

**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 : 2019-05-13  
ABRITAT: 19-040NN

---

ENTRE : **SDC CITÉ 7-PHASE 100**

(ci-après le **Bénéficiaire**)

ET **LE GROUPE DANAM BONZAI INC.**

(ci-après le l'**Entrepreneur** )

ET **RAYMOND CHABOT ÈS QUALITÉS  
D'ADMINISTRATEUR PROVISoire DU PLAN DE  
GARANTIE DE LA GARANTIE ABRITAT INC.**

(ci-après l'**Administrateur**)

---

DEVANT L'ARBITRE : Me Howie Clavier

---

Pour le Bénéficiaire : Me Richard Letendre  
M. Jacques Hebert

Pour l'Administrateur : Me Marc Baillargeon  
Richard Berthiaume

Témoins : Mme. Danielle Bouchard  
M. Pierre Crête  
M. Francis Potvin  
Mme. Janick Marinier

Dates d'audience : Le 28 novembre 2019  
Le 12 décembre 2019

Date de la sentence : Le 29 janvier 2020

## SENTENCE ARBITRALE

Le Tribunal est saisi du dossier par la nomination du soussigné le 15 août 2019.

L'audition de la cause s'est déroulée chez Me Richard Letendre, 2550, boulevard Daniel-Johnson à Laval, Québec.

Les parties ont admis et convenu de ma nomination et juridiction à rendre une décision sur les questions soulevées par le **Bénéficiaire**. Elles ont aussi accepté que ma décision soit rendue plus de 30 jours suivant l'audition si cela s'avérait le cas.

Le Tribunal a reçu l'affirmation solennelle des témoins.

### I LE RECOURS

1. Il s'agit d'une demande d'arbitrage du **Bénéficiaire** en date de 13 mai 2019, concernant la décision rendue par l'**Administrateur** du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, dans son Rapport de conciliation en date de 29 avril 2019 (A-16);

2. Le **Bénéficiaire** contestait le **Point 1** non reconnu par l'**Administrateur** dans son Rapport, à savoir :

#### **Point 1. PROBLÈME D'AFFAISSEMENT DES PLANCHERS ET FISSURATION DES MURS -UNITÉS 102 ET 104;**

3. L'Inventaire des pièces produit par l'**Administrateur** (Pièces A-1 à A-17) le 8 juillet 2019, et par la **Bénéficiaire** (pièces B1-B4) le 28 novembre 2019, sont déposés de consentement pour faire preuve du contenu, sous réserve de la preuve contradictoire qui pourra être présentée;

### II LES FAITS

4. Mme Bouchard a témoigné qu'elle est la propriétaire de l'unité 104 de la copropriété Cité 7-Phase 100, à Montréal, Québec. Elle a pris possession de l'unité le 13 octobre 2013. Elle était un des administrateurs de la SDC (le **Bénéficiaire**), et sa seule responsabilité était le dépôt des chèques;

5. Au printemps 2014, elle a remarqué que la porte de sa salle de bain était difficile à fermer et qu'il y avait une fissuration dans le mur de gypse de cette pièce;

6. Elle a parlé à l'**Entrepreneur** qui a envoyé quelqu'un afin de faire le rabotage de sa porte. Le problème n'était pas résolu complètement, mais Mme Bouchard a accepté de vivre avec la situation parce que l'**Entrepreneur** a dit qu'il a fait tout ce qu'il peut faire;

7. En ce qui concerne la fissuration, l'**Entrepreneur** a informé Mme Bouchard que cette situation était tout à fait normale pour un bâtiment neuf. Pensant que la fissuration était seulement un problème esthétique, elle a engagé son peintre en automne 2014 afin de faire des réparations ;

8. Ces deux problèmes n'étaient pas rapportés au SDC, parce que le Syndic n'existait pas à ce moment;

9. En juin 2015, Mme Bouchard a vu un autre fissure dans le mur de sa salle de bain. Elle a informé l'**Entrepreneur** et a envoyé des photos de la fissure en date de 22 juin 2015 (B-1). Encore, elle a été informée par l'**Entrepreneur** que ses problèmes de fissuration sont normaux, sont causés par le mouvement du bâtiment et ne sont pas couverts par le *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*. En effet, le *Plan* disait le suivant :

**Article 29**

Sont exclus de la garantie :

1. Les réparations nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrissements.;

Mme Bouchard a témoigné qu'elle n'était pas contente, mais a fait des réparations a ses frais, sans notifié le **Bénéficiaire**;

10. À ce moment, Mme Bouchard demurait avec son fils qui était comptable. Elle a témoigné que ni elle ni son fils n'avait des connaissances techniques en construction;

11. Mme Bouchard a dit que de temps à temps, son beau-frère, M. Pierre Crête restait chez elle pour une nuit ou deux quand il était en voyage. D'après Mme Bouchard, lors d'une de ses visites en avril 2018, M. Crête a remarqué qu'il y avait un affaissement sur le plancher de la salle de bain et que les joints de céramique avaient craquelé;

12. M. Crête a témoigné qu'il est technicien en génie civil, qu'il travaillait pour Hydro Québec et que son mandat était de faire le diagnostic pour les bâtiments centrales;

13. Il a témoigné qu'avant le mois d'avril 2018, il était au courant de la situation dans l'unité de Mme Bouchard: la porte de la salle de bain qui fermait mal et une ou deux fissures dans le mur de la salle de bain, parce qu'il restait chez elle a plusieurs reprises entre 2013 et 2018, sauf durant son absence du pays en 2015-2016. Cependant, il a témoigné que ces problèmes n'étaient pas anormaux ni graves;

14. Lors de sa visite en avril 2018, M. Crête a fait rouler une bille afin de déterminer que le plancher n'était pas nivelé près de la salle de bain. Parce que ce témoin n'était pas chez Mme Bouchard afin de faire une inspection de l'unité, et n'était pas équipé pour le faire, il a utilisé un manche de balai et un gallon à mesurer afin de déterminer qu'il y avait un affaissement d'un pouce sur 16 pouces dans la plancher et qu'il considérait à ce moment la possibilité d'une problématique structurale. (A-6 : Photos 1 et 2);

15. M. Crête a conseillé Mme Bouchard de contacter son assurance, et parce que Mme Bouchard n'avait pas des connaissances en construction, il a aidé sa belle-sœur a rédiger la lettre à l'**Entrepreneur** le 14 avril 2018 (A-6);

16. Dans cette lettre, Mme Bouchard demandait à L'**Entrepreneur** d'appeler l'**Administrateur** afin qu'il envoie un inspecteur pour confirmer que les problèmes mentionnés sont de la nature structurale. Une copie de cette lettre a été envoyée à M. Jacques Hebert, président de la SDC, le **Bénéficiaire**;

17. Mme Bouchard a témoigné que Mme Nicole Caissie, agente administrative de l'**Administrateur**, l'a demandé de remplir une Demande de Réclamation, qu'elle a faite en date de 15 mai 2018. (A-7);

18. M. Hebert, après avoir reçu la lettre le 14 avril 2018, a témoigné qu'il a visité l'unité 104 et a pris les photos qu'on peut voir dans la pièce A-6. (Photos 3-6). À ce moment, M. Hebert, comme président du **Bénéficiaire**, a pris charge du dossier selon le témoignage de lui et de Mme Bouchard;

19. En date de 23 mai 2018, l'**Administrateur** a donné un avis de 15 jours à l'**Entrepreneur** « d'intervenir dans ce dossier et de nous informer par écrit dans les quinze (15) jours suivant le présent avis, des mesures que vous entendez prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire. .... Veuillez prendre note qu'à défaut de donner suite à la présente à l'intérieur du délai accordé, La Garantie Abritat procédera à l'inspection du bâtiment afin de statuer sur la réclamation dans le cadre du contrat de garantie. ». (A-8);

20. Le 14 juin 2018, le **Bénéficiaire**, dans une lettre envoyée à l'**Administrateur** (A-11), a soulevé 3 autres problèmes :

1. Problème d'égouttement sur la toiture au-dessus de la porte d'entrée arrière et problème d'infiltration sur la toiture au-dessus de la porte d'entrée avant;
2. Problème de déplacement des allèges de briques;
3. Demande verbale de vérification et correction des colonnes de support des balcons.

21. Le 14 juin 2018, l'**Entrepreneur** a répondu à la réclamation faite par Mme Bouchard :

« À la suite d'une discussion avec l'entrepreneur,

Nous allons remplacer la céramique, nous allons refaire l'autonivelant et les joints. Cette problématique a été causée à la suite de mouvement du bâtiment. Nous allons donc faire le plancher et le niveau. La première étape est que vous aillez choisir la céramique. Pour ce faire, vous pouvez aller au condo modèle ou bien chez céramique Ital Nord. Veuillez prendre note que nous sommes en communication avec les fournisseurs pour effectuer les travaux. » (A-12);

22. Le 26 juin 2018, le **Bénéficiaire** a envoyé la lettre suivante à l'**Entrepreneur** et à l'**Administrateur** :

« Ce weekend Mme Marie-Hélène Morissette copropriétaire de l'unité 102, (voisine de Danielle Bouchard apt. 104) m'a demandé de vérifier une porte de chambre qui frotte contre le plancher. Le problème est similaire à celui de Danielle Bouchard. Le plancher a levé ce qui empêche la porte d'ouvrir / fermer et a aussi fissuré le mur au-dessus de la porte (voir photo). Est -ce -que l'inspecteur peut vérifier cet autre problème? » (A-14);

23. L'inspection de la copropriété a été faite par l'**Administrateur** le 5 juillet 2018. Dans sa décision, en date de 29 octobre 2018, M. Richard Berthiaume a dit le suivant en ce qui concerne les trois problèmes soulevés :

1. 1. Problème d'affaissement des planchers et fissurations des murs-unités 102 et 104;
2. 2. Problème d'égouttement sur la toiture des portes d'entrées avant et arrière;
3. 3. Problème de déplacement des allèges de briques

« L'inspection nous a permis de constater les situations dénoncées par le syndicat aux points 1 à 3 et à ce moment, il fut convenu entre les parties que l'entrepreneur procédera aux correctifs requis.

L'administrateur prendre en compte la volonté des parties et, par la présente, considère qu'une entente est intervenue entre les parties, entente étant à l'effet que l'entrepreneur s'engage à effectuer les travaux correctifs requis pour régler les situations.

Si l'entrepreneur faisait défaut à ses engagements, le syndicat devra informer l'administrateur et ce dernier n'aura d'autre choix que de statuer sur les points 1 à 3. » (A-15);

24. Dans la décision supplémentaire de l'**Administrateur** en date de 29 avril 2019 (A-16), on trouve le suivant :

« Nous nous souviendrons que dans sa décision du 29 octobre, l'administrateur suspendait son verdict relativement aux points 1 à 3, et ce en raison d'une entente intervenue entre les parties.

Le Syndicat nous confirme que des correctifs ont été exécutés par l'entrepreneur, mais que ce dernier n'a toutefois pas complété tous les travaux.

Par conséquent, considèrent que l'entente entre les parties n'a pas été respectée en entier par l'entrepreneur, et ce plus particulièrement pour les points 1 et 2, l'administrateur doit maintenant statuer sur ces points tel que le prévoit le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

#### **1. PROBLÈME D'AFFAISSEMENT DES PLANCHERS ET FISSURATIONS DES MURS-UNITÉS 102 ET 104**

Selon les informations obtenues par le représentant du Syndicat, suite à l'entente intervenue le 5 juillet 2018, il appert que l'entrepreneur aurait procédé à une investigation par le plafond du garage, sans toutefois apporter les correctifs nécessaires afin de résoudre le problème d'affaissement des planchers et de fissurations des murs aux unités 102 et 104.

Le syndicat et les copropriétaires ont déclaré avoir découvert la situation décrite au point 1 au cours de l'année 2014.

Quant à l'administrateur, il fut informé par écrit de l'existence de cette situation pour la première fois, le 18 avril 2018.

En ce qui a trait au délai de dénonciation, les paragraphes 3, 4 ou 5 de l'article 10 ou 27 du Règlement, selon le type de bâtiment, stipule que les malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas des vices ou de pertes graduels, de leurs première manifestations.

Dans le cas présent, il appert que le délai excède le délai raisonnable (6 mois) et par conséquent, l'administrateur rejette de réclamation du Syndicat à l'égard de ce point »;

25. Le 13 mai 2019, le **Bénéficiaire**, SDC CITE 7- PHASE 100, a envoyé sa Demande d'arbitrage au GAMM (A-17):

« Problème affaissement des planchers dans 3 unités qui se trouvent au-dessus du garage. Le plancher a levé à un endroit spécifique dans ces appartements. Les 13 autres condos ne sont pas

affectés. Le syndicat recherche présentement un expert ingénieur en bâtiment pour évaluer l'ampleur du problème et pour savoir s'il s'agit d'un vice majeur »;

26. Le 10 août 2019, le **Bénéficiaire** a écrit à l'**Administrateur** le courriel suivant (B-4) :

« Suite à la rencontre avec M. Richard Berthiaume le 5 juillet pour inspecter les problèmes (apts 102 et 104) de dé-nivelage de planchers et murs fissurés, la problématique s'est *aggravée* dans l'apt de MH Morissette.

Au moment de l'inspection du 5 juillet dernier, la porte de la 2<sup>e</sup> chambre fermait correctement (voir photo de la porte, 5 juillet). En ce moment, la porte frotte contra le haut du cadrage et ne *ferme plus* (voir les photos).

La fissure est aussi plus prononcée. »;

27. Lors d'audition le 28 novembre 2019, nous avons entendu le témoignage de Mme Janick Marinier de l'Inspex, qui a fait le *Rapport d'Inspection Préréception* en date de 4 mai 2015, (A-2);

28. Mme Marinier, connu comme expert, a témoigné que dans son inspection visuelle, elle n'a jamais vue des problèmes majeurs dans l'unité de Mme Morissette (Apt 102). Elle a dit qu'elle n'a pas essayé la porte de la salle de bain et n'a rien remarqué en ce qui concerne le niveau du plancher, qui d'après elle, n'est jamais parfait. En ce qui concerne les fissures, elle a témoigné qu'elles sont normales et sont dues à la séchage des matériaux et le rétrissement des éléments du bâtiment. Elle a rajouté que si lors de son inspection elle a vu des grandes fissures, ils seraient rapportés, mais ce n'était pas le cas ici. Le rapport a été envoyé sans discussion, à M. Francis Potvin, qui était président du **Bénéficiaire** à ce moment (A-3);

29. M. Francis Potvin, policier, a témoigné qu'il a visité Mme Bouchard dans son unité (Apt 104), avant 2018, parce qu'elle était responsable pour le dépôt des chèques pour le **Bénéficiaire**. Bien qu'il était au courant de l'insatisfaction et frustration de Mme Bouchard en ce qui concerne la porte qui fermait mal, et les fissures dans le mur de sa salle de bain, elle n'a jamais avisé le **Bénéficiaire** de ses problèmes. Il a rajouté que lui, comme Mme Bouchard, n'avait pas des connaissances en construction;

30. Lors de l'audition de 28 novembre 2019, le **Bénéficiaire** a déposé une Rapport d'Expertise Technico-Légal fait par AVISA Génie du Bâtiment en date de 18 juin 2019 (B-2), fondé sur une inspection faite le 23 mai 2019;

31. Dans le Conclusion de ce Rapport, on trouve le suivant :

« À notre avis, nous sommes en présence d'un défaut de construction grave, non apparent, qui est antérieur à la réception du bâtiment. De plus, nous considérons être en présence d'un vice majeur de construction qui met en péril la solidité et la stabilité du bâtiment de même que la sécurité des personnes »;

32. Toutes les parties présents à l'audition le 28 novembre 2019, était d'accord, que malgré le dépôt de ce rapport, son contenu ne serait pas l'objet de discussion avant de déterminer si l'**Administrateur** avait raisonnable de rejeter la réclamation du **Bénéficiaire** parce que la dénonciation écrite à l'**Administrateur**, concernant des problèmes d'affaissement des planchers et les fissurations des murs, n'était pas faite dans un délai raisonnable;

33. Le **Bénéficiaire** a mentionné que les Points 1 à 3, décrits dans sa lettre en date de 14 juin 2018 (A-11), et dans le Décision du 29 octobre 2018 (A-15), ont été réglés à sa satisfaction et ne sont pas partis de cet arbitrage;

34. Il faut noter, que l'**Entrepreneur**, notifié d'une conférence téléphonique et de cette audition, a refusé de prendre part à ces délibérés;

### III L'ANALYSE

35. Les Plaidoiries dans cet arbitrage a lieu le 12 décembre 2019 en présence du **Bénéficiaire**, Richard Berthiaume, conciliateur et Mes Baillargeon et Letendre;

36. D'après le Décision de l'Administrateur en date de 29 avril 2019 (A-16), le Tribunal doit décider le point de départ de la découverte du problème qui était le sujet de la réclamation, à savoir :

#### 1. PROBLÈME D'AFFAISSEMENT DES PLANCHERS ET FISSURATION DES MURS-UNITÉS 102 ET 104;

37. Dans sa décision, l'**Administrateur** a dit:

« Le Syndicat et les copropriétaires ont déclaré avoir découvert la situation décrite au point 1 au cours de l'année 2014.

Quant à l'administrateur, il fut informé par écrit de l'existence de cette situation pour la première fois, le 18 avril 2018 » (A-16);

37. Ensuite, l'**Administrateur** a cité le contenu des paragraphes 3, 4 ou 5 de l'Article 10 ou 27 du *Règlement* , à savoir;

#### **Article 10.4**

La réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui est découvert dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment 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;

#### **Article 10.5**

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

38. Fondé sur ces articles, l'**Administrateur** a décidé le suivant :

« Dans le cas présent, il appert que le délai de la dénonciation excède le délai raisonnable (6 mois) et par conséquent, l'administrateur rejette la demande de réclamation du Syndicat à l'égard de ce point »;

39. Avant de discuter le point du départ de la découverte du problème décrit au Point 1, le Tribunal doit examiner la déclaration de l'**Administrateur** mentionné à paragraphe 36 de ces délibérations, à savoir :

« Le Syndicat et les copropriétaires ont déclaré avoir découvert la situation décrite au point 1 au cours de l'année 2014. »

40. **Premièrement**, en juin 2014, Mme Bouchard, la copropriétaire de l'unité 104, a témoigné qu'elle a avisé l'**Entrepreneur** d'un problème de la porte de sa salle de bain et d'une fissure sur le mur de cette pièce. L'**Entrepreneur** a raboté la porte et a informé Mme Bouchard que la fissure était normale. Le **Bénéficiaire** n'existait pas à ce moment;

41. Lors de l'audition, M. Berthiaume a témoigné que c'était la deuxième fois que Mme Bouchard a découverte une fissure dans sa salle de bain, qu'il a considéré le moment de départ du délai raisonnable de 6 mois. On effect, le 22 juin 2015, Mme Bouchard a envoyé 2 photos à l'**Entrepreneur** d'une fissure (crack) qu'elle a trouvée dans sa salle de bain.(B-1). Encore, l'**Entrepreneur** a réitéré que ces fissures étaient normales. Il n'y avait pas de preuve que le **Bénéficiaire** a été informé à ce moment;

42. L'**Administrateur** a reproché, Mme Bouchard de ne pas avoir dénoncé à l'**Administrateur** par écrit , cette deuxième fissure découverte en juin 2015;

43. Mme Bouchard n'est pas la **Bénéficiaire**. Même si elle était un des administrateurs du **Bénéficiaire**, elle n'avait pas l'autorité d'engager le SDC, tel que mentionné par les auteurs Mes M. Martel et P. Martel dans leur ouvrage *la compagnie au Québec*, cité par le **Bénéficiaire**, à savoir :

« 22-4. Quand on considère la position des administrateurs d'une compagnie, il faut bien faire la distinction entre les administrateurs en tant qu'individus et le conseil d'administration en tant que corps. Comme on le verra, les administrateurs individuels ne sont pas des agents de la compagnie et il ne bénéficie d'aucun pouvoir de lier la compagnie, sauf s'ils ont été spécialement autorisés à cet effet. D'un autre côté, les administrateurs pris en bloc sont un « organe » de la compagnie, par lequel elle agit. C'est ce que précise l'article 311 du Code civil du Québec » ( 1 );

44. **Deuxièmement**, ni le **Bénéficiaire** ni Mme Bouchard, « ont déclaré avoir découvert la situation décrite au point 1 au cours de l'année 2014 », qui incluait l'affaissement des planchers. Mme Bouchard a informé l'**Entrepreneur** en juin 2015 avec des photos, d'un autre fissure dans le mur de sa salle de bain, dans un autre endroit où était la première fissure reportée en 2014. À ce moment, personne ne parlait d'un « affaissement des planchers »;

45. **Troisièmement**, la réclamation du **Bénéficiaire** portait sur 2 unités : le 102 et le 104. Dans le temps, Mme Marie-Hélène Morissette était la copropriétaire de l'unité 102. Dans une lettre envoyée à l'**Administrateur** en date de 26 juin 2018, le **Bénéficiaire** a dit que Mme Morissette vient de mentionner qu'elle avait les mêmes problèmes qu'on trouvait dans l'unité 104 : le plancher, la porte et les fissures;

46. C'était la première fois que le **Bénéficiaire** a eu connaissance des problèmes de l'unité 102 et la dénonciation a été fait par écrit à l'**Administrateur** sans aucun délai. (A-14);

47. Tel que mentionné, le Tribunal n'a pas juridiction à ce moment de décider si on est en présence d'un vice caché ou d'un vice de construction. Cependant, l'arbitre M. Claude Dupuis, a dit le suivant dans l'affaire de Patrick Guay et Sonia Faucher c. Construction M. Williams Inc. ( 2 ):



« (45) Pour le calcul de délai, les termes utilisés par le législateur aux articles 10.4 et 10.5 du plan de garantie sont différents; cependant, pour un vice supérieur, soit un vice majeur (article 10.5), on se doit au moins d'observer les mêmes règles que pour un vice inférieur, soit un vice caché (article 10.4); ce dernier article fait référence à l'article 1739 du Code civil du Québec, ci-après cité :

**1739.** L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice » ;

48. Le Tribunal est d'opinion que l'affaissement des planchers se manifestait graduellement. Bien que le problème de la porte et des fissures était observé par Mme Bouchard en 2014 et 2015, personne, incluait M. Crête, qui restait de temps à temps à l'unité 104 entre 2013 et 2018 (sauf pour la période de 2015-2016), et Mme Marinier qui a fait le *Rapport de l'inspection Préréception* en mai 2015, ont remarqués une situation anormale avec le plancher, dans unité 102, qui était le cas de Mme Morissette;

49. Il faut noter que les problèmes décrits dans la dénonciation en date de 18 avril 2018 et constatés lors du visite de l'**Administrateur** le 5 juillet 2018, continue de se manifester tel que mentionne dans la lettre envoyer par le **Bénéficiaire** à l'**Administrateur** en date d'aout 2018, (B-4), à savoir :

« Bonjour,

Suite de la rencontre avec M. Berthiaume le 5 juillet pour inspecter les problèmes (apts 102 et 104) de dé-nivelage de plancher et murs fissurés, la problématique s'est aggravée dans l'apt de Mme Morissette.

Au moment de l'inspection du 5 juillet dernier, la porte de la 2<sup>e</sup> chambre fermait correctement (voir photo de la porte, 5 juillet). En ce moment, la porte frotte contre le haut du cadrage et ne ferme plus (voir les photos).

La fissure est aussi plus prononcée.

Merci,

Jacques Hebert  
SDC100Cité 7 »;

50. En juin 2015, personne n'a remarqué une dénivellation de la plancher ni le fait que les joints de céramique avaient craquelés. C'était remarqué le première fois avec le passage de M. Crête en avril 2018;

51. Dans l'affaire Céleste Frauenfeld c. 9017-1745 Québec Inc., ( 3 ), l'arbitre Me Roland-Yves Gagné a dit :

« (124.10) Jusqu'à 19 septembre 2015, elle (le Bénéficiaire), n'a connaissance que de malfaçons (poor workmanship) et personne ne lui a parlé d'un vice (problème de fondation probable) et ne l'a pas constaté elle-même;

(124.11) Ce n'est que le 19 septembre 2015 pour la première fois que quelqu'un, un briqueteur, lui dit qu'elle a probablement un problème de fondation et elle en informe le 22 septembre l'administrateur;

(126) Le Tribunal conclut que les faits mis en preuve supportent la position de la Bénéficiaire à l'effet que son délai de dénonciation ne commençait que le 19 septembre 2015 »;

52. Dans notre cas, Mme Bouchard, depuis 2014, n'avait connaissance qu'une porte qui ferme mal et des fissures dans un mur, et personne ne lui parler d'un vice qui pouvait affecter le structure du bâtiment (l'affaissement de son plancher). Ce n'est que le mois d'avril 2018, pour la première fois, que quelqu'un, son beau-frère, a dit qu'elle avait un affaissement de son plancher, assez importante qu'il est probablement dû d'une problématique structurale;

53. La situation pouvait être différente si Mme Bouchard a soupçonné un problème grave avant le mois d'avril 2018, mais avait attendu avant d'appeler un expert afin d'investiguer. Dans cette hypothèse, on pouvait demandé à quelle date Mme a soupçonné pour la première fois le gravité de la situation et cette date pouvait devenir le date de la découverte du problème;

54. Cependant, dans notre cas, Mme Bouchard, qui a témoigné qu'elle n'avait pas des connaissances en construction, n'a jamais soupçonné la gravité du problème avant avril 2018. Elle n'a pas appelé son beau-frère M. Crête et demandé qu'il fasse un tour parce qu'elle pensait qu'elle était en présence d'un problème grave ou d'une aggravation d'un problème qu'elle considérait en 2014 comme une source de frustration seulement. M. Crête était en passage comme d'habitude chez sa belle-sœur quand il a remarqué pour la première fois en avril 2018, la gravité de la situation;

55. Dans l'affaire Hélène Sommereyns c. 7802471 Canada Inc., ( 4 ), l'arbitre Yves Fournier a dit le suivant :

« (164) Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs a été adopté pour protéger les consommateurs acheteurs de maisons neuves et il doit être interprété en sa faveur.

(165) Il m'apparaît inconcevable de refuser la couverture de la garantie à la bénéficiaire pour défaut d'avis écrit de dénonciation de malfaçon alors que les processus de vérification et de recherche de ces mêmes malfaçons au moment de procéder à l'inspection furent bafoués par l'entrepreneur. N'oublions que ce dernier avait toujours un devoir d'information face à la bénéficiaire.

(166) La maxime latin : « *Non adimpleti contractus* » qui gouverne les obligations contractuelles des parties est reconnue par nos tribunaux. Ainsi, l'une des parties à un contrat de garantie ne peut déplorer à l'autre de ne pas avoir respecté ses obligations si elle-même n'a pas respecté les siennes »;

56. Mme Bouchard a témoigné qu'en réponse de sa lettre en juin 2015, elle a été informée par l'**Entrepreneur** que ses problèmes de fissuration sont normaux, et sont causés par le mouvement du bâtiment. Il est intéressant de noter que l'**Entrepreneur** a utilisé les mêmes mots en expliquant la cause d'affaissement de son plancher (A-12) :

« .....Cette problématique a été causé à la suite du mouvement du bâtiment.....»;

57. Il faut se demander quand l'**Entrepreneur** savait que les problèmes des portes qui fermaient mal et des fissures dans les murs de gypse n'étaient pas normaux pour un bâtiment neuf. On sait d'après le *Rapport d'AVISA* (B-2), que le structure du bâtiment a été modifié. Le fait que l'**Entrepreneur** a refusé de prendre part dans ce processus d'arbitrage, soulève la possibilité qu'il eût quelques choses à cacher, qu'il savait avant le mois d'avril 2018, la vraie cause des problèmes, et qu'il a possiblement « bafoué » Mme Bouchard ;

58. Encore, il faut considérer le dernière phrase de l'article 1739 du Code civil du Québec :

« Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice »;

59. La preuve a démontré que le **Bénéficiaire** n'était pas informé de l'affaissement de la plancher dans l'unité 104 avant le 13 avril 2018 (A-6), et dans l'unité 102 avant le 28 juin 2018 (A-14). Le **Bénéficiaire**, une fois informé, a fait sa dénonciation à l'**Administrateur** par écrit immédiatement;

60. Est-ce que Mme Bouchard, une copropriétaire, était négligente parce qu'elle n'a pas informé le **Bénéficiaire** de sa 2<sup>e</sup> fissure en date de 22 juin 2015? ;

61. Pour répondre à cette question, le Tribunal a regardé les mots et expressions trouvés dans la doctrine et la jurisprudence, utilisés afin de décrire les facteurs déterminants qui décident le moment de la découverte et le commencement de la prescription;

#### **Article 1739 Ccq**

« ...lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue. »;

62. Aidé par les assurances de l'**Entrepreneur** que la fissuration des murs de gypse était normale et n'est pas couverte par le *Plan de garantie* (Art. 29), Mme Bouchard ne pouvait pas, en juin 2015, soupçonner la gravité des problèmes, qui sont probablement de la nature structurale;

63. Dans l'affaire Office Municipal d'Habitation de Montréal c. Consortium M.R. Canada Ltée, cité par l'**Administrateur** (5), l'arbitre Me Jean Philippe Ewart, a pris les mots de Me Jean Louis Baudoin, à savoir :

« ...que l'on doit se reporter au fondement même de la prescription extinctive : la sanction d'un conduit négligente. On doit donc, à notre avis, partir du jour ou une victime raisonnablement prudente et avertie pouvait soupçonner le lien entre le préjudice et la faute. » (6);

64. Mme Bouchard a témoigné qu'elle n'avait pas des connaissances ni expériences en construction. C'était la même chose en ce qui concerne son fils qui a demeuré avec elle jusqu'à 2019. M. Potvin, premier président du **Bénéficiaire**, qui a visité l'unité de Mme Bouchard parce qu'elle était administratrice du SDC, a aussi admis son manque de connaissance en matière de la construction;

65. La preuve a démontré que les seules personnes averties qui ont visité le bâtiment en 2015, étaient Mme Marinier, qui a fait son visité le 25 mai 2015 et son *Rapport d'Inspection Préréception* en date de 4 mai 2015, et M. Pierre Crête, beau-frère de Mme Bouchard, qui restait chez elle de temps en temps entre 2013 et 2018;

66. Mme Marinier a témoigné qu'elle n'avait pas remarqué quelques choses anormales dans l'unité 102, la seule unité visitée sur le rez-de-chaussée. C'était l'unité qui était le sujet d'une dénonciation par le **Bénéficiaire** le 26 juin 2018, en disant que le copropriétaire de cette unité, Mme Morissette, a dit qu'elle avait les problèmes similaires de Mme Bouchard ( « Le plancher a levé ce qui empêche la porte d'ouvrir / fermer et a aussi fissuré le mur au-dessus de la porte » (A-14));

67. M. Crête, une personne bien avertie, est resté chez Mme Bouchard a maintes reprises entre 2013 et 2018. Il était au courant de la porte qui fermait mal et des fissures dans la salle de bain, mais a témoigné qu'il a jamais considéré ses problèmes graves, jusqu'à sa visite en avril 2018 ou il a remarqué l'affaissement de la plancher et les craques dans le céramique de la salle de bain de Mme Bouchard;

68. Fondé sur les faits et la jurisprudence et doctrine citée, le Tribunal trouve que le date où Mme Bouchard et le **Bénéficiaire** pouvaient soupçonner le gravité et l'étendu de l'affaissement des planchers, était le 13 avril 2018 et la dénonciation de cette découverte à l'**Administrateur** par écrit le 18 avril 2018 a rencontré les exigences demandées par le *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

#### IV CONCLUSION

**EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du **Bénéficiaire**;

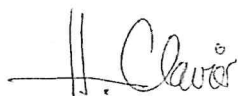
**RETOURNE** le dossier de réclamation du **Bénéficiaire** à l'**Administrateur** pour qu'il continue de statuer sur la réclamation;

**DÉCLARE** que les **FRAIS** de cet arbitrage sont à la charge de l'**Administrateur**.

Les paiements des frais d'arbitrage comporteront l'intérêt légal après 30 jours de la présente.

Je remercie les parties pour leur professionnalisme et leur courtoisie dans le cadre de la présentation de leurs arguments respectifs.

Montréal, Québec le 29 janvier 2020



Me Howie Clavier, arbitre

**Jurisprudence et doctrine citées**

- (1) Me Maurice Martel et Me Paul Martel, *La compagnie au Québec*, volume 1 : *Les aspects juridiques*, Montréal, Édition Wilson & Lafleur, Martel Ltée (feuilles mobiles);

- (2) Patrick Guay et Sonia Faucher c. Construction M. Williams inc. et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, GAMM, 4 juillet 2011, M. Claude Dupuis, arbitre ;
- (3) Céleste Frauenfeld c. 9017-1745 Québec inc. (Ulisse Construction) a/s Groupe Serpone-Syndic de Faillite inc. et La Garantie Habitation du Québec inc., SORECONI, 21 septembre 2016, Yves Gagné, arbitre ;
- (4) Hélène Sommereyns c. 7802471 Canada Inc (Construction des Grands Jardins) et La Garantie de Construction résidentielle (GCR), CCAC, 30 octobre 2018, Yves Fournier, arbitre ;
- (5) Office Municipal d'Habitation de Montréal c. Consortium M. R. Canada Ltée et La Garantie ABRITAT inc., CCAC, 24 août 2012, Me Jean-Philippe Ewart, arbitre ;
- (6) Baudoin, J.L. et Deslauriers, P., *La responsabilité civile*, 7<sup>e</sup> ed, Cowansville, Ed Yvan Blais, inc, 2007, para 1-1420.