

ARBITRAGE

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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)
GROUPE D'ARBITRAGE – JUSTE DÉCISION (GAJD)

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

ENTRE : **SDC 310 Place du Louvre**
M. Mario Maillet, représentant du SDC
(ci-après « *les Bénéficiaires* »)

ET : **9119-3557 Québec inc / Les habitations Euphoria**
M. Steve Fortin
(ci-après « *l'Entrepreneur* »)

ET : **la Garantie Habitation du Québec (QH)**
Sous Administration provisoire
PricewaterhouseCoopers Inc.
(ci-après « *l'Administrateur* »)

N° dossier arbitre : GAJD.029
N° dossier QH : 95409-12327
N° dossiers GAJD : 20192309

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M. Claude Prud'Homme

Pour les Bénéficiaires : M. Mario Maillet
Représentant du SDC.

Pour l'Entrepreneur : Me Joe Morrone, avocat (absent)
Morrone Avocats
M. Steve Fortin (absent)

Pour l'Administrateur : Me Ariane Carrier, avocate
BCF avocats d'affaire
Pour QH (PricewaterhouseCoopers Inc.)

Date de l'audition : 27 septembre 2021

Date de la décision arbitrale : 20 décembre 2021

[1] L'*Arbitre* a reçu son mandat du GAJD pour ce dossier d'arbitrage, le 25 septembre 2019.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Date Documents contractuels pour des éléments de réclamation localisés dans les parties communes

25/08/14	Émission du Rapport "d'Inspection préreception"
08/08/14	Fin des travaux et Avis de Fin des travaux
25/08/14	Réception des parties communes

Processus d'arbitrage initié par les Bénéficiaires (SDC).

Dossier CPA n° GAJD-029 / Dossier GAJD n° 20192309 / Dossier QH n° 95409-12327

26/11/15	Dénonciation "initiale" par les <i>Bénéficiaires</i> → à l' <i>Administrateur</i>
07/06/19	2 ^e Dénonciation par les <i>Bénéficiaires</i> → à l' <i>Administrateur</i>
15/04/16	Formulaire de réclamation signé par les <i>Bénéficiaires</i> - 1 ^{ère} réclamation
07/06/19	Formulaire de réclamation signé par les <i>Bénéficiaires</i> . - 2 ^e réclamation
20/04/16	Visite "initiale" de l'Inspecteur / Conciliateur de l' <i>Administrateur</i> (M. Denis Robillard).
22/08/19	Visite de l'Inspecteur / Conciliateur de l' <i>Administrateur</i> (M. Sylvain Beausoleil).
20/05/16	Date d'émission de la "1 ^{ère} Décision " par l' <i>Administrateur</i> .
27/08/19	Date d'émission de la "2 ^e Décision " par l' <i>Administrateur</i> .
24/09/19	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par les <i>Bénéficiaires</i>
25/09/19	Avis de nomination de l' <i>Arbitre</i> et ouverture du dossier d'arbitrage transmise par GAJD

VALEUR DE LA RÉCLAMATION : Plus de \$ 60 000

LE LITIGE

- [2] La résidence des *Bénéficiaires* (SDC) est située au 310 Place du Louvre, Mascouche, Québec et le type de résidence pour ce dossier est de type copropriété divise.
- [3] Pour ce dossier de conciliation n° 12327 de QH et de la *Décision de l'Administrateur* s'y rattachant portant initialement sur un seul (1) Point, les *Bénéficiaires* font appel de ce seul (1) Point de la *Décision*. Il s'agit du Point (« **Point(s)** ») 1. Notons que l'*Administrateur* a initialement tranché en faveur de l'*Entrepreneur* pour ce seul point lors de l'émission de sa *Décision*. Voyons de quel Point (« **Points** ») il s'agit auquel il sera référé dans ce document sous la nomenclature utilisée par l'*Administrateur* et qui se décline sous;

Point n° 01 : FISSURES PLAFOND DU 3^e ÉTAGE

- [4] Les parties, lors de l'audience au mérite, n'ont émis aucun motif de récusation de l'*Arbitre* et ne se sont pas opposées à son immunité ni à son incontestabilité. Les parties ont témoigné sous serment.

LES PIÈCES

[5] Les Pièces produites par le *Bénéficiaire* sont les suivantes :

B-01 : Rapport de conciliation émis par Qualité Habitation daté du 20 mai 2016 pour le bâtiment faisant l'objet du présent arbitrage.

B-02 : Rapport de conciliation émis par Qualité Habitation daté du 27 août 2019 pour le bâtiment faisant l'objet du présent arbitrage. Document également déposé sous A-06

[6] Les Pièces produites par l'*Entrepreneur* sont les suivantes :

Pour cette première portion de l'arbitrage, le procureur de l'*Entrepreneur* n'a déposé aucune pièce.

[7] Les Pièces produites par l'*Administrateur* sont les suivantes :

Pour cette première portion de l'arbitrage, l'*Administrateur* n'a déposé que son *Cahier de Pièces*. Ledit Cahier de Pièces, pour le Dossier 95409-12327, est constitué les Pièces A-1 @ A-6

A-01 : Déclaration de copropriété.

A-02 : Avis de fin des travaux - parties communes.

A-03 : Formulaire d'inspection préreception.

A-04 : Liste de déficiences et de points de parachèvement.

A-05 : Plans d'arpentage - Groupe Meunier.

A-06 : Rapport de conciliation et preuves de transmission.

VISITE DES LIEUX ET TÉLÉCONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

[8] La visite de la résidence des *Bénéficiaires* par l'*Arbitre* accompagné des parties, à l'exception d'un représentant pour l'*Entrepreneur* qui était absent, a eu lieu le 4 mai 2021.

[9] Pour ce dossier, préalablement à la date de l'audience, l'*Arbitre* a initié trois conférences impliquant les parties au dossier. Ces rencontres ont toutes eu lieu de manière virtuelle, soit par visioconférence. La première a eu lieu le 30 octobre 2020, la seconde quant à elle s'est tenue le 23 avril 2021. La dernière visioconférence (de préparation à l'arbitrage) a quant à elle eu lieu le 9 août 2021. Notons l'absence du représentant de l'*Entrepreneur* pour cette dernière rencontre.

PROCÉDURE D'ARBITRAGE PARTICULIÈRE

- [10] Le présent dossier est constitué d'un seul (1) Point pour lequel l'*Administrateur* a rejeté, lors de sa *Décision* rendue le 27 août 2019 en invoquant uniquement des raisons procédurales, normatives, administratives ou même légales (ou quasi légales). Donc cette *Décision* n'est aucunement basée sur l'aspect technique du Point réclamé. Le rejet par le conciliateur de QH est basé sur un délai de dénonciation à l'*Administrateur* qualifié de déraisonnable.
- [11] Considérant ce fait, l'*Arbitre* a suggéré aux parties de faire un « *arbitrage, dans le processus d'arbitrage* » afin de déterminer sur une base *prima facie* si le Point réclamé pouvait être admissible dans une « éventuelle prochaine procédure » pour un arbitrage basé principalement sur l'aspect technique de celui-ci.
- [12] Dans l'intérêt de la justice et afin d'assister les parties, le Tribunal d'arbitrage tiendra une audience préliminaire (voir-dire) afin de déterminer de la recevabilité du seul et unique Point en litige et ainsi identifier si ledit Point fera l'objet d'une audience sur le fond dans le présent arbitrage.
- [13] Les procureurs des parties en présence ont unanimement acquiescé qu'au terme de cette audience préliminaire, le Tribunal d'arbitrage rende une ***Décision interlocutoire*** sur la recevabilité ou la non-recevabilité du Point porté en arbitrage. Les parties ont également reconnu le but visé par cette procédure et ont compris les deux seules résultantes possibles de cette procédure d'arbitrage spéciale (pour ce seul [1] Point porté à l'arbitrage) à savoir :
- Reconnaître la recevabilité du Point visé : il est convenu pour ce Point où la recevabilité serait reconnue qu'une nouvelle audience serait alors planifiée où chacune des parties pourrait alors soumettre une expertise « technique complète » ainsi qu'une nouvelle argumentation, pour ce seul Point qualifié par ce processus d'*arbitrage dans l'arbitrage* de « recevable ».
 - La recevabilité du Point visé ne serait pas reconnue : il a clairement été expliqué aux parties que dans ce cas, le Tribunal d'arbitrage maintiendrait ainsi la *Décision* de l'*Administrateur*. Dans ce cas précis, cela viendrait mettre un terme définitif au processus d'arbitrage pour le Point visé par cette confirmation du maintien de la *Décision* du conciliateur de l'*Administrateur*. La *Décision* du Tribunal d'arbitrage sera finale et sans appel, ce qui confère à cette *Décision* le caractère définitif précédemment énoncé.

SOMMAIRE DU DOSSIER ET PRINCIPALES PRÉTENTIONS

- [14] Dans ce Dossier où il fut décidé de faire un *arbitrage dans l'arbitrage*, le présent exercice consiste à déterminer de la recevabilité du Point réclamé en vertu d'un délai de dénonciation à l'*Administrateur* qui a été déterminé comme étant un *délai déraisonnable* par le conciliateur de l'*Administrateur* lors de la publication de sa *Décision* en août 2019 (on réfère ici à la 2^e *Décision*). Ces délais ont initialement été identifiés par le conciliateur de QH comme étant de 58 mois suivant la découverte de la malfaçon par les *Bénéficiaires*. En résumé, le seul Point réclamé a donc été rejeté par l'*Administrateur* qu'en fonction de ce délai qualifié de déraisonnable.

- [15] Comme la présente portion de l'arbitrage ne s'intéresse qu'aux raisons du rejet des demandes des *Bénéficiaires*, ne seront abordés dans la présente Sentence arbitrale, que les aspects normatifs et réglementaires permettant de maintenir ou d'invalider cette *Décision* de l'*Administrateur* datant du 27 août 2019 (on réfère ici à la 2^e *Décision* de l'*Administrateur*).
- [16] De l'avis du représentant du SDC des *Bénéficiaires*, tant la dénonciation initiale et la réclamation initiale dont il est référé dans le Rapport de conciliation de QH daté du 26 mai 2016 (Pièce B-01), font en sorte que les *Bénéficiaires* se sont ainsi acquittés de leur obligation de dénonciation tant à l'*Entrepreneur*, qu'à l'*Administrateur*, et ce, tout en respectant les règles énoncées au Règlement du Plan de Garantie. De fait, la Dénonciation a été faite 15 mois après la prise de possession des espaces communs (25 août 2014) respectant le délai imparti de 3 ans. De plus, cette dénonciation a été faite dès le constat de la problématique (les deux étant survenu le 25 novembre 2015). Considérant ce fait, les *Bénéficiaires* estiment que la *Décision* d'août 2019 n'est pas ni justifiée, ni applicable, d'autant plus que le conciliateur de Qualité Habitation n'a pas pris position lors de l'émission de sa *Décision* initiale de mai 2016, ce dernier se contentant de suggérer un monitoring de la situation des fissures du plafond du 3^e étage.
- [17] Comme mentionné, l'*Entrepreneur* et son procureur ont choisi de ne pas participer à cet arbitrage dans l'arbitrage, préférant s'en remettre à la décision du Tribunal d'arbitrage pour cette première étape.
- [18] En l'absence des rédacteurs des deux *Décisions* de l'*Administrateur* (ici appelées Rapport de conciliation) soit M. Denis Robillard (pour la *Décision* du 26 mai 2016 – Référence Pièce B-01) et M. Sylvain Beausoleil (pour la *Décision* du 27 août 2019 – Référence Pièce B-02 et A-06), c'est la procureure de l'*Administrateur* qui est venue expliquer la position de l'*Administrateur* et ainsi confirmer les raisons du rejet de la demande des *Bénéficiaires*.
- [19] La *Décision* du 27 août 2019 fait mention de 58 mois entre la découverte des malfaçons et la dénonciation à l'*Administrateur*. Ce délai est déraisonnable selon M. Beausoleil et est également l'argument principal évoqué par Me Carrier. Bien que nous y reviendrons dans les prochaines sections, notons tout de même que Me Carrier tout comme la position soutenue par le conciliateur de la 2^e *Décision* ne tient pas compte de la dénonciation initiale effectuée par le SDC en novembre 2015, considérant les 2 événements comme étant totalement indépendants.

FAITS ET TÉMOIGNAGES

Témoignage du représentant des *Bénéficiaires*

- [20] M. Maillet est le représentant du SDC. Il œuvre au sein du SDC depuis sa formation.
- [21] Le transfert de possession entre l'*Entrepreneur* et le SDC (*Bénéficiaires*) a eu lieu le 26 juin 2014.
- [22] M. Maillet mentionne que l'entrepreneur est venu faire une intervention dans l'entretoit quelques semaines avant la découverte des fissures fait qui a été mentionné dans la dénonciation du SDC, tant à l'*Entrepreneur*, qu'à l'*Administrateur* le 26 novembre 2015

et que l'on retrouve en page 3 de la Pièce B-01 (Rapport de Conciliation de QH daté du 20 mai 2016).

« Nous aimerions aussi avoir plus d'informations sur les modifications au niveau des fermes de toit, ces modifications ont été faites au mois d'octobre 2015. »

[23] Le constat « initial » des anomalies par les *Bénéficiaires* quant à lui, a eu lieu le 26 novembre 2015 et a été dénoncé tant à l'*Entrepreneur* que l'*Administrateur* en cette même journée du 26 novembre 2015.

[24] Dans cette dénonciation de novembre 2015, le SDC demande notamment de s'occuper de l'une des anomalies relevées (constatées par le SDC), soit les fissures au plafond du corridor du 3^e étage à quelques endroits.

[25] Tel que rapporté dans le rapport de conciliation du 26 mai 2016 (référence Pièce B-01) à la page 7 dudit document, le conciliateur Robillard y mentionne :

« La situation constatée s'apparente à des dénivellations fluctuantes au gré des charges d'occupation qui sont variables (charge vive, laveuse, sècheuse, bain) dans les planchers. » (Référence à l'avant-dernier paragraphe de la page 7 sur 10 du Rapport de conciliation [Décision de l'*Administrateur*], datée du 26 mai 2016, Pièce B-01).

[26] M. Maillet cite également un passage du même rapport de conciliation du 26 mai 2016 (référence Pièce B-01), cette fois à la page 8 où on y retrouve un autre passage du conciliateur Robillard qui en lieu et place de sa « *Décision* », se contente d'énoncer ce qui suit :

*« Vérifier régulièrement et noter tout agrandissement des fissures. Si une fissure s'agrandit en largeur, il serait préférable de communiquer avec votre entrepreneur et à **La garantie Qualité Habitation**, afin qu'il effectue une vérification plus approfondie. »* (Caractères gras dans le texte du conciliateur. Référence au 2^e paragraphe de la page 8 sur 10 du Rapport de conciliation [Décision de l'*Administrateur*], datée du 26 mai 2016, Pièce B-01).

[27] M. Maillet résume la situation de cette façon. En novembre 2015, l'*Administrateur* est venu sur les lieux faire son inspection à la suite de la dénonciation et la réclamation du SDC (*Bénéficiaires*). Il y a eu constat de la part du conciliateur des problèmes de fissures du plafond du 3^e étage (localisées uniquement dans le corridor à cette époque). L'*Administrateur* en fait état dans le libellé de son rapport de conciliation. Le seul commentaire qu'on retrouve dans ledit rapport, se limite à suggérer un « monitoring » de l'état des fissures et à aviser l'*Entrepreneur* et l'*Administrateur* si jamais il devait être constaté une aggravation de la situation,

[28] Le représentant des *Bénéficiaires* déplore que le conciliateur Robillard, dans la rédaction de son Rapport (référence B-01), n'a pas pris position comme il devait le faire en référence au problème dénoncé des fissures du corridor. Il ne s'est contenté que de faire des recommandations de surveillance de l'évolution de l'état des fissures.

[29] M. Maillet confirme que le suivi de l'aggravation de l'état des fissures a été fait, tant à l'*Entrepreneur* qu'à l'*Administrateur*, le 7 juin 2019.

- [30] En références avec ces faits et constats, de même que certains éléments cités au Rapport de Conciliation de l'*Administrateur*, le représentant des *Bénéficiaires* résume sa compréhension, sa vision de la situation principalement au moment de l'émission du Rapport de 2016.
- [31] Le conciliateur Robillard, dans son Rapport, a qualifié la malfaçon de *vice caché* au sens de l'article 1726 (du Code civil) ou de l'article 2103 (toujours en référence au Code civil). Le représentant des *Bénéficiaires* débute ses observations en rappelant la définition de l'Article 1726 du C.c.Q. :

1726. *Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.*

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

- [32] M. Maillet poursuit en mentionnant que cet Article du C.c.Q. complète le libellé de l'Article no. 27 4^e paragraphe du Règlement du Plan de Garantie. En fonction de ce qui a précédemment été énoncé, c'est-à-dire que nous étions en présence d'un *vice caché*, regardons ce que l'Article 27.4 du Règlement mentionne à propos des *malfaçons apparentes* :

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 :*

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, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil. (Le Tribunal d'arbitrage fait remarquer que la version applicable du Règlement du Plan de Garantie est celle qui était en vigueur dans la période couverte entre le 15 juin 2012 et le 31 décembre 2014).*

- [33] M. Maillet de continuer avec la définition de l'Article 1739 du Code civil qui traite des délais de dénonciation dont il est fait référence à cet Article 27.4 du Règlement du Plan de garantie dont on vient de faire état :

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.

- [34] En considération de ces articles du C.c.Q. et du Règlement du Plan de Garantie, M. Maillet analyse les principaux critères d'application se référant précisément à la situation du présent dossier :

- Le Plan de Garantie mentionne que dans le cas d'un vice caché, ce dernier doit être découvert dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment.
 - Dans le présent cas, la découverte a eu lieu dans un délai d'environ 15 mois suivant la réception du bâtiment.
 - Donc, de ce point de vue le délai de découverte n'est pas prescrit.

[35] La situation a été dénoncée en temps opportun (respectant les critères de mise en application ci-haut énumérés) soit le 26 novembre 2015. Cependant lors de l'émission de son Rapport de conciliation, ce dernier a refusé de traiter / se prononcer sur la situation dénoncée, ni non plus sur la source de la problématique. Lors de sa visite d'inspection, malgré la dénonciation relative aux fissures du plafond au 3^e étage, le conciliateur n'a fait aucune tentative d'investigation pour approfondir la malfaçon relative aux fissures. Il s'est contenté d'une appréciation visuelle. En lieu et place d'une décision relativement à la demande des *Bénéficiaires*, le conciliateur s'est uniquement contenté de faire des recommandations de monitoring de la largeur des fissures et d'aviser l'entrepreneur et l'administrateur si la situation venait à s'aggraver. Ce qui a été fait le 7 juin 2019.

[36] De l'avis de M. Maillet, les *Bénéficiaires* au niveau de la dénonciation et de la réclamation n'avaient pas à faire d'investigation. Cependant ce dernier de poursuivre qu'il est d'avis que s'il y avait eu quelque investigation ou recherche par l'*Administrateur* au niveau de l'entretoit / des poutrelles, il y aurait probablement eu découvertes d'anomalies. M. Maillet conclut donc que ça a été sa décision (au conciliateur Robillard) de ne pas en faire.

[37] M. Maillet est d'avis que si la fissure pouvait paraître anodine et sans conséquence au « début », avec le temps, si la situation n'est pas réparée, le problème avec les années va s'aggraver et éventuellement affecter d'autres pièces. Et c'est exactement ce qui s'est produit.

[38] Toujours selon le *Bénéficiaire*, on ne doit pas considérer la 2^e demande (réclamation) déposée en 2019 comme une « nouvelle » demande, mais comme étant la continuité directe de la 1^{re} demande de 2015, qui elle est survenue 1 an et 3 mois (15 mois) après la réception du bâtiment.

[39] Le *Bénéficiaire* de poursuivre qu'une raison qui explique le délai de dénonciation entre la 1^{re} dénonciation et la deuxième, s'explique par le fait que le mouvement et l'aggravation de l'état des fissures du 3^e étage s'aggravent en hiver où le mouvement s'accroît. Il y a eu des tentatives à plusieurs reprises de réparer les fissures par les propriétaires des unités visées, mais sans succès. C'est à la suite du constat de l'aggravation de la situation dans l'un des condos en 2019, que le SDC a décidé de déposer une nouvelle demande.

[40] Si les diverses réparations entreprises par les *Bénéficiaires* avaient réglé la problématique, il n'y aurait pas eu de deuxième réclamation.

[41] Les *Bénéficiaires* n'ont pas contesté la 1^{re} Décision (ni non plus émis de commentaires d'aucune sorte), car ladite décision ne contenait aucune prise de position précise.

Témoignage de l'Entrepreneur

[42] L'*Entrepreneur* n'étant pas présent pour cette étape de l'arbitrage, ce dernier n'a pas témoigné.

Preuve de l'Administrateur.

- [43] La procureure Me Carrier parle pour le compte de l'*Administrateur*. On notera qu'aucun des deux conciliateurs ayant rédigé les Rapports de conciliation du présent Dossier, dont celui du 26 mai 2016, rédigé par le conciliateur Robillard et déposé sous B-01, ainsi que celui du 27 août 2019, rédigé cette fois par le conciliateur Beausoleil et déposé sous B-02 et A-06, n'étaient présent lors de cet *arbitrage dans l'arbitrage*.
- [44] En résumé, Me Carrier confirme qu'elle supporte entièrement les raisons évoquées par le conciliateur Beausoleil dans la rédaction de sa Décision (Rapport de conciliation) d'août 2019. Comme il sera résumé dans les prochains paragraphes, Me Carrier est d'avis que les délais de dénonciation à l'*Entrepreneur* et à l'*Administrateur* ont été déraisonnables. Ces derniers ont été beaucoup plus longs en réalité que les délais prescrits à l'Article 27 du Règlement du Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs.
- [45] Me Carrier précise que c'est en référence à la dénonciation des *Bénéficiaires* déposée le 7 juin 2019 (et des conclusions du Rapport de Conciliation qui s'en est suivi) que s'articule le délai de dénonciation allégué comme étant déraisonnable dont il est fait mention aux paragraphes précédents.
- [46] Dans cette dénonciation, on y retrouve qu'un seul Point réclamé. Les *Bénéficiaires*, pour ce seul Point, y allèguent avoir constaté 2 situations telles qu'énoncées au paragraphe 3 de la Dénonciation du 7 juin 2019 :
- « ...des fissures dans le corridor du 3 iem étage » [sic].
 - « ...et des fissures a plusieurs endroits qui se trouvent aux plafonds des unités #301, 302, 303, 304. Ces fissures ont été constatées aujourd'hui par le conseil d'administration. Nous aimerions que vous veniez constater cette anomalie afin de prendre les mesures pour corriger la situation » [sic].
- [47] Considérant la date de Réception des parties communes du bâtiment fixée au 8 septembre 2014 (Réf. Pièce A-2 du Cahier des Pièces) cette Dénonciation transmise le 7 juin 2019 signifie que celle-ci a été faite au 58^e mois suivant la fin des travaux des parties communes, soit en 5^e année de la Garantie.
- [48] Me Carrier réfère également à certaines questions qui ont été posées aux *Bénéficiaires* présents (unités n° 301 et 303) par le Conciliateur lors de sa visite du mois d'août 2019 et dont il est fait mention à la plus récente Décision. Les réponses des *Bénéficiaires* précisent qu'il y avait connaissance des problématiques dénoncées, et ce dès 2017 (Référence au Cahier des Pièces, page 4 sur 7 de la Pièce A-6). Elle précise également que ce délai de connaissance de la problématique des fissures pourrait même être considéré être le 26 novembre 2015 si on se fie à la première Dénonciation, au lieu des éléments référés à la 2^e Décision.
- [49] Ce délai entre la fin des travaux des parties communes et la Dénonciation à l'*Entrepreneur* et à l'*Administrateur* (58 mois), de même que le délai entre la connaissance de la problématique et ladite dénonciation sont la base de la Décision du conciliateur qui conclut que la Dénonciation n'a pas été faite à l'intérieur de délais raisonnables (n'excédant pas 6 mois) tel qu'énoncé à l'Article n° 27 du Règlement.

- [50] Ce délai dépassant le maximum imparti du délai de six (6) mois tel que déterminé à la version « antérieure » du plan de garantie, version qui était en vigueur jusqu'au 31 décembre 2014, a entraîné une déchéance des droits des *Bénéficiaires* de se prévaloir de la « Garantie ».
- [51] En vertu de la version applicable de l'Article n° 27 du Règlement qui prévalait pour ce Dossier, Me Carrier fait remarquer (Notes et Autorité à l'appui) que ce délai de dénonciation ne peut être excédé d'aucune façon. C'est un délai de déchéance et un délai de rigueur qui fait perdre le droit au bénéficiaire d'avoir droit aux bénéfices du Plan de Garantie. Il ne peut y avoir de pouvoir discrétionnaire de l'*Arbitre* (ni de l'*Administrateur*) sur ce point. Tel que précisé à l'Art. 2878 de C.c.Q., on ne peut non plus faire appel à l'équité pour pallier l'absence de dénonciation à l'intérieur du délai imparti. L'*Arbitre* Me Jean Morissette¹ fait une énumération des obligations et conditions d'application en référence à ce délai de dénonciation en vertu de « l'ancienne » version applicable du Règlement. Me Carrier nous présente notamment cette Sentence de l'arbitre Morissette à l'onglet n° 4 de son Cahier d'autorités (RCAP 27-09-2021 / 166924).
- [52] En ce qui concerne cette Dénonciation des *Bénéficiaires* du 26 novembre 2015 (Pièce B-01), Me Carrier précise que bien qu'il y fût question de fissures au plafond du 3^e étage (uniquement localisées dans le corridor), elle considère que la nature des fissures entre les 2 événements était différente. Il n'y était pas fait mention des fissures à l'intérieur des 4 unités du 3^e étage. Elle précise finalement qu'en 2015, les *Bénéficiaires* ne demandaient qu'un avis à l'*Administrateur* dans leur Dénonciation. C'est à son avis la raison pour laquelle le conciliateur Robillard n'a pas émis d'avis formel dans la rédaction de sa Décision du 20 mai 2016. Me Carrier fait d'ailleurs remarquer que ladite Décision n'a pas été contestée / portée en arbitrage par les *Bénéficiaires*. Me Carrier de poursuivre à l'effet que non seulement les *Bénéficiaires* ont constaté la présence des fissures qui sont apparues notamment à l'intérieur des logements, mais ils ont même réparé lesdites fissures, et ce parfois à plusieurs reprises sur une période de 3 années, ce qui excède de beaucoup le délai de déchéance de la dénonciation. Et pendant cette période, il n'y a eu aucune Dénonciation avant juin 2019.
- [53] La Dénonciation initiale des *Bénéficiaires* fut déposée auprès de l'*Entrepreneur* et de l'*Administrateur* en date du 26 novembre 2015, soit la même journée que la date de connaissance des fissures au plafond du corridor du 3^e étage du bâtiment visé. De cette Dénonciation de novembre 2015, s'en est suivie la visite du conciliateur le 20 avril 2016 et le Rapport de conciliation initial a lui été émis le 20 mai 2016.
- [54] La Demande d'arbitrage a quant à elle été déposée auprès de l'Organisme d'Arbitrage GAJD le 24 septembre 2021.
- [55] Me Carrier précise qu'en considération de ce qui précède, les *Bénéficiaires* n'ont pas su s'acquitter de leur fardeau de la preuve et qu'ainsi, ils n'ont pu démontrer que la Décision rendue en 2019 devait être invalidée. C'est la connaissance d'une problématique qui crée l'obligation de dénonciation, obligation que le *Bénéficiaire* n'a pas su s'acquitter

¹ Référence à l'onglet n° 4 du Cahier d'autorité RCAP (Administrateur) référant à une Sentence rendue par Me Jean Morissette de GAMM dans le Dossier devant le SDC du Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin Ltée c. La Garantie Abrisat, Paragraphe 26, Sentence rendue le 24 avril 2015.

dans le délai imparti. Donc, la Demande d'arbitrage devrait être rejetée et la Décision de l'*Administrateur* devrait de ce fait, être maintenue.

PLAIDOIRIES

Plaidoirie des *Bénéficiaires*

- [56] Le représentant des *Bénéficiaires* est convaincu que l'inspecteur – conciliateur n'a pas adéquatement rempli son mandat à la suite de la Dénonciation initiale de novembre 2015. Ce dernier n'a pas cherché à identifier la cause ou la source de la problématique initiale. Il n'a pas rendu de Décision claire en mai 2016, fait qui est à l'origine du présent Dossier d'arbitrage.
- [57] La Décision rendue en 2016 n'en était pas une. Elle était simpliste tout en n'essayant même pas d'identifier la source du problème. Au lieu de contribuer à résoudre la problématique, cette Décision du 20 mai 2016 a au contraire contribué au fait que les problèmes se sont accentués, et ce, jusqu'au qu'au niveau des unités en raison que la problématique n'avait pas été solutionnée.
- [58] Selon M. Maillet, le bâtiment aurait mal été conçu, la preuve étant qu'une seule année après la fin de la construction, des premiers signes sont apparus. Ledit problème se situerait au niveau des fermes de toit. Une demande d'investigation a d'ailleurs été transmise à cet effet, mais le SDC n'a pas eu de réponse relativement à ce courriel. M. Maillet rappelle qu'un mois avant la Dénonciation initiale de novembre 2015, l'*Entrepreneur* est venu effectuer certains travaux au niveau des dites fermes de toit. Il poursuit en mentionnant que dans le même complexe d'habitation, des bâtiments identiques, mais construits 1 an, 2 ans et même 3 ans plus tôt ont également éprouvé des problèmes avec lesdites fermes de toit. Par ses travaux effectués dans l'entretoit en octobre 2015, l'*Entrepreneur* aurait voulu tenter d'éviter l'apparition de la problématique des fissures en effectuant certaines interventions à l'avance. Selon la situation qui a prévalu dès 2015, M. Maillet en vient à la conclusion que l'entretien préventif n'a manifestement pas eu les effets escomptés vu l'apparition des fissures de plafond.
- [59] Le conciliateur n'a pas pris position dans sa Décision rendue en mai 2016. Il n'y a eu que des recommandations de monitoring des fissures. Les *Bénéficiaires* ont voulu régler eux-mêmes la problématique en faisant réparer eux-mêmes lesdites fissures. Ils n'auraient finalement peut-être pas dû le faire. Mais les fissures sont finalement toutes réapparues. Ce sont ces réapparitions qui sont à l'origine de la 2^e demande.
- [60] Pour M. Maillet il ne s'agit pas de 2 problèmes distincts. Le 2^e Dossier est définitivement et sans contredit une prolongation directe du premier Dossier. Ce sont les mêmes fissures, fissures anormales qui se sont prolongées à l'intérieur des unités au lieu de se retrouver uniquement dans les corridors.
- [61] En résumé, les problèmes soulevés en 2019 sont la conséquence directe des problèmes de 2015 qui se sont accentués, car ceux-ci n'ont pas été réglés par suite de la Décision de mai 2016.

Plaidoirie du procureur de l'Administrateur

- [62] Me Carrier rappelle pourquoi la présente demande d'arbitrage doit être rejetée.
- [63] La jurisprudence est claire en référence le délai maximal auquel le *Bénéficiaire* est soumis via le Règlement. Ce délai de déchéance, une fois écoulé, fait que les droits du *Bénéficiaire* de pouvoir réclamer en vertu du Plan de garantie sont éteints.
- [64] Il n'y a aucune manière de suspendre ni de prolonger le délai, et ce, ni pour l'*Administrateur*, ni pour l'*Arbitre*. L'ignorance, ou même le fait d'agir en bon citoyen ou même la bonne foi du *Bénéficiaire* ne peuvent non plus être évoqués pour ainsi se soustraire aux obligations découlant du délai de dénonciation.
- [65] Ce délai de dénonciation débute au moment de la connaissance de la problématique. Les *Bénéficiaires* ont mentionné au conciliateur être au fait de la situation dans leur propre unité minimalement depuis 2017. Même le représentant du SDC a confirmé lors de sa présentation, que dans l'année suivant la fin de la construction, que les fissures sont apparues dans les unités, qu'elles ont été corrigées et sont réapparues à nouveau.
- [66] La conclusion du conciliateur relative à la 1^{re} Décision ne peut pas faire sauter le fait qu'il n'y ait pas eu de question de la part du *Bénéficiaire*. Il s'est écoulé 3 ans entre l'avis de réclamation et la Décision initiale.
- [67] Le Règlement est d'ordre public. La jurisprudence est claire à l'effet que le non-respect du délai de dénonciation vient faire échec à la demande d'arbitrage et aux droits du *Bénéficiaire*. Aucune discrétion n'est permise à l'*Arbitre* quant à l'appréciation de ce délai de déchéance et de rigueur, et ce, peu importe le motif évoqué.
- [68] Pour l'ensemble de ces faits, il est suggéré à l'*Arbitre* de rejeter la présente demande d'Arbitrage et de maintenir la Décision de l'*Administrateur*.

DEMANDES DE DÉPARTAGE DES FRAIS D'ARBITRAGE

- [69] Le représentant des *Bénéficiaires* est d'avis que les frais d'arbitrage devraient incomber à l'*Administrateur*. M. Maillet mentionne qu'advenant que la première Dénonciation de novembre 2015 et sa Décision de mai 2016 aient inclus une Décision claire et nette du conciliateur de l'époque, il n'y aurait probablement pas de Dossier d'arbitrage aujourd'hui. Toujours de l'avis de M. Maillet, le Dossier a ainsi traîné en longueur sur plusieurs années, notamment en raison que le conciliateur Robillard lors de l'émission de son 1^{er} Rapport de conciliation ne s'est tout simplement pas acquitté de son devoir lié à ce dit Rapport et n'a en fait, rien répondu du tout. Il n'a pas été bien fait. Considérant ces faits, M. Maillet demande que les frais de cet arbitrage incombent donc à l'*Administrateur*.
- [70] La procureure, de l'*Administrateur* quant à elle, s'en remet au Tribunal d'arbitrage afin de départager les frais d'arbitrage en vertu du libellé de l'Article 123 du Règlement.

ANALYSE GÉNÉRALE

- [71] Dans cette Demande d'arbitrage déposée par les *Bénéficiaires*, demande qui se veut essentiellement « *un arbitrage dans l'arbitrage* » et pour laquelle l'*Entrepreneur* a choisi de ne pas participer, 2 visions différentes se confrontent. D'un côté, les *Bénéficiaires* maintiennent que c'est la Dénonciation du 26 novembre 2015 qui doit être considérée comme point d'entrée de la problématique des fissurations. Comme la 2^e Dénonciation ne serait que la suite directe du 1^{er} Dossier, M. Maillet allègue fermement qu'il ne s'agit en fait que d'un seul et unique problème qui a continué d'empirer avec les années et non 2 événements distincts comme allégués par la procureure de l'*Administrateur*.
- [72] En contrepartie, on retrouve la procureure de l'*Administrateur* qui vient soutenir la position du conciliateur Beausoleil émise le 27 août 2019. Cette position énoncée au Rapport de conciliation rejetait la demande d'arbitrage au motif d'un délai de dénonciation tardif des *Bénéficiaires* qui n'ont dénoncé la problématique à l'*Administrateur* que 2 ans après la découverte de ladite problématique, alors que le Règlement prescrit un délai maximal (et de déchéance) d'au maximum de 6 mois.
- [73] L'analyse qui suit devra donc évaluer ces 2 positions ci-dessus énumérées et ainsi déterminer si la Décision du 27 août 2019 doit être maintenue ou invalidée.
- [74] Comme mentionné précédemment dans cette Sentence arbitrale, le maintien de la Décision viendra mettre un terme « final » à la demande d'arbitrage des *Bénéficiaires*. A contrario, si le Tribunal d'arbitrage devait convenir d'invalider ladite Décision (Rapport de conciliation), il est convenu que le présent Dossier serait alors suspendu le temps que les parties préparent leur argumentaire et leur preuve pour alors traiter du fond et de l'aspect technique de la problématique des fissures de plafond. Il est également convenu que cet arbitrage se tiendra à une date à être déterminée ultérieurement.

QUESTIONS EN LITIGE

- [75] **La question principale** : Dans ce Dossier, il n'y a essentiellement qu'une question qui déterminera l'issue de cette Demande d'arbitrage déposée par les *Bénéficiaires*, procédure d'arbitrage qui se veut essentiellement « *un arbitrage dans l'arbitrage* » où devra être déterminée la recevabilité de ladite demande avant même de traiter du fond du problème. Cette question pourrait alors s'énoncer de la sorte : est-ce que la dénonciation des *Bénéficiaires* à l'*Administrateur* doit être considérée comme tardive, voire déraisonnable, ou au contraire, est-ce que la 1^{re} Dénonciation faite en 2015 doit dans ce cas précis être considérée comme le point de départ de la saga des fissures du plafond du 3^e étage du 310 Place du Louvre ?
- [76] **Les questions secondaires** : En question secondaire, le Tribunal d'arbitrage devra déterminer dans l'éventualité où le Tribunal d'arbitrage retiendrait cette dernière avenue, de la prochaine question : Est-ce que le fait de considérer la Dénonciation de novembre 2015 comme point de départ, permettent d'invalider la *Décision* du conciliateur de l'*Administrateur* rendue en août 2019 ?

[77] Rappelons que le conciliateur de QH dans sa *Décision* a rejeté le 2^e Point réclamé par les *Bénéficiaires* en citant ces divers faits :

- *Considérant un hiver exceptionnel quant à la formation de glace*
- *Considérant que certaines fissures étaient déjà existantes dès 2017*
- *Considérant que les situations doivent être dénoncées dans un délai maximum de 6 mois de la connaissance;*
- *Considérant l'ampleur des fissures;*
- *Considérant que la situation a été dénoncée au 58^e mois de la fin de travaux*

*Par conséquent, La Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. ».*²

[78] L'analyse de ce dossier d'arbitrage visera à déterminer si la *Décision* du conciliateur de QH doit être maintenue ou invalidée.

Voyons donc plus en détail chacune des questions ci-dessus énumérées.

ANALYSE DÉTAILLÉE

a. Sommaire des faits énoncés :

Dans le traitement du présent dossier d'arbitrage, la majorité des faits de base énoncés par les parties ne sont pas contestés :

I. D'abord ceux des *Bénéficiaires* :

- L'*Entrepreneur* est venu effectuer certains travaux dans l'entretout quelques semaines avant la première Dénonciation du 26 novembre 2015.
- Il y a bien eu une Dénonciation faite à l'*Entrepreneur* et à l'*Administrateur* le 26 novembre 2015.
- Cette Dénonciation ne concernait à l'époque que les fissures du plafond des corridors.
- Il est admis que le début de l'apparition des fissures à l'intérieur des unités remonte à l'année 2017.
- Il est aussi admis que les propriétaires occupants au 3^e étage ont constaté l'apparition desdites fissures.
- Il est aussi admis qu'il y a eu des réparations aux fissures à l'intérieur des unités et dans certains cas, selon une fréquence annuelle, car comme l'a expliqué M. Maillet, c'est suivant la saison froide que réapparaissent les fissures.
- Il est admis que la deuxième Dénonciation à l'*Entrepreneur* et à l'*Administrateur* date du 7 juin 2019, soit au 58^e mois de la couverture de la Garantie.

² Citation du conciliateur de la QH, M. Sylvain Beausoleil, tirée de la *Décision* de l'*Administrateur* du 27 août 2019, Pièce A-6, pages 5 et 6 sur 7.

II. Maintenant les faits énoncés par l'Administrateur :

- Il est acquis que la version du Règlement applicable dans le présent dossier est celle « antérieure » à celle présentement en vigueur. Elle a été en vigueur jusqu'au 31 décembre 2014.
- Il est également acquis que l'une des différences marquées de cette version antérieure du Règlement se situe au niveau du délai de dénonciation :
 - Ce délai maximal de 6 mois pour effectuer la dénonciation est un délai de rigueur et de déchéance ;
 - Lorsque le délai de dénonciation est révolu, cela entraîne également la perte du droit du bénéficiaire de pouvoir réclamer d'être indemnisé en vertu du Plan de Garantie ;
 - Le délai de dénonciation ne peut être ni suspendu ni prolongé ;
 - On ne peut invoquer l'ignorance des obligations, ou d'être un bon citoyen, ni la bonne foi pour se soustraire à l'obligation de respecter le délai de dénonciation ;
 - Il n'y a aucun pouvoir discrétionnaire, ni de l'Administrateur, ni non plus de l'Arbitre. On ne peut non plus faire appel à l'équité lorsqu'il est question du délai de dénonciation ;
- Il est acquis que les *Bénéficiaires* n'ont ni porté la 1^{re} Décision en arbitrage, pas plus qu'ils n'ont questionné les conclusions du conciliateur Robillard datant de 2016.
- Il est acquis que la position de l'Administrateur s'articule uniquement en référence au Rapport de conciliation (Décision de l'Administrateur) de l'inspecteur Beausoleil datant du 27 août 2019.

III. Quels sont donc les Points de divergence alors entre les Bénéficiaires et l'Administrateur ? :

[79] Les faits énoncés ci-dessus ne sont pas contestés et le Tribunal d'arbitrage est d'accord que le litige ne se situe pas dans lesdits faits énoncés par les 2 parties en présence. Quelle peut donc être l'approche qui permettrait de comprendre et départager les faits énoncés par les parties.

[80] Les *Bénéficiaires* pour leur part maintiennent que les 2 Dénonciations ne sont pas des Dossiers différents, mais bel et bien qu'un seul et même Dossier qui a évolué et s'est détérioré dans le temps. De l'avis des *Bénéficiaires*, leur Dénonciation a été effectuée en temps opportun, étant donné que la Dénonciation initiale a été faite la même journée que la date de connaissance du problème des fissures, soit le 26 novembre 2015. Cette Dénonciation respecte également le délai de Dénonciation en vertu de l'Article n° 27, 4^e paragraphe qui requiert que les vices cachés soient dénoncés dans les 3 ans suivant la réception et dans les 6 mois suivants la découverte. Considérant la Réception du bâtiment au 8 septembre 2014 (Réf. Pièce A-2), les *Bénéficiaires* estiment avoir remplis leurs devoirs et ce, même en considérant la version du Règlement qui était en vigueur au moment de la survenance des événements.

[81] Du côté de l'Administrateur, on ne considère pas que cette première Dénonciation est celle qui doit être considérée dans l'équation d'analyse du présent Dossier. Me Carrier base son argumentaire sur le fait que c'est plutôt la Dénonciation du 7 juin 2019 qui est la date à partir de laquelle que les délais de dénonciation doivent être considérés. Le Rapport de conciliation daté du 27 août 2019 fait état d'informations reçues par le Conciliateur Beausoleil à l'effet que des *Bénéficiaires* auraient mentionné lors de

l'inspection qu'ils étaient au fait de la présence de fissures à l'intérieur de leur unité au moins depuis 2017.

[82] Ce simple énoncé, non contesté par le représentant des *Bénéficiaires*, permet à Me Carrier d'établir que le délai de Dénonciation à l'*Administrateur* excède le délai de rigueur fixé à 6 mois dans le libellé de l'Article n° 27, 4^e paragraphe.

[83] De l'avis du Tribunal d'arbitrage, ces positions de chacune des parties qu'on vient d'exposer sont la base des principaux arguments qui s'opposent. On peut donc logiquement déduire que le **principal Point de divergence se situe au niveau du point d'entrée du différend**. En effet c'est l'analyse du point de connaissance de la problématique (ou Point d'entrée) comparé à la date de dénonciation qui nous permettra de déterminer si ce délai est raisonnable ou non, et donc, du même fait, contribuer à nous aider à déterminer si la Décision du conciliateur datant d'août 2019 doit être confirmée ou au contraire invalidée.

IV. **Comparaison des Points d'entrée des positions du Bénéficiaire vs celui de l'Administrateur :**

[84] Question d'avoir une approche analytique, le Tribunal d'arbitrage étudiera et comparera les faits et arguments des parties afin d'avoir les éléments nécessaires pour supporter une éventuelle décision.

a. Positions du Bénéficiaire :

[85] Dans les paragraphes précédents, M. Maillet a exposé les raisons qui soutenaient sa position. Question de valider à savoir si cette position est recevable, nous regarderons les arguments évoqués par la représentante de l'*Administrateur* pour avoir une meilleure idée :

i. Lien entre les 2 dénonciations relatives aux fissures :

[86] Me Carrier mentionne qu'à son avis, les 2 Dénonciations sont des problématiques distinctes. Le fait que la 1^{re} Dénonciation de novembre 2015 ne fasse mention que des fissures dans le corridor, alors que pour le cas de la Dénonciation de juin 2019, dans ce cas précis, elle ne fasse mention cette fois, que des fissures à l'intérieur des 4 unités du 3^e étage, semblent militer au fait que les deux événements n'ont possiblement pas de lien entre eux. D'un autre côté, Me Carrier a mentionné durant l'arbitrage qu'elle ne pouvait cependant assurer qu'il n'y avait pas de lien entre les 2 Dénonciations.

[87] Lors de ma propre visite des lieux le 4 mai 2021, le représentant des *Bénéficiaires* a mentionné que l'axe des fissures du corridor s'alignait parfaitement avec l'axe des fissures des unités, mais sans supporter cette affirmation d'aucune façon.

[88] Comme ce n'était pas le but de ce 1^{er} arbitrage, aucune des parties impliquées n'a présenté de preuve « technique ». Considérant ce fait, le Tribunal ne peut retenir l'argument de l'*Administrateur*, car cet argument n'a pas été démontré. Le Tribunal d'arbitrage ne tiendra pas compte de cette opinion.

ii. La Dénonciation du 26 novembre 2021 ne réfère qu'aux fissures dans le corridor et ne mentionnait aucune des fissures à l'intérieur des unités :

[89] Les mêmes arguments énoncés au point précédent s'appliquent en tout à cet énoncé. On ne peut donc tirer de conclusion sans une opinion professionnelle et technique sur un lien potentiel ou non entre les problèmes de fissures des 2 Dénonciations. Considérant ce fait, le Tribunal d'arbitrage ne peut retenir l'argument de l'*Administrateur*, car cet argument n'a pas été démontré. Le Tribunal d'arbitrage ne tiendra pas compte de cette opinion.

iii. Les Bénéficiaires n'ont demandé qu'un avis dans leur dénonciation :

[90] Cet argument mentionné lors de la plaidoirie de la procureure de l'*Administrateur* a été évoqué en réponse à l'argument du *Bénéficiaire* à l'effet que la Décision initiale n'a rendu aucune décision. Nous reviendrons sur cet aspect dans la section b. *Positions de l'Administrateur* qui sera abordé un peu plus loin dans le texte.

[91] De fait à la page 3 sur 10 de la Décision du conciliateur Robillard rendue le 20 mai 2016 (Pièce B-01) on retrouve dans l'extrait choisi de la Dénonciation du SDC datée du 26 novembre 2015 le passage suivant :

« Nous aimerions aussi avoir plus d'informations sur les modifications au niveau des fermes de toit, ces modifications ont été faites au mois d'octobre 2015.

Nous aimerions aussi avoir un avis sur les fissures qui se trouve dans le corridor du 301, 302, 303, 304 qui se trouve au dernier étage (espace commun). » [sic]

[92] Selon Me Carrier, le simple fait de la façon dont le SDC a formulé sa Dénonciation en référence aux fissures du plafond des espaces communs du 3^e étage légitimerait le fait que le conciliateur n'ait pas eu à rendre de Décision claire à ladite Dénonciation.

C'est à son avis la raison pour laquelle le Conciliateur Robillard n'a pas émis d'avis formel dans la rédaction de sa Décision du 20 mai 2016.

[93] Bien que nous complétions notre analyse sur ce Point précis dans la prochaine section, le Tribunal d'arbitrage n'est pas en accord avec cette prise de position de la procureure de l'*Administrateur*.

[94] Comme soumis en Notes et autorités par Me Carrier elle-même, l'obligation pour les *Bénéficiaires* est de Dénoncer en temps opportun une problématique tant à l'*Entrepreneur* qu'à l'*Administrateur*³. Le Tribunal d'arbitrage en vient à la conclusion que cette obligation a bel et bien été remplie, et ce, en temps opportun.

[95] En effet il a été mentionné que l'*Entrepreneur* est venu effectuer des travaux en octobre 2015 sur les poutrelles de toit. Les *Bénéficiaires* ont constaté les problèmes de fissures

³ Citation tirée de la Décision du SDC Camomille, ph.2 Bloc 4, c. Millénium Construction c. Garantie Habitation du Québec (sous administration provisoire de PricewaterhouseCoopers inc. Sentence rendue par Yves Fournier Arbitre le 7 janvier 2019. Paragraphe 16. Ce dernier citait des extraits de la Décision Hélène Parent c. Construction Yvon Loiselle et Garantie du bâtiment résidentiel neuf de l'APCHQ. On retrouve cette Décision arbitrale à l'Onglet no. 10 du Cahier d'autorités RCAP (27-09-2021)[166924] fournie par l'*Administrateur*.

peu de temps après, soit le 26 novembre 2015. C'est aussi la date de dénonciation à l'*Administrateur*.

[96] Là s'arrêtent les obligations du *Bénéficiaire*. Ce dernier a effectué une Dénonciation d'une problématique relative à des fissures. Le représentant de l'*Administrateur* se devait alors de rendre une Décision claire relativement à cette Dénonciation de problématique.

[97] En lieu et place de prendre position relativement à la dénonciation des *Bénéficiaires*, le conciliateur Robillard s'est plutôt contenté d'émettre une recommandation de monitoring des fissures dans le temps :

« Vérifier régulièrement et noter tout agrandissement des fissures. Si une fissure s'agrandit en largeur, il serait préférable de communiquer avec votre entrepreneur et à **La garantie Qualité Habitation**, afin qu'il effectue une vérification plus approfondie ». [Caractère gras dans le texte d'origine]. (Référence Pièce B-01, page 8 sur 10, 2^e paragraphe).

[98] Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que même si c'était expressément requis par les *Bénéficiaires*, il n'en demeure pas moins que la Dénonciation du SDC datée du 26 novembre 2015 demandait une réponse précise, et ce nonobstant le demande d'avis. Le conciliateur se devait de prendre position dans le Dossier des fissures au plafond tout en supportant sa Décision de son opinion professionnelle.

[99] Mais il n'y a eu aucune prise de position ou Décision rendue dans le Document du 20 mai 2016. En considération de ce qui précède, le Tribunal d'arbitrage ne retiendra pas les arguments de la procureure de l'*Administrateur*.

[100] Le Tribunal d'arbitrage considère que ceci ne soit considéré qu'accessoire, il est tout de même important de préciser que le conciliateur Robillard a dans les faits rejeté la réclamation des *Bénéficiaires*. De fait en début de page 9 sur 10 de son Rapport de conciliation, le conciliateur mentionne :

« Par conséquent, **La Garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. » [Caractère gras dans le texte d'origine]. (Référence Pièce B-01, page 9 sur 10, 1^{er} paragraphe).

[101] Mais comme le conciliateur ne supporte ni n'explique cet énoncé d'aucune façon, le Tribunal d'arbitrage n'en tiendra pas compte dans son analyse.

iv. Les *Bénéficiaires* n'ont ni porté la Décision initiale en arbitrage ni même contesté les conclusions du conciliateur Robillard :

[102] La confusion engendrée par le simple fait que le conciliateur n'a pas rendu de décision est suffisante pour expliquer que les *Bénéficiaires* n'aient pas demandé l'arbitrage suivant l'émission du Rapport de conciliation émis en 2016. Les *Bénéficiaires* ne pouvaient tout simplement contester une décision « *inexistante* ».

[103] Pour ce qui est de l'allégation de ne pas avoir contesté ou de ne pas avoir remis en question les conclusions du Rapport de conciliation relativement à ce qui touche aux fissures, il est vrai que les représentants auraient pu le faire. Ils ne l'ont pas fait. Est-ce

que dans les circonstances, considérant ce qui vient d'être mentionné ce fait est prépondérant ? Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que non.

b. Positions de l'Administrateur :

[104] Au même titre que l'exercice précédemment effectué pour les commentaires entendus pouvant être considérés comme étant à l'encontre de la position des *Bénéficiaires*, nous effectuerons dans la présente section le même exercice, cette fois sur les commentaires entendus à l'égard des Positions de l'*Administrateur*.

**i. Les Bénéficiaires ont rempli leurs obligations vs le Règlement. -
La Dénonciation ayant été faite à l'intérieur du délai prescrit ;**

[105] Il y a 2 façons de voir la problématique du délai de la Dénonciation. Tout d'abord celle des *Bénéficiaires* qui prétendent qu'il n'y a en fait qu'un seul événement qui a progressé dans le temps (voir paragraphe suivant). Suivant cette ligne de pensée, il est vrai que la Dénonciation initiale du 26 novembre 2015 respecte en tous points l'ensemble des délais de dénonciation prescrits, et ce tant au niveau du Règlement (notamment au niveau de l'Article 27), qu'au niveau du C.c.Q. (relativement entre autres aux Articles 1726, 2103 ou même 1739). Il y a ensuite l'approche de l'*Administrateur* qui allègue que ce sont 2 problématiques distinctes et relativement à la 2^e problématique dénoncée qu'en juin 2019, le délai de dénonciation, compte tenu d'une connaissance de la problématique dépassant les 2 ans, rend ce délai de dénonciation déraisonnable et serait reconnue comme délai de déchéance.

[106] On ne peut donc ni écarter, ni retenir l'argument des *Bénéficiaires*, mais la position exprimée par M. Maillet est logique et plausible prise dans « son » contexte.

ii. Ce ne sont pas 2 événements (Dénonciations) distincts, mais bien 1 seul et même événement qui a évolué (régressé) dans le temps :

[107] Le représentant des *Bénéficiaires*, lors de la visite des parties à laquelle participait l'*Arbitre*, mentionnait que les fissures dans le corridor s'alignaient toutes avec l'axe des fissures dans les unités. Ce fait demeure à être démontré. Bien que ce ne soit pas impossible, en l'absence de preuve documentaire fournie par un expert qualifié, le Tribunal d'arbitrage ne peut retenir cet argument.

[108] Cependant, comme c'est un peu le « Point d'entrée » potentiel, s'il appert que les deux événements pourraient potentiellement être liés, on ne peut rejeter non plus l'argument du *Bénéficiaire*.

iii. Il n'y a pas eu de Décision (prise de position) rendue de la part de l'Administrateur (lors de la 1^{re} Décision). Il y a eu un refus de traiter la réclamation du SDC / des Bénéficiaires ;

[109] Il ne fait aucun doute pour le Tribunal d'arbitrage que le Rapport de conciliation publié par le conciliateur Robillard en mai 2016 (Pièce B-01) ne comprenait aucune prise de position. Donc sur cet argument, le Tribunal d'arbitrage est en accord avec les *Bénéficiaires*.

iv. Il n'y a pas eu de tentative d'investigation, ni sur la problématique dénoncée ni non plus, sur la source potentielle de celle-ci ;

[110] Il n'y a effectivement pas eu d'investigation lors de la visite « initiale » de 2016 et rien n'indique non plus qu'il y ait eu de tentatives d'identifier la source de la problématique des fissures au plafond du 3^e étage. Le conciliateur Robillard s'est contenté d'une inspection visuelle des lieux lors de cette visite du 20 avril 2016. Selon les commentaires entendus de la part du représentant des *Bénéficiaires* lors de la visite de l'habitation en présence de l'*Arbitre* le 4 mai 2021, M. Robillard ne serait pas entré dans l'entrebâillement pour ainsi vérifier l'état de la structure (des poutrelles) lors de cette visite d'avril 2016.

[111] Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que l'inspection du conciliateur de l'Administrateur, bien qu'il comporte certaines limites, doit être en mesure de pouvoir porter un jugement pertinent sur l'objet de la dénonciation et de la réclamation des *Bénéficiaires* de manière à pouvoir légitimer sa Décision (ici appelée Rapport de conciliation). Nous compléterons notre appréciation de l'inspection du conciliateur au paragraphe vi. des présentes.

v. Il n'y a pas eu de contestation de la 1^{re} Décision, ni de demande d'arbitrage, car il n'y a jamais eu de Décision rendue ;

[112] Le *Bénéficiaire* a confirmé pendant l'arbitrage qu'il n'y a pas eu ni de contestation, ni de demande d'arbitrage de la Décision (Rapport de conciliation) du mois de mai 2016. Pas plus qu'il y a eu de demande d'explication une fois que le SDC a pris connaissance de ladite Décision.

[113] M. Maillet a avoué que le libellé l'a pris de court et a créé une certaine confusion. Confusion, car il n'y avait aucune prise de position. À ce moment précis, ils se sont demandé s'il y avait matière à contestation ou même d'arbitrage. Ils en sont venus à la conclusion que non, ils ne pouvaient contester une Décision « *inexistante* ».

[114] L'absence de contestation des *Bénéficiaires* n'était pas prudente. Cependant, le Tribunal comprend la confusion engendrée chez les *Bénéficiaires* par l'absence de prise de position du conciliateur de l'*Administrateur*, sans pour cela cautionner leur geste. Ce n'est cependant pas l'argument le plus probant des *Bénéficiaires*.

vi. En résumé, le conciliateur Robillard n'a pas adéquatement rempli son mandat à la suite de la Dénonciation initiale (26 novembre 2015). La Décision rendue était simpliste et n'essayait même pas d'identifier la source du problème ;

[115] Le Tribunal d'arbitrage a entendu très clairement l'insatisfaction du représentant des *Bénéficiaires* en relation avec le libellé de la Décision de l'*Administrateur*. Les *Bénéficiaires* ont dénoncé à l'*Entrepreneur* et à l'*Administrateur* leur problématique des fissures des plafonds du 3^e étage de l'habitation. Ils ont ensuite entrepris des actions précises pour savoir si leurs démarches (qui avaient été infructueuses auprès de l'*Entrepreneur*) étaient légitimes ou non. Pour se faire, ils ont déposé leur réclamation. Ils espéraient ainsi être fixés à la suite de la visite du conciliateur de l'*Administrateur*. Ils s'attendaient ensuite qu'ils auraient une réponse, soit positive ou négative transmise dans la Décision. Mais voilà, la Décision ne contenait qu'une recommandation de monitoring desdites fissures sans n'avoir pris position relativement à cette

problématique des fissures. En résumé, il n'y a eu aucune prise de position de la part du conciliateur Robillard.

[116] Au-delà de la déception de n'avoir pas eu de Décision marquant une prise de Décision du conciliateur, est-il possible d'actualiser le type de Décision rendue ? Est-ce que le conciliateur a effectivement rempli son mandat d'inspection et de prise de position ?

[117] Ce que le Règlement mentionne relativement au rôle de l'inspecteur – conciliateur peut être consulté à l'Article n° 34, 5^e paragraphe qui s'énonce comme suit :

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

5°. Dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par la poste recommandée, aux parties impliquées. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire. (Caractères italiques, gras et soulignements rajoutés par l'Arbitre).

[118] Le libellé de cet article répond en quelque sorte aux déceptions et frustrations, ainsi qu'aux intuitions non nommées des *Bénéficiaires* quant à leurs attentes versus leur démarche de réclamation déposée auprès de l'*Administrateur* à laquelle ils anticipaient une réponse détaillée, que cette réponse soit positive ou négative.

[119] Comme démontré dans les surlignements montrés par l'Arbitre dans la retranscription de l'Article 34.5 du Règlement ci-haut référé, il semble clair que l'inspecteur n'a pas rempli ses obligations découlant d'une réclamation. Considérant ce simple fait, le Tribunal d'arbitrage est en accord avec ce dernier argument évoqué par les *Bénéficiaires*.

c. Analyse des faits énoncés aux paragraphes a. et b. :

[120] Dans les paragraphes précédents, nous avons comparé non seulement les points forts des 2 positions en présence, mais nous avons également analysé les principaux arguments exprimés par les parties pour en quelque sorte remettre en doute les arguments de « l'autre partie » précédemment énoncés.

[121] Quels constats peut-on tirer de nos analyses ?

- Les énoncés du représentant des *Bénéficiaires* se sont majoritairement avérés ou ont été reconnus par le Tribunal d'arbitrage ou ne pouvaient être confirmés dans cette première étape de l'arbitrage.
- A contrario, les énoncés de la procureure de l'*Administrateur* ont majoritairement été rejetés par le Tribunal d'arbitrage ou dans certains cas, ne pouvaient être confirmés dans cette première étape de l'arbitrage.

[122] Voici donc les principaux faits considérés comme étant prépondérants dans la Décision du Tribunal d'arbitrage :

- En référence avec la première Dénonciation du 26 novembre 2015 : Les *Bénéficiaires* ont dénoncé (à l'*Entrepreneur* et à l'*Administrateur*) à l'intérieur des délais impartis la problématique des fissures respectant ainsi les contraintes du Règlement (référence Article n° 27.4) et les divers articles pertinents du C.c.Q. (Référence Articles, 1726, 2103 et 1739).
- En référence avec le fait que les 2 événements (Dénonciations) soient liés ou non : L'*Administrateur* l'a énoncé pendant l'arbitrage. C'est possiblement l'un des faits les plus importants à considérer dans ce différend. Mais comme le Tribunal l'a mentionné, et ce, tant sur les commentaires du SDC que sur les commentaires de l'*Administrateur* : seule une expertise technique et professionnelle pourra confirmer s'il y a un lien ou non entre les fissures du corridor et les fissures des unités.
- Il n'y a pas eu de décision rendue dans le rapport de conciliation de mai 2016 / le conciliateur n'a pas rempli son devoir en référence à une réclamation déposée par les *Bénéficiaires* / il n'y a pas eu de tentative d'investiguer ni sur la problématique, ni sur la source de celle-ci : Suivant la Dénonciation des *Bénéficiaires* du 26 novembre 2015, le conciliateur Robillard a émis son Rapport de conciliation liant la problématique des fissures à l'article n° 27.4 du Règlement. Mais ce dernier ne s'est pas prononcé sur la recevabilité ou non de la réclamation des *Bénéficiaires*. Le Tribunal d'arbitrage a convenu au cours des analyses qui précèdent que le conciliateur avait manqué à son devoir, notamment en référence à l'article n° 34.5 du Règlement.
- Les arguments suivants utilisés par l'*Administrateur* ne sont pas considérés comme étant prépondérants : les *Bénéficiaires* n'ont demandé qu'un avis dans leur Dénonciation de novembre 2015, les *Bénéficiaires* n'ont pas contesté la décision : Le Tribunal d'arbitrage a précédemment conclu que ces éléments n'étaient pas déterminants dans cette portion d'arbitrage.

[123] En conclusion, le Tribunal d'arbitrage ne peut rejeter les principaux arguments évoqués par les *Bénéficiaires*, du moins sans une expertise plus approfondie en référence à un lien potentiel entre les 2 événements (Dénonciations) relatifs aux fissures. Du même coup, on ne peut écarter l'éventualité que les 2 événements soient liés, donc, que les Dénonciations aient été faites à l'intérieur des délais impartis, et ce, même en considérant l'application de la version du code qui était en vigueur avant le 1^{er} janvier 2015.

[124] Le Tribunal d'arbitrage a également retenu comme prépondérant le non-respect des obligations de l'inspecteur – conciliateur de l'*Administrateur* qui n'a pas pris position lors de l'émission de son Rapport de conciliation. Ce dernier n'a non plus démontré qu'il avait tenté de déterminer la source de la problématique des fissures au plafond du 3^e étage.

[125] Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal d'arbitrage reçoit la demande d'arbitrage relativement à la raison du rejet initial de l'*Administrateur* pour laquelle était invoquée une Dénonciation tardive et déraisonnable à l'*Administrateur*. Le Tribunal d'arbitrage invalide donc la *Décision* du conciliateur de l'*Administrateur* pour le Point n° 01 – FISSURES AU PLAFOND DU 3^e ÉTAGE.

[126] Le Tribunal d'arbitrage ordonne donc également, comme convenu entre les parties, qu'un nouvel arbitrage sur le fond de la problématique des fissures soit tenu à une date à être ultérieurement déterminée.

Décision du Tribunal d'arbitrage en regard à la demande de départage des frais d'arbitrage

[127] L'Article n° 123 du Règlement traite de la répartition des frais d'arbitrage :

123, 2^e paragraphe : *Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.*

[128] Comme dans ce premier arbitrage il y a eu gain de cause du Point réclamé par les *Bénéficiaires*, les frais d'arbitrage seront donc à la charge de l'*Administrateur* pour cet arbitrage dans l'arbitrage.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE la demande des *Bénéficiaires* pour le Point n° 01 – FISSURES AU PLAFOND DU 3^e ÉTAGE. Comme discuté en début de Dossier, pour cet unique (1) Point pour lesquels le Tribunal d'arbitrage accueille la demande d'arbitrage du *Bénéficiaire*, la prochaine étape sera de tenir un arbitrage sur l'aspect technique cet unique (1) Point afin de déterminer si la couverture de la Garantie doit s'appliquer ou non. Comme entendu, les parties pourront soumettre en vue de cette nouvelle audience au mérite, leur preuve et leur argumentation sur l'aspect technique des défauts retenues.

ORDONNE à l'*Administrateur* de payer les frais d'arbitrage.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé 20 décembre 2021.



M. Claude Prud'Homme,
Arbitre désigné / GAJD