

**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 : 2017-03-004
ABRITAT: 312656-1
JD : SDC LE MILLE UN

ENTRE:

SDC LE MILLE UN, LAC BEAUPORT

(ci-après le « Bénéficiaire »)

ET :

GESTION DTL INC.

(ci-après l'« Entrepreneur »)

ET:

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

(ci-après l'« Administrateur »)

SENTENCE INTÉRIMAIRE

DEVANT L'ARBITRE : Me Jean Doyle

Pour le bénéficiaire : Me Michel Paradis
M. Pierre Blouin

Pour l'administrateur de la Garantie : Me Marc Baillargeon
M. Michel Hamel

Pour l'entrepreneur : Aucun – Entreprise faillie

AUDIENCE : Les 13 et 14 décembre 2017

LES PIÈCES DE L'ADMINISTRATEUR

- A-1 : Avis de fin des travaux des parties communes du bâtiment en date du 12 septembre 2013;
- A-2 : Résolution en date du 28 octobre 2015;
- A-3 : Déclaration de copropriété en date du 19 novembre 2015;
- A-4 : Lettre de l'administrateur adressée à l'entrepreneur en date du 14 juin 2016;
- A-5 : Rapport d'inspection de Bisson & Associés Inc. en date du 14 juin 2016;
- A-6 : Lettre de l'avocat du bénéficiaire adressée à l'administrateur en date du 6 octobre 2016;
- A-7 : Audit technique de Bisson & Associés Inc. en date du 20 décembre 2016;
- A-8 : Lettre de l'avocat du bénéficiaire adressée à l'entrepreneur en date du 22 décembre 2016;
- A-9 : Résolution du SDC le Mille Un en date du 3 février 2017;
- A-10 : Lettre de l'avocat des bénéficiaires adressée à l'administrateur en date du 6 février 2017;
- A-11 : Avis de 15 jours en date du 14 février 2017;
- A-12 : Lettre de Bisson & Associés Inc. adressée au SDC Le Mille Un en date du 16 février 2017;
- A-13 : Lettre de Bisson & Associés Inc. adressée au SDC Le Mille Un en date du 16 février 2017;
- A-14 : Lettre de Équip Solutions / Génie adressée au SDC Le Mille Un en date du 16 février 2017;
- A-15 : Courriels en date du 3 février 2017;
- A-16 : Lettre de Bisson & Associés Inc. adressée au SDC Le Mille Un en date du 6 mars 2017;
- A-17 : Lettre de Équip Solutions adressée au SDC Le Mille Un en date du 8 mars 2017;

- A-18 : Lettre de Bisson & Associés Inc. adressée au SDC Le Mille Un en date du 9 mars 2017;
- A-19 : Liste des anomalies ou malfaçons de Bisson & Associés en date du 9 mars 2017;
- A-20 : Document justificatif – Mesures temporaires au balcon 208;
- A-21 : Document justificatif – Mesure d’urgence pour l’infiltration d’eau au condo 211;
- A-22 : Document justificatif – Mesures temporaires diverses;
- A-23 : Document justificatif – Déneigement du toit en urgence;
- A-24 : Décision de l’administrateur en date du 1^{er} mai 2017;
- A-25 : Demande d’arbitrage en date du 25 mai 2017;

LES PIÈCES DU BÉNÉFICIAIRE

- S-1 Abritat – Décision de l’administrateur
- S-2 Syndicat – Tableau de correspondances des points dénoncés (identifié R-2 dans la lettre de demande d’arbitrage)
- S-3 Abritat – Avis de fin des travaux des parties communes
- S-4 Me Paradis – Contestation de l’avis de fin des travaux
- S-5 Abritat – Lettre de la restriction de la garantie aux parties privatives
- S-6 Me Paradis – Demande d’arbitrage
- S-7 Me Paradis – Mise en demeure Gestion DTL pour réparation de l’immeuble avec dépôt Abritat
- S-8 M. Bisson (architecte) – Liste des anomalies ou malfaçons observés (55 points)
- S-9 M. Bisson (architecte) – Rapport d’inspection
- S-10 M. Bisson (architecte) – Audit technique
- S-11 M. Bisson (architecte) – Analyse de conformité

- S-12 Thermeca (ingénieur) – Analyses piscine, CO2 garage, ventilation cassiers, pressurisation des corridors
- S-13 Equip (ingénieur) – Analyses déflexion du toit d'un balcon, capacité portante du toit en surcharge de neige
- S-14 M. Bisson (architecte) – Demande de priorisation de réparation du balcon 208
- S-15 M. Bisson (architecte) – Demande de priorisation des sorties de ventilation des entretoits (Maximums)
- S-16 M. Bisson (architecte) – Rapport d'inspection de nouvelles malfaçons (unités 204, 211, 213 et stationnement intérieur)
- S-17 M. Bisson (architecte) – Rapport d'inspection nouvelle infiltration d'eau au balcon 208
- S-18 M. Bisson (architecte) – Évaluation des coûts de réparation des malfaçons
- S-19 M. Dallaire (architecte) – Sommaire exécutif pour l'expertise de l'enveloppe des bâtiments
- S-20 Gexco (entrepreneur) – Estimation budgétaire pour une partie des travaux de corrections
- S-21 Syndicat – Procès-verbal première assemblée générale 28 octobre 2015
- S-22 Syndicat – Procès-verbal deuxième assemblée générale 9 février 2016
- S-23 Syndicat – Procès-verbal assemblée extraordinaire 13 juillet 2016
- S-24 Syndicat – Part des copropriétaires et dates d'achat
- S-25 Syndicat – Demande de remboursement déneigement du toit en urgence
- S-26 Syndicat – Demande de remboursement mesures temporaires au balcon 208
- S-27 Syndicat – Demande de remboursement mesures d'urgence pour infiltration d'eau au condo 211
- S-28 Syndicat – Demande de remboursement de mesures temporaires diverses
- S-29 Mesures d'urgence aux plafonds 211, 213 et balcon 208
 - S29-A M. Bisson (architecte) – Estimés des coûts pour interventions urgentes rapport du 22 juin 2017
 - S29-B Me Paradis – Approbation des réparations temporaires par Abritat
 - S29-C M. Bisson (architecte) – Rapport d'investigation technique du 17 août 2017
 - S29-D M. Bisson (architecte) – Facture du rapport d'investigation 17 août 2017
 - S29-E Me Paradis – Envoi à Abritat facture réparation temporaire balcon 208

- S29-F Me Paradis – Envoi à Abrisat facture réparation temporaire aux unités 211, 213
- S30 Infiltration d'eau au balcon 213 – 8 octobre 2017
S30-A Me Paradis – Dénonciation et acceptation Abrisat infiltration d'eau au balcon 213
S30-B Me Paradis – Envoi à Abrisat facture réparation temporaire balcon 213
- S-31 Infiltration d'eau au plafond 209 – 20 octobre 2017
S31-A Syndicat – Dénonciation infiltration eau plafond 209 1 novembre 2017
S31-B M. Bisson – Rapport d'investigation du 1 novembre 2017
S31-C M. Bisson (architecte) – Facture du rapport d'investigation 1 novembre 2017
- S-32 Nouvelle requête – Bordures de la toiture
S32-A M. Bisson (architecte) – Rapport d'investigation du 12 septembre 2017
S32-B Me Paradis – Ouverture nouvelle requête Abrisat
- S-33 Syndic – Avis d'intention de faillite de Gestion DTL inc. 30 août 2016
- S-34 Hypothèque légale J. Vachon 21 février 2013
- S-35 Facture de l'architecte Claude Bisson : rapport du projet copropriété du 1001 boul. du Lac – pour préreception
- S-36 Facture de l'architecte Claude Bisson : Rapport du projet audit technique de l'immeuble

LE MANDAT

1. Le soussigné a été mandaté pour agir comme président du tribunal d'arbitrage par une correspondance du Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure (GAMM) daté du 25 mai 2017 faisant suite à une demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 24 mai 2017 et produite en S-6.
2. La juridiction du tribunal et, plus particulièrement, celle du soussigné sont admises.
3. Cette demande d'arbitrage faisait elle-même suite à une décision de l'Administrateur de la Garantie Abrisat datée du 1^{er} mai 2017, suite à une inspection

du 7 mars 2017 requise par des réclamations écrites du Bénéficiaire reçues chez l'Administrateur les 9 janvier et 14 mars 2017;

4. Cette décision du conciliateur de l'Administrateur avait, entre autres, comme fondement, la réception des parties communes au 28 avril 2016, objet de la présente objection préliminaire ainsi qu'une conclusion de l'Administrateur à l'effet que le bâtiment abritant la piscine et les installations et équipements d'entraînement ne faisait pas partie du bâtiment selon sa définition au *Règlement*.
5. Ainsi les questions en litige auxquelles le tribunal doit répondre sont :

A- La date de mise en œuvre de la garantie;

B- La garantie s'applique-t-elle au bâtiment abritant la piscine et le gymnase?

ANALYSE

A- La date de mise en œuvre de la garantie :

6. Tel que mentionné précédemment l'Administrateur a, dans son rapport du 1^{er} mai 2017 conclu à une réception des parties communes au 28 avril 2016;
7. Tel qu'admis par les parties, lors de l'audience et tel qu'il appert des propos écrits des deux procureurs, cette date a été déterminée en vertu de la présomption stipulée à l'article 25.1 du *Règlement*.
8. Effectivement, on peut constater à la lecture de la pièce A-2, intitulée Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 28 octobre 2015, dite de passation, que monsieur Guillaume Chabot a démissionné à titre d'Administrateur provisoire de la copropriété, en tant qu'Entrepreneur ou en tant que représentant du promoteur et que quatre personnes furent élues au poste d'Administrateurs du nouveau Conseil

d'administration du Syndicat des copropriétaires, soit Mme Lucie Gagnon, M. Guillaume Chabot, M. Paul Bourget.

9. C'est donc à compter de cette date, comme prévu au *Règlement*, que le Syndicat de copropriété du 1001 Chemin du Lac Beauport fut actif et déterminant pour la suite des choses.

10. Puisque, tel que prévu au paragraphe 25.1 par. 4 du *Règlement* et comme aucun rapport de réception ne fut préparé ni déposé de quelque façon que ce soit dans les six mois suivant cette passation des pouvoirs, l'inspecteur de l'Administrateur de la garantie se replia, logiquement, sur la présomption de l'article 25.1. Pour l'application de l'article 25.1 du *Règlement* quatre conditions sont nécessaires. Revoyons ces quatre conditions :

« 25.1. Aux fins de la présente sous-section, la réception est présumée avoir eu lieu au plus tard 6 mois après la réception de l'avis de fin de travaux si les conditions suivantes sont remplies :

- 1° les travaux sont terminés;
- 2° le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;
- 3° l'avis de fin de travaux transmis au syndicat par l'entrepreneur l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;
- 4° il s'est écoulé un délai de 6 mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes. »

11. Il est à noter qu'au paragraphe introductif de l'article 25.1, il faut, pour que la réception soit présumée, que les quatre conditions soient remplies :

Par l'une ou l'autre, ou certaines, mais bien toutes les quatre.

12. C'est d'ailleurs ce que soutient le procureur du Bénéficiaire aux paragraphes 62 et 63 de son mémoire :

« 61. Quant à la 3^{ème} condition, la preuve a démontré (témoignage de M. Blouin) que l'Entrepreneur n'a jamais transmis l'avis de fin des travaux obligatoire au Bénéficiaire. De plus, suite à une demande du procureur du Bénéficiaire à l'Administrateur, un avis de fin de travaux existant au dossier Abritat a été transmis (pièce S-4), qui a aussitôt été contesté parce que n'ayant jamais été transmis par l'Entrepreneur ou l'Administrateur au Bénéficiaire, et ce, par lettre du 6 octobre 2016 (Pièce S-4).

« 62. Quant à la 4^{ème} condition, nous attirons l'attention sur la locution, « sans motif » que l'on retrouve au 4^{ème} alinéa de l'article 25.1. Manifestement dans le présent dossier, selon la preuve et les faits exposés par le Bénéficiaire, celui-ci avait des motifs sérieux, avant le 13 mai 2016, de ne pas procéder à engager un expert pour la réception des parties communes (promesses de l'Entrepreneur de réparer, refus de dévoiler le rapport d'Allaire, conflit entre les Administrateurs promoteurs/constructeurs entre février et mai 2016).

63. En conséquence, la présomption que voudrait voir jouer l'Administrateur n'a pas d'application dans le présent dossier. »

13. Effectivement, on peut voir à la pièce S-3, avis de fin des travaux des parties communes du bâtiment, que l'Entrepreneur a soumis cet avis le 12 septembre 2013, pour valoir au 11 février 2013, soit bien avant l'assemblée de transmission des pouvoirs au Syndicat datée du 28 octobre 2015. Donc, cet avis ne peut avoir d'effet au sens de l'article 25.1.

14. Donc, au moins une des conditions n'a pas été remplie pour l'implication de la présomption de mise en œuvre de la garantie prévue à l'article 25.1 du Règlement.

15. D'ailleurs, dans son mémoire, le procureur de l'Administrateur, le souligne en page 5 sur 15:

« Il (le procureur du Bénéficiaire) a raison de dire qu'il n'y a pas de présomption applicable. Au moins une des 4 conditions, la 3^e, soit l'avis de fin des travaux, n'a effectivement pas été valablement transmis par l'Entrepreneur et il ne le sera jamais. »

16. Il y a donc lieu de considérer une autre date que celle retenue par présomption, erronément, par le conciliateur de l'Administrateur de la garantie.
17. Pour ce faire, il y a lieu d'appliquer la section 4 du *Règlement*, intitulé : **mécanisme de mise en œuvre de la garantie** et plus particulièrement l'article 33 qui se lit comme suit :

[33] *Chaque partie privative visée par la garantie doit être inspectée avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur. Le Bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.*

L'inspection doit être différée lorsque la réception de la partie privative intervient après la fin des travaux des parties communes.

Les parties communes visées par la garantie doivent être inspectées avant leur réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur, le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur. »

18. Le 3^e paragraphe de l'article 33 exige, pour la mise en œuvre de la garantie, que les parties communes *doivent être inspectées avant leur réception.*

19. L'article 25 du *Règlement* stipule que :

« Réception des parties communes » : l'acte dont copie a été transmise à chaque Bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat des copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires. »

20. Le Syndicat des copropriétaires, en fonction depuis le 28 octobre 2015, tel qu'il appert au point numéro 11 du procès-verbal de l'assemblée générale de transfert de pouvoir déposé en A-2, que M. Guillaume Chabot, représentant de l'Entrepreneur et du prometteur du projet, affirme :

« M. Jean Dallaire, architecte bien connu, a été engagé afin de livrer un rapport exhaustif qu'il est prêt à partager avec le conseil d'administration. Il dit que ceci pourrait servir de base et leur éviter des frais.

Les copropriétaires se montrent intéressés mais se gardent une réserve puisqu'ils souhaitent un rapport indépendant adressé au Syndicat de copropriété. Ils souhaitent tout de même obtenir ce rapport."

21. La preuve démontre que plusieurs mois se sont ensuite écoulés, en attente du dépôt de ce rapport d'expert, avant que, lors d'une assemblée subséquente, soit le 9 février 2016, le procès-verbal de l'assemblée générale du nouveau conseil d'administrateur, produit en S-22, témoigne au point numéro 8 que les propriétaires n'ont jamais été avisés de la fin des travaux, d'une part, et que M. Dallaire, sans déposer le rapport promis, fait un résumé de l'état lamentable du bâtiment, à cette date.

22. Face à cette situation, le conseil d'administration prendra la décision, suite à la démission de M. Guillaume Chabot comme administrateur du Syndicat alléguant conflit d'intérêts, de confier l'inspection du bâtiment à un professionnel externe.
23. C'est alors, tel qu'il appert du « rapport d'inspection » de M. Claude Bisson, produit en S-9, qu'une inspection fut effectuée le 25 mai 2016, suite à un mandat confié, le 16 mai 2016. Le rapport de celui-ci, daté du 14 juin 2016, fut signé et remis au Syndicat le lundi 20 juin 2016.
24. Ce rapport, tel qu'il appert au mandat, « consistait essentiellement à dresser une liste d'éléments à corriger ou à compléter, suite à nos observations de visu sur les lieux sans effectuer d'inspection invasive ou nécessitant le retrait de matériaux, d'accessoires, ou d'équipement. »
25. A ce rapport, était joint en annexe 4, le *formulaire d'inspection préreception* fourni par l'Administrateur de la garantie sur lequel on peut constater que l'architecte Claude Bisson mentionne : « date de déclaration de réception : 25 mai 2016 ».
26. Sur ce même formulaire fourni par l'Administrateur, M. Bisson omet d'indiquer la date de « fin des travaux » et la date « prévue de fin des travaux ». Cependant, il mentionne que la réception est faite « avec réserve » et qu'il indique aux lecteurs de prendre connaissance de son rapport d'inspection préreception.
27. Le procureur de l'Administrateur suggère au tribunal de lire la cause de *Syndicat de copropriétaires Anse St-Charles bâtiment C contre Questco Inc. et la garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*
28. On peut lire aux paragraphes 54 à 59 suggérés par Me Baillargeon qu'effectivement, en l'absence d'une réception des parties communes effectuées par un professionnel du bâtiment, la présomption établie à l'article 25.1 doit s'appliquer et la date de réception du bâtiment établie six mois après la formation et l'entrée en activité du conseil d'administration nouvellement formé par les copropriétaires.

29. Cette réception cependant, dans notre dossier, a été effectuée, bien que plus tard, par un professionnel du bâtiment soit M. Claude Bisson, en date du 26 mai 2016 selon l'annexe 4, à son rapport du 14 juin 2016, signé et remis le 20 juin 2016.
30. Le procureur du Bénéficiaire soumet deux arguments au tribunal :
- a) Que le rapport Bisson du 14 juin 2016 transmis le 20 juin 2016 n'a certainement pas pu être analysé ni discuté entre les membres du conseil avant un délai d'au moins deux jours, ce qui porterait la date de réception au 22 juin 2016.
 - b) Le procureur du Bénéficiaire demande aussi au tribunal de considérer la date du 29 juillet comme date de réception puisque c'est à cette date que les copropriétaires ont su que le promoteur et l'Entrepreneur ne feraient pas les travaux promis à de nombreuses reprises antérieurement et que par conséquent, ils devaient maintenant se tourner vers l'Administrateur de la garantie et demander alors à l'architecte Bisson, un rapport détaillé relatif aux déficiences et désordre affectant le bâtiment.
31. Ce rapport détaillé, effectué par le bureau d'expertise de l'architecte Claude Bisson, produit en S-10 et daté des 29 novembre 2016, pour sa version originale, et le 20 décembre 2016 pour sa version amendée, a exigé un travail fastidieux et de longue haleine, à n'en pas douter.
32. Ce document, fut finalement remis à l'Administrateur de la garantie, le 22 décembre 2016 et estampillé, chez l'Administrateur, au retour, semble-t-il, de la période de congé des fêtes, le 9 janvier 2017.
33. Le tribunal comprend, des commentaires du procureur de la garantie, que la date à retenir pour le dépôt de la dénonciation alléguée par le Bénéficiaire, est le 22 décembre 2016. Donc, le dépôt de cette dénonciation serait tardif, selon le point de départ à retenir, hypothétiquement au 25 mai, au 14 juin ou au 20 juin 2016.

34. La date du 25 mai 2016, représentant la date mentionnée pour la réception des parties communes dans le rapport préreception joint en annexe 4 au rapport de l'architecte Claude Bisson daté du 14 juin 2016, produit en S-9, n'est pas retenue par le tribunal, car elle n'apparaît qu'au rapport d'inspection préreception de M. Bisson, hors la connaissance du Syndicat, avant la réception et l'étude dudit rapport.
35. Cette date du 25 mai, n'a jamais, non plus, fait l'objet de commentaire de l'un ou l'autre des procureurs des parties lors de l'audience ni dans leur mémoire présenté au tribunal. Le tribunal l'élimine par conséquent d'emblée.
36. Il nous reste donc à déterminer si le rapport préreception daté du 14 juin ou sa réception par le Syndicat des copropriétaires, en date du 20 juin 2016 sont des dates à retenir pour déterminer éventuellement si la dénonciation, par envoi à l'Administrateur du rapport de l'audit technique S-10, a été faite dans le délai de six mois prévu au *Règlement* pour dénoncer les malfaçons, déficiences et désordres à un bâtiment.
37. Le tribunal croit qu'il est bon, à ce stade-ci, de rappeler que le présent dossier doit être traité selon le *Règlement* en vigueur avant le 1^{er} janvier 2015.
38. A cette époque, n'existait pas l'article 35.1, 2^e paragraphe qui se lit comme suit :
- « 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. »*
39. Il va sans dire que dans notre dossier l'Administrateur n'a posé aucun geste ou manifesté de quelque façon que ce soit ou fait quelque représentation que ce soit au Bénéficiaire qui aurait pu l'amener à outrepasser les délais prévus au paragraphe 27, 33 ou 34 du *Règlement* en vigueur avant le 1^{er} janvier 2015.

40. Les propos tenus par Me Michel Paradis, procureur du Bénéficiaire, ont souvent tendance à amener le tribunal à l'analyse d'éléments de preuve ayant trait à des commentaires, propos, ou gestes posés par l'Administrateur et plus particulièrement par l'Entrepreneur.
41. Il appert, effectivement et sans aucun doute, de la preuve, que les copropriétaires, membres du Bénéficiaire, ont jusqu'à l'été 2016 fait confiance au promoteur et particulièrement à l'Entrepreneur dont M. Guillaume Chabot était le représentant, tout en étant lui-même copropriétaire du bâtiment faisant l'objet du présent litige.
42. Compte tenu de ce que nous venons de dire, le tribunal ne tiendra pas compte de ces éléments d'argumentation pour arriver à conclure à l'établissement d'une date de réception du bâtiment mettant en œuvre la garantie.
43. Le procureur de l'Administrateur, Me Marc Baillargeon, fait valoir au tribunal deux causes qui s'avèrent effectivement pertinentes dans notre travail, dont l'une est particulièrement intéressante de l'arbitre Yves Fournier, dans la cause de *Natasia Melisa Ramautar et Dennis Cabral contre Vente et Gestion E.C.C.B. Inc. et la Garantie Abrisat Inc.*,. alors qu'on peut lire les commentaires suivants :

« Au paragraphe 97 mon collègue, Me Michel A. Jeannot écrivait dans l'affaire *Céline Demers Brisson et Pierre Brisson c. 9141-1074 Québec Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc.* :

[33] La seule existence d'une malfaçon apparente au moment de la réception ou encore, l'inachèvement des travaux observables au moment de la réception, ne sont pas suffisants pour donner ouverture à un recours des bénéficiaires en faveur de l'administrateur. En effet, il faut que ces situations aient été dénoncées par écrit au moment même de la réception du bâtiment (ou dans certains cas, trois (3) jours qui suivent si le bénéficiaire n'avait pas encore emménagé). Il est possible que la réclamation ait été valablement faite à l'entrepreneur, c'est à

regret que je me dois de constater que fut présenté hors délai à l'administrateur, ce qui la rend irrecevable pour ce dernier.

[34] Nous savons que l'ignorance de la loi ne peut y faire échec d'autant plus que cette exigence n'apparaît à la réglementation, elle apparaît au plan de garantie et elle se retrouve aux fascicules et/ou documents remis aux bénéficiaires de façon contemporaine à leur engagement vis-à-vis l'acquisition de leur propriété (cette information est de plus accessible sur les différents sites internet de l'administrateur et de la Régie du bâtiment du Québec).

[35] Suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la loi et de la jurisprudence qui me sont connues, je suis d'opinion que les explications soumises pour proposer que les délais puissent être ignorés ne sont pas raisonnables dans les circonstances et ne peuvent être retenues (nul ne peut plaider sa propre turpitude) et puisqu'aucune représentation m'est faite à l'effet que la déclaration réception du bâtiment (l'étape 5 du 7 septembre 2007) soit inclusive de ces points, je ne pourrai faire droit à la demande d'arbitrage des bénéficiaires quant aux points numéro [26] à [31] inclusivement ainsi que les points numéros [33] et [34].

[98] Le soussigné endosse sans réserve ce raisonnement et conclut que la décision de l'administrateur doit être maintenue.

[99] La bénéficiaire a fait grand état que l'administrateur aurait dû l'informer des délais et/ou qu'elle fut mal informée.

[100] Il est trop commode et trop facile d'imputer la faute à l'administrateur ou à l'entrepreneur. Suggérer que les informations reçues lors de ses conversations téléphoniques avec une préposée de l'administrateur m'apparaît mal fondé, du moins de la façon que l'information est traduite par la bénéficiaire.

[101] Les deux bénéficiaires qui achètent une résidence au prix de 430,000,00\$ n'osent pas lire le contrat de garantie ou le pamphlet qui vulgarise la garantie à la réception ou ultérieurement. Même en face d'une ou de plusieurs problématiques on n'ose pas y recourir. »

44. Sur cette base, il serait facile de conclure que le Bénéficiaire connaissait, au plus tard, au moment de la remise du rapport de l'architecte Claude Bisson, le 20 juin 2016, l'obligation de dénoncer à l'Administrateur de la garantie les désordres manifestés dans ce document et ce à l'intérieur des six mois réglementaires prévus à l'article 27 du *Règlement*.
45. En effet, ce rapport de l'architecte Bisson est très clair sur différents points et compte tenu des assemblées de copropriétaires des 9 février et 13 juillet 2016, une dénonciation de ces points devait être transmise à l'Entrepreneur et à l'Administrateur selon les termes et délais prévus au *Règlement*.
46. Cependant, il est aussi important de s'attarder encore une fois à l'annexe 4 du rapport de l'architecte Bisson, daté du 14 juin 2016 (S-9), alors qu'on peut voir à la dernière page de ce document que le professionnel du bâtiment déclare au 25 mai 2016 la réception du bâtiment mais avec réserve : (voir rapport).
47. Puis plus bas, toujours dans le même encadré, on peut constater que l'architecte Bisson n'a pas indiqué de date de fin des travaux puisqu'il y en avait à parachever selon son rapport et qu'il ne prévoyait pas de date de fin des travaux. Aucune date de fin des travaux n'est, par conséquent, établie.
48. Puisque ce formulaire, fourni par l'entrepreneur et l'Administrateur de la garantie, est sujet à la lecture du rapport, voyons donc comment l'architecte Bisson a traité la portée de ce rapport en page 4 de 16 :

« Nous tenons également à rappeler que nos observations et vérifications ne tiennent aucunement compte des diverses spécialités touchant l'ingénierie structurale ainsi que l'ingénierie en

mécanique du bâtiment (plomberie, électricité, ventilation et systèmes de sécurité incendie). Nous vous suggérons d'ailleurs que de telles vérifications touchant ses diverses spécialités soient effectuées par des ingénieurs œuvrant dans ces disciplines avant l'acceptation finale de l'immeuble par votre syndicat. Nous vous recommandons plus spécifiquement une inspection touchant les équipements de protection et sécurité incendie. »

49. En appui à la thèse selon laquelle la « réception finale » du bâtiment doit être fixée au 22 décembre 2016, date à laquelle un rapport sur une inspection exhaustive du bâtiment fut remis, deux décisions sont soumises par le Bénéficiaire, dont la première de Me Jean-Philippe Ewart, dans le dossier *Syndicat des copropriétaires du 716, St-Ferdinand et Développement TGB Inc. et la Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* :

[107] Il faut conclure de cette série d'analyses telles que le révèle la preuve tant par Maassen (ce qui est confirmé par chacun de McCardle, McKasey et Doucet) que par Brasseur (à son rapport et confirmé par Quillet) et par les achats subséquents par chacun de Doucet et Quillet que divers copropriétaires qui se sont penchés spécifiquement sur la question et ont procédé à des vérifications et inspections avec des professionnels du bâtiment n'ont certes pas douté de la possibilité d'un vice de construction et ce à tout le moins selon la preuve jusqu'au 15 mai 2009 ; la dénonciation serait dans les délais (à l'intérieur du délai de 6 mois – par quelques jours) si on cristallisait une découverte ou première manifestation appréciable ou tangible à la date de remise du Rapport RB – mais le Tribunal considère que cette manifestation est même postérieure à cette date.

[108] La preuve est significativement en faveur que la manifestation du vice de construction n'a pu être constatée que suite à l'inondation de novembre 2009 et aux expertises subséquentes alors qu'il a été procédé à des ouvertures

exploratoires afin de constater l'absence de blocage et des dommages importants à plusieurs solives.

[109] *Le Tribunal est satisfait de la preuve que le Syndicat et les copropriétaires qui le composent n'avaient pas connaissance du vice de construction avant à tout le moins novembre 2009.*

[110] *Conséquemment, puisque la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur a été faite le 11 novembre 2009 (et tenant compte de manière subsidiaire de la notion spécifique d'interruption de prescription formulée à l'article 34 (1) du Règlement par la remise d'une dénonciation ou copie d'icelle à l'Administrateur), ce vice de conception, construction ou réalisation au sens de l'art. 2118 C.c.Q. a été dénoncé à l'intérieur du délai prévu au para. 5 de l'art. 27 du Règlement ».*

50. Dans une autre affaire de la Cour d'appel du Québec en date du 17 juillet 2016, dans l'affaire de *André Dupuy contre Conrad Leblanc*, la Cour d'appel s'est prononcée comme suit :

[21] *Le juge de première instance considère que le point de départ du délai raisonnable pour dénoncer le vice caché et du calcul de la prescription extinctive est le 2 novembre 2006, au moment où l'intimé prend connaissance du rapport d'analyse de sol sur la cause des imperfections observées. L'appelant soutient que la prescription commence plutôt à courir dès le moment où l'intimé a pris connaissance des premiers indices du préjudice.*

[22] *La prescription est, au mieux, une question mixte de fait et de droit, ce qui emporte déférence de la part d'une cour d'appel. Cela dit, s'il n'est pas nécessaire de connaître l'étendue des dommages subis pour intenter un recours pour vice caché, encore fallait-il que la cause des défauts observés soit identifiée, d'autant que les immeubles en cause avaient été construits près de 30 ans plus tôt. Ce n'est qu'au moment où l'intimé prend connaissance, le*

2 novembre 2006, du rapport d'analyse de sol qu'il est en mesure d'identifier la source ou la cause du préjudice subi et qu'il dispose des informations suffisantes pour dénoncer le vice découvert et intenter un recours contre l'un o l'autre des vendeurs successifs des immeubles. L'intimé ne pouvait pas attribuer une quelconque part de responsabilité à ces derniers avant d'apprendre par l'analyste de sol que les indices observés résultaient d'un vice caché (la présence de pyrite).

[23] Par ailleurs, les aveux judiciaires consignés par l'intimé dans ses procédures et dans les précisions apportées par ce dernier le 11 janvier 2010 ne sont pas incompatibles avec cette détermination. En effet, jusqu'à la prise de connaissance du rapport d'analyse qui identifiait la pyrite comme cause du gonflement des planchers, tout n'était que pure hypothèse, malgré les démarches entreprises avec diligence pour découvrir la source des fissures et de gonflement observés.

51. Bien que tenté d'établir la date de réception au 20 juin 2016, le tribunal choisira plutôt de conclure, inspiré par notre collègue, Me Albert Zoltofski, dans la cause du Syndicat de copropriété du 8980 à 8994 Croissant du Louvre, contre Village Parisien Inc. :

« Le tribunal arbitral vient à la conclusion que la réception des parties communes du bâtiment a eu lieu le 5 juillet 2010 soit le quatorzième jour qui suit la date du rapport de M. Dion. Selon les faits mis en preuve, le tribunal a droit de présumer que Mme Bouchard a pris connaissance de ce rapport au plus tard le quatorzième jour après sa rédaction.

Le tribunal arbitral arrive à cette conclusion quant à la date de réception des parties communes en s'appuyant sur l'équité, eu égard aux circonstances particulières citées ci-haut, plutôt que sur une adhérence stricte au texte des articles 25 et 33 du Règlement. »

52. Dans la présente affaire, compte tenu de la preuve à l'effet que le Bénéficiaire n'a été en mesure de prendre connaissance du rapport de l'architecte Bisson, incluant la date de réception qu'il a inscrite de son propre chef et sans signature du Syndicat ni de l'Entrepreneur au formulaire d'inspection préreception (Annexe 4), le tribunal considèrera que la réception réelle du bâtiment par le Bénéficiaire, a au moins cinq (5) jours après sa réception, soit au 27 juin 2016.

CONCLUSIONS

53. Le tribunal après analyse de la preuve et des autorités et des arguments présentés par les procureurs des parties :

CONSIDÉRANT de l'annexe 4 du rapport du 14 juin 2016 qui renvoie pour rapport plus complet de l'ingénieur Bisson de cette date,

CONSIDÉRANT QU'AUCUN représentant du Bénéficiaire ni de l'Entrepreneur n'a signé cette annexe 4;

CONSIDÉRANT QUE, selon les commentaires en entrée en matière du rapport du 14 juin 2016 (S-9), il y a lieu, avant la réception de l'immeuble, de procéder à une investigation plus approfondie qui fut engagée dans les jours suivants;

CONSIDÉRANT la multitude d'experts ayant dû procéder de façon intrusive dans différents aspects du bâtiment avant qu'un rapport final ne puisse être rédigé pour fins d'acceptation du bâtiment.

CONSIDÉRANT QUE la réception du bâtiment n'est toujours pas complétée, puisque des travaux considérables de parachèvement et de mise à niveaux en vertu du Code du Bâtiment doivent être complétés;

CONSIDÉRANT QUE le Tribunal doit fixer une date de réception du bâtiment de façon arbitraire, s'il y a lieu;

LE TRIBUNAL FIXE donc la réception du bâtiment du 1001 Lac-Beauport au 27 juin 2016.

B. La garantie s'applique-t-elle au bâtiment abritant la piscine et le gymnase?

54. Les articles du *Règlement* qui s'appliquent à cette question sont :

Article 1 : « Bâtiment : le bâtiment lui-même, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soient le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain français. »

Le paragraphe 2, 2^e : Les bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles et détenus en copropriété divisée par le Bénéficiaire de la garantie :

- A) Une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;
- B) Un bâtiment multifamilial de construction combustible;
- C) Un bâtiment multifamilial de construction incombustible comprenant aux plus quatre parties privatives superposées; »

Et l'article 29 relatif aux exclusions de la garantie :

29 : Sont exclus de la garantie :

...

9^e les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment, tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain; »

55. Le procureur du Bénéficiaire propose que la définition de bâtiment, apparaissant au paragraphe 1 du *Règlement*, ne s'oppose pas à la possibilité que le bâtiment abritant la piscine et la salle de gym soit séparé du bâtiment abritant les unités résidentielles.
56. Par ailleurs, le procureur de la garantie suggère que l'article 29,9 du *Règlement* exclut la piscine extérieure mais pas une piscine intérieure qui « pourrait être couverte par la garantie, dans le cas où celle-ci serait située à l'intérieur du « bâtiment » au sens du *Règlement*, donc dans le bâtiment lui-même et « destiné à des fins principalement résidentielles ».
57. Les procureurs ne mentionnent pas directement l'article 2 du *Règlement* qui, pourtant, régit l'application du *Règlement* au plan de garantie et qui s'applique, selon le 2^e paragraphe à des bâtiments destinés à des fins principalement résidentielles. (notre soulignement).
58. Le tribunal considère que le bâtiment secondaire, puisqu'il abrite la piscine et le gymnase qui peut aussi servir de salle de réunion, n'est certainement pas affecté à des fins commerciales ou industrielles, mais exclusivement pour le loisir des résidents. Par conséquent, on peut conclure que, selon la définition au paragraphe 2^e, de l'article 2, qu'il s'agit d'un bâtiment neuf « destiné à des fins principalement résidentielles ».
59. De plus, il a été maintes fois affirmé par les auteurs et les tribunaux qu'une couverture de garantie ou d'assurance doit être interprétée de façon large et favorable aux Bénéficiaires de telle couverture. Alors que les exclusions, à ces couvertures, doivent être interprétées restrictivement.
60. Donc, la définition de « bâtiment » exprimée au paragraphe 1 du *Règlement* comme « le bâtiment lui-même » n'est pas restrictive.
61. Voyons maintenant le paragraphe 29, sous paragraphe 9 où l'on exclut « les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles ». Ce premier membre de phrase ne s'applique pas à notre cas.

62. Le deuxième membre de phrase va comme suit :

« *Tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment* » : l'expression « tout ouvrage » peut s'appliquer à notre bâtiment secondaire dans la mesure où l'on considère que la définition de « bâtiment » s'applique strictement au bâtiment où il y a des unités privatives, ce qui n'est pas spécifié par le législateur. Ce membre de phrase ne peut donc pas recevoir la même interprétation que le premier membre de phrase où l'on mentionnait effectivement que c'était le bâtiment où se trouve des unités résidentielles.

63. Ainsi « tout ouvrage » ne doit s'appliquer qu'au reste de cette exclusion, c'est-à-dire aux piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain.

64. Pour résumer, le tribunal considère que la définition de bâtiment n'est aucunement restrictive, que la couverture s'applique à des bâtiments neufs servant à des fins principalement résidentielles, donc à l'usage des résidents et doit donc recevoir l'application de la garantie.

65. Quant à l'exclusion, puisqu'elle est rédigée comme devant s'appliquer à tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment, donc pas au bâtiment où sont situés les unités privatives, ni au bâtiment utilisé pour usage résidentiel par contradiction à usage commercial ou industriel, et ne répond d'aucune façon aux ouvrages nommément désignés dans l'exclusion, tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain, elle ne trouve pas application ici.

66. Le tribunal affirme donc que le bâtiment abritant la piscine et le gymnase est sujet à la garantie au même titre que le bâtiment qui abrite les unités privatives.

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :

REJETTE l'objection préliminaire de l'Administrateur relativement à la tardiveté de la dénonciation du 22 décembre 2011 des désordres au bâtiment.

ANNULE la Décision de l'Administrateur du 1^{er} mai 2017;

ORDONNE à l'administrateur de revoir et décider à la lumière des présentes tous les points non réglés ou non désistés de la dénonciation du 22 décembre 2016.

REJETTE l'objection préliminaire de l'Administrateur relativement à l'absence de couverture de la garantie pour le bâtiment abritant la piscine et le gymnase et

ORDONNE l'application de la garantie au bâtiment dit secondaire.

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

CONSERVE juridiction sur les prochaines étapes du présent litige.

MONTREAL, le 4 mai 2018

Jean Doyle, avocat
Arbitre

Autorités de l'Administrateur

- *Natasia Melisa Ramautar et Dennis Cabral contre Vente et Gestion E.C.C.B. Inc. et la Garantie Abrisat Inc., Soreconi : 172606001*
- *Syndicat de copropriétaires Anse St-Charles bâtiment C contre Questco Inc. et la garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., CCAC : S11-013102-NP*

- *La garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle et René Blanchet, ès qualités d'arbitre au Centre d'arbitrage Commercial national et international du Québec. CA : 500-09-013349-030, 15 décembre 2004*
- *Syndicat de la Copropriété 3670 de Rouen c. Les Développements Mas Inc. et Raymond Chabot Administrateur provisoire Inc. ès qualité d'Administrateur provisoire du Plan de Garantie de la garantie Abrisat Inc., S17-041201-NP*
- *Syndicat des copropriétaires Les Villas du Golf, Phase II et als, et Les Maisons Zibeline et La Garantie Qualité Habitation et La Garantie des Maisons Neuves de L'APCHQCCAC : S-09-180801-NP & S09-100902-NP*
- *Stéphanie Cloutier et Pascal Dion c. 9200-2344 Québec Inc. et Raymond Chabot Administrateur provisoire Inc. ès qualité d'administrateur provisoire du Plan de garantie de la garantie Abrisat Inc., CCAC : S17-070301-NP*
- *Bruno Evangelista et Melissa Lamolinara c. Construction Trilikon Inc. et Raymond Chabot Administrateur provisoire Inc. ès qualité d'administrateur provisoire du Plan de garantie de la garantie Abrisat Inc. S15-101101-NP*

Autorités du Bénéficiaire

- *Syndicat de la copropriété 8980 à 8994 Crossant du Louvre et Le Village Parisien Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc. nos des dossiers SORECONI : 110612001 et 120611001*
- *Simpson et Construction Brumarg Inc. AZ-50698656, page 10*
- *Brouillette c. Construction Jean-F. Toulouse Inc., AZ-50507616, pages 7 à 9*
- *Lamarre c. SEC Lofts Angus – CCACS16-102501-NP, le 8 sept. 2017, par 117 à 120*
- *Claude Dion Entreprise Inc. c. SDC du 2587-2593 Boul. Bastien, Soreconi 162511002, par. 69 et 70*
- *Bergeron c. Entreprises Michel Forest Inc. GAMM 2012-15-015 le 19 juin 2013, par. 26 à 50*
- *Dupuy c. Leblanc – 2016 QCCA 1141*
- *Syndicat des copropriétaires du 716 Saint-Ferdinand et Développement TGB Inc. AZ-50753207, au par. 107 à 110*
- *Syndicat du 18 Impasse Huet c. 9153-5914 Québec Inc. et Garantie Habitation du Québec – CCAC : S13-122101-NP – S14-051602-NP – S14-102701-NP – S15-090201-NP*
- *Gaston Lefrançois et Lorraine Bouchard c. 9125-3575 Québec Inc. – SOQUIJ – GAMM 2009-10-001*

JD- SDC Le Mille Un- GAMM