40. D'autre part, l'article 35.1, quant à lui, à son paragraphe 2, stipule :

« Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé aux Bénéficiaires, lorsque les circonstances permettent d'établir que le Bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur »;

41. Pour poursuivre notre réflexion et, tel qu'il appert des notes manuscrites de la Bénéficiaire, produites comme pièce B-1 à l'audience, celle-ci a eu accès à son unité d'habitation à compter du 4 juillet 2017, soit près de trois (3) mois avant la prise de possession officielle au 26 octobre 2017. Il est à noter que, pendant cette période, de nombreux échanges ont eu lieu entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur pour effectuer certains travaux correctifs et pour compléter d'autres travaux;
42. L'article 27 du *Règlement*, à son paragraphe 2^e, stipule toujours que les réparations des vices et malfaçons apparents visées à l'article 21.11 du Code civil, doivent être dénoncés par écrit au moment de la réception ou tant que le Bénéficiaire n'y a pas aménagé dans les trois (3) jours qui suivent la réception.
43. Dans le présent cas, cela signifie même environ trois (3) mois plus trois (3) jours;
44. Il est vrai que ces échanges se sont multipliés du 4 juillet 2017 au 30 septembre 2018, selon les notes manuscrites de la Bénéficiaire, et quelle mentionne à cette date :

(M. A. Aridi)

« me pousse à faire et payer des démarches auprès de Qualité Habitation. Mail de A. Aridi qui me répond que pour lui tous les points ont été réglés et attend les suites avec Qualité Habitation. »

45. Ainsi, les échanges entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur se sont étalés sur tout près d'une année complète avant qu'elle n'implique l'Administrateur de la garantie à qui, encore-là, elle n'a fait parvenir une réclamation qu'au 9 octobre 2018, soit encore plus de trois mois après qu'il ait été clairement question d'une telle dénonciation auprès de l'Administrateur.
46. Les diverses malfaçons précisées au Point no 4 ont été mentionnées à diverses reprises par la Bénéficiaire au fil du temps tel qu'il appert de ses notes manuscrites produites en pièce B-1 et appuyées par de nombreux courriels et copies de SMS déposés en B-2 à l'appui des dites notes manuscrites.

47. En fait, le seul item qui n'a pas fait l'objet de discussion régulière avec les représentants de l'Entrepreneur sont « les taches de produits sur la céramique dans la cuisine ».
48. Considérant les répliques de divers représentants de l'Entrepreneur, tel qu'il appert de la preuve prépondérante découlant de la chronologie des événements déposés par la Bénéficiaire (B-1), et plus particulièrement avec madame Robino, M. Brochu et M. Aridi, qui demandait lui-même des listes de déficiences malfaçons et vices, pour pouvoir y remédier à l'aide de ses employés ou sous-traitants, et ce, tel qu'il appert toujours de la pièce B-1, et du SMS correspondant jusqu'au 30 septembre 2018, il apparaît donc au tribunal que l'avis de dénonciation de la demanderesse datée du 9 octobre 2018, n'accuse pas de retard, compte tenu de l'article 35.1 paragraphe 2 du *Règlement*.
49. La preuve telle que présentée au tribunal, de même que toutes les représentations des différents intervenants à la solde de l'Entrepreneur pour trouver des solutions au différents problèmes dénoncés par la Bénéficiaire nous porte à conclure que, les représentations de l'« Entrepreneur » portait la demanderesse à considérer que les travaux correctifs requis seraient concrétisés. Le délai d'un mois après que ces représentations de l'Entrepreneur se soient soldés par un échec, incite le Tribunal à donner raison à la Bénéficiaire quant au point numéro 4 : sauf quant aux « taches de produits sur la céramique dans la cuisine » qui ne faisaient pas partie des dénonciations jusqu'à celles portées à l'attention de l'Administrateur de la garantie, et le tribunal **rejette**, pour ces motifs, la décision de l'Administrateur sur le point numéro 4, tel que précédemment détaillée et maintient la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire sur ce point.

Point numéro 5 : SALLE DE BAIN : DÉFAUT ESTHÉTIQUE

La Bénéficiaire nous mentionne avoir dénoncé (voir note A) la situation suivante :

5. SALLE DE BAIN : DÉFAUT ESTHÉTIQUE.

- Tous les tours des luminaires dans la sdb (les trous pour les encastrés étaient trop gros par rapport aux encastrés et ils ont été rebouchés de façon vraiment cheap et mal finies),
- Coulis craqué à différents endroits au comptoir ou autre,
- Au-dessus du bain, de l'armoire, bas des murs retouchés tout croche,
- Manque de coulis à 2 endroits par terre (produit mis pour camoufler seulement et juste à une place)
- Fond de douche installé croche (même le plancher a été rayé lors de l'installation),
- Produit giclé sur mes céramiques dans la douche, (la sdb c'est la pire!!! On ne croirait pas à une construction neuve à plusieurs endroits qui sautent aux yeux! On m'a fait des réflexions...),

- **Commentaires de la bénéficiaire au moment de l'inspection**

La bénéficiaire nous mentionne que le contour des lumières encastré est bâclé. Dans la douche, la grille est croche, et les tuiles sont tachées. Toujours selon la bénéficiaire, la prise de courant est installée croche.

- **Constatations du conciliateur**

Lors de notre visite, nous avons constaté les situations dénoncées :

- **Décision**

Considérant les tolérances énoncées dans le guide d'entretien du plan de **garantie Qualité Habitation** (voir Note D);

Compte tenu que le point 5 était décelable lors de la réception de l'unité résidentielle de la copropriété, il aurait fallu, pour être considéré par **La garantie Qualité Habitation**, qu'il soit dénoncé à la réception de l'unité résidentielle.

Par conséquent, en vertu du texte de garantie, étant donné que le point 5 n'a pas été dénoncé à la réception de l'unité résidentielle, **La garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître celui-ci dans le cadre de son mandat.

50. Sur ce point, pour les motifs ci-haut mentionnés, qui s'appliquent de la même façon, le tribunal, Mme Robino l'ayant reconnu lors de l'audience, condamnera l'Entrepreneur à corriger « tous les tours des luminaires dans la salle de bain les

trous pour les encastrés étaient trop gros par rapport aux encastrés ils ont été retouchés de façon vraiment cheap et mal finis».

51. Quant aux autres items, ils seront également accordés à la Bénéficiaire car dénoncés de diverses façons à différents moments partout selon la preuve documentée par la Bénéficiaire sauf, le « fond de douche installé croche (même le plancher a été rayé lors de l'installation) et voici pourquoi :
52. Cette malfaçon avait été rejetée toujours selon la preuve écrite de la Bénéficiaire qui savait déjà le 1^{er} novembre 2017 que, reprenant les propos du plombier :

« Il faudrait tout arracher pour l'installer droit. Pas de solution à leur erreur. »

53. Il appert donc que, dès ce moment, la Bénéficiaire savait que cette malfaçon ne serait pas corrigée et ne recevait aucune promesse d'exécution de travaux correctifs quelle qu'elle soit à ce niveau, dès cette date et, par conséquent, sa dénonciation sur ce point est tardive et ce, de façon déraisonnable.
54. Le tribunal **accorde** donc la demande d'arbitrage sur le point numéro 5, sauf en ce qui a trait au « fond de douche » et **rejette** la décision de l'Administrateur de la garantie sur ce point, tel que détaillé ci-haut.

Point numéro 6– plancher : craquements

6. PLANCHER : CRAQUEMENT;

La bénéficiaire nous mentionne avoi dénoncé (voir note A) la situation suivante :

- *Plancher de bois payé extra (alors qu'on m'avait dit qu'il serait inclus comme dans le condo modèle, or, celui-là était discontinué et pour avoir à peu près le même tel qu'entendu, vous m'avez fait payer 1700\$ d'extras non prévus au contrat!!!) qui craque à différents endroits (comme si c'était vide en-dessous) surtout vouloir entre les 2 chambres et chambre de mon bébé (coins SE), cuisine (ligne, craque ?),*

- **Commentaires de la bénéficiaire au moment de l'inspection**

La bénéficiaire nous mentionne que lorsqu'elle berce son enfant dans la chambre, il y a un endroit où le plancher craque.

- **Constatations du conciliateur**

Lors de notre visite, nous n'avons pas été en mesure de faire craquer le plancher malgré la tentative de la bénéficiaire :

- **Décision**

*Considérant la situation n'a pas été observé lors de la visite du 14 novembre 2018;
Par conséquent, **La garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.*

55. Tel que soulevé par l'Administrateur de la garantie, suite aux propos tenus par Mme Barbotin, dans son contre-interrogatoire, cette dernière a constaté le craquement du plancher dans la chambre de son enfant dès la première nuit d'occupation le 27 octobre 2017.
56. Sa dénonciation sur ce point, en octobre 2018 est donc tardive de manière déraisonnable, car rien dans la preuve ne permet de considérer qu'elle avait été dénoncée à l'Entrepreneur ou qu'un quelconque échange pouvait porter la Bénéficiaire à croire que des correctifs sur ce point seraient apportés.
57. Le tribunal **considère**, par conséquent, que sur le point numéro 6 la demande d'arbitrage **doit être rejetée** et la décision de l'Administrateur maintenue.

Point numéro 8 – Insectes : présence de coccinelles

8. INSECTES : PRÉSENCE DE COCCINELLES

La bénéficiaire nous mentionne avoir dénoncé (voir note A) la situation suivante :

- Infestation de coccinelles jusqu'à tout récemment à l'intérieur de ma chambre/aux fenêtres,
JE NE VEUX PAS AVOIR DE PROBLÈMES ULTÉRIEUREMTN !!!

- **Commentaires de la bénéficiaire au moment de l'inspection**

La bénéficiaire nous mentionne qu'elle a vu récemment quelques coccinelles dans les fenêtres de chambre.

- **Constatations du conciliateur**

Lors de notre visite, nous n'avons pas observé de coccinelle dans l'unité.

- **Décision**

Considérant la situation n'a pas été observé lors de la visite du 14 novembre 2018;

*Par conséquent, **La garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.*

58. Considérant que la décision de l'Administrateur manifeste que la situation n'a pas été observée lors de sa visite du 14 novembre 2018 et qu'aucune preuve de déficience à l'enveloppe du bâtiment ne permet de croire qu'il y a eu malfaçon ou vice permettant l'intrusion d'insectes, le tribunal **rejette** la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire et **maintient** la décision de l'Administrateur de la garantie sur ce point.

Point numéro 9 – matériaux : surplus de peinture et plancher

9. MATÉRIAUX : SURPLUS DE PEINTURE ET PLANCHER

La bénéficiaire nous mentionne avoir dénoncé (voir note A) la situation suivante :

- Me redonner la peinture turquoise que j'ai achetée en extra pour la chambre secondaire,
- Me redonner les lattes de bois que j'ai payées en extra pour le plancher,
- Euh... pour le reste que je n'ai pas en tête nécessairement, il faudra anyways venir constater!)

- **Décision**

Considérant que la situation dénoncée n'est pas une malfaçon ou un vice caché;

*Par conséquent, **La garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.*

59. Le tribunal considère que la décision de l'Administrateur de la garantie sur ce point est bien fondée car il ne s'agit pas là d'une malfaçon, ni d'un vice caché couverts en vertu de la garantie offerte par l'Administrateur de la garantie Qualité Habitation.

CONCLUSIONS

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE partiellement la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire sur le point No 4 et **REJETTE** partiellement la décision de l'Administrateur sur ce point et **CONDAMNE** l'Entrepreneur à effectuer les travaux correctifs :

- quant aux lignes et craques au plafond de cuisine,
- les défauts au bas de l'îlot de cuisine, au bout du comptoir de cuisine et aux interrupteurs qui ne sont pas blancs ainsi que quelques retouches de peinture dans la cuisine;
- mais pas aux taches sur la céramique dans la cuisine ni aux retouches dans les deux chambres.

ACCUEILLE partiellement la demande d'arbitrage quant au point No 5 et **REJETTE** partiellement la décision de l'Administrateur sur ce point et **CONDAMNE** l'Entrepreneur à effectuer les travaux correctifs suivants :

- Tous les tours des luminaires dans la salle de bain, les trous pour les encastrés étaient trop gros par rapport aux encastrés.
- Mais pas au « fond de douche »

REJETTE la demande d'arbitrage quant au point No 6 et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur sur ce point.

REJETTE la demande d'arbitrage quant au point No 8 et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur sur ce point.

REJETTE la demande d'arbitrage quant au point no 9 et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur sur ce point.

A DÉFAUT par l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs dans les trente (30) jours de la réception des présentes, **CONDAMNE** l'Administrateur à les effectuer dans les trente (30) jours suivant l'échéance de ce délai;

CONDAMNE l'Administrateur de la garantie à payer tous les frais d'arbitrage conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

MONTREAL, le 30 juillet 2019

Jean Doyle, avocat
Arbitre

GAMM- 2019-01-16
JD - BARBOTIN