

---

**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 : SORECONI

---

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LE MIR**

Demanderesse

C.

**9264-8476 QUÉBEC INC.**

Défenderesse

et

**GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (« GCR »)**

Administrateur

Dossier SORECONI : 182506001

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire : M<sup>e</sup> Ludovic Le Draoullec  
DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR s.e.n.c.r.l.  
M. Gilles-André Gosselin  
REPRÉSENTANT AUTORISÉ DU BÉNÉFICIAIRE

Pour l'Entrepreneur : M. Ronen Basal, absent

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer  
GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE  
M. Normand Pitre  
INSPECTEUR-CONCILIATEUR

Date de l'instruction : 21 novembre 2018  
11 février 2019

Date de la décision arbitrale : 27 août 2019



## IDENTIFICATION DES PARTIES

### **BÉNÉFICIAIRE :**

### **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LE MIR**

Attention : M<sup>e</sup> Ludovic Le Draoullec  
DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR s.e.n.c.r.l.  
2000, ave. McGill College, bur. 1600  
Montréal (Québec) H3A 3H3  
(« **Bénéficiaire** »)

### **ENTREPRENEUR:**

### **9264-8476 Québec Inc.**

Attention: M. Ronen Basal  
5757, boul. Cavendish, bur. 450  
Côte-Saint-Luc (Québec) H4W 2W8  
(« **Entrepreneur** »)

### **ADMINISTRATEUR:**

### **GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE**

Attention: M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer  
7171, rue Jean-Talon Est, bur. 200  
Montréal (Québec) H1M 3N2  
(« **Administrateur** »)

## INTRODUCTION

- [1] La propriété visée par ce litige est un immeuble détenu en copropriété divise avec façade situé sur la rue Mont-Royal, portant des numéros domiciliaires sur avenue Mont-Royal, et sur la rue Saint-Dominique, Montréal, Québec (« **Bâtiment** ») donc situé dans l'arrondissement Plateau-Mont-Royal (« **Arrondissement** ») de la Ville de Montréal (« **Ville** »).
- [2] Le litige devant le Tribunal comporte deux volets, soit d'une part certains vices ou malfaçons allégués par le Bénéficiaire et d'autre part des non-conformités soulevées par la Direction du développement du territoire et des travaux publics de l'Arrondissement (la « **Direction** ») aux travaux du Bâtiment et auxquelles s'ajoutent des avis et recommandations du Comité consultatif d'urbanisme de l'Arrondissement (« **CCU** »).

## MANDAT ET JURIDICTION

- [3] Le Tribunal est saisi du dossier sous l'égide du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B -1.1, r.8) tel que visé par les présentes (« **Règlement** ») par nomination du soussigné en date du 13 juillet 2018 le tout suite à réclamation pour couverture sous le plan de garantie (« **Garantie** » ou « **Plan** ») relativement à une demande d'arbitrage des Bénéficiaires (détaillée et définie ci-dessous).



### Objection préliminaire - compétence

- [4] Entre autres dénonciations, le Bénéficiaire par correspondance du 8 novembre 2018 dénonce (« **Dénonciation Nov18** ») des éléments qu'il considère complémentaires au Point 4 de la Décision Adm (définie ci-dessous); il y a objection de compétence du Tribunal à cet effet par l'Administrateur.
- [5] Le Tribunal considère entre autres la différence entre le situs des éléments du Point 4 de la Décision Adm (plafond du garage) et ceux qui sont maintenant soulevés à la Dénonciation Nov18 dans ce qui est caractérisé (soit au plafond du garage, mais dans un secteur différent de celui-ci) d'orifices percés par erreur.
- [6] Par Ordonnance et Décision intérimaire du 21 novembre 2018, le Tribunal conclut qu'il n'a pas juridiction sur ces éléments dit complémentaires mais, suite à acquiescement de l'Administrateur, instruit celui-ci de se saisir de cette dénonciation pour fins d'inspection et de décision subséquente (dont résulte la Décision Adm18-3 définie ci-dessous).

### Jonction

- [7] Subséquemment à jonction des décisions citées sous le présent arbitrage, aucune autre objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal a donc été alors confirmée.

### LITIGE

- [8] Le litige est donc un recours sous demande d'arbitrage par le Bénéficiaire en date du 25 juin 2018 (« **Demande d'arbitrage** ») qui adresse *prima facie* une décision de l'Administrateur du 14 juin 2018 (« **Décision Adm** ») à laquelle s'est rajoutée la décision supplémentaire du 13 décembre 2018 (Pièce A-11). (« **Décision Adm 18-3** ») et qui découle aussi d'une décision de l'Administrateur datée du 14 juin 2017 (dossier n° 104470-460 la « **Décision Adm 2017** ») (Pièce A-9), alors que la décision de l'Administrateur du 15 octobre 2018 (Pièce A-10) (« **Décision Adm 18-2** »), quoiqu'elle découle d'un suivi de la Décision Adm, n'est pas à l'Arbitrage.

(collectivement quelquefois, les «**Décisions Administrateur** »).



[9] Font l'objet de l'arbitrage les Points 4, 5, 7, 32, 33 et 34 de la Décision Adm, le Tribunal ayant pris bonne note du retrait des Points 1, 2, 6, 15, 16 et 17 par le Bénéficiaire dans un courriel de ses procureurs daté du 19 novembre 2018.

- Point 4. Écoulement d'eau au plafond de béton du sous-sol, au niveau du stationnement 01.
- Point 5. Infiltration d'eau sous le seuil de porte de la sortie d'urgence du sous-sol.
- Point 7. Humidité excessive au sous-sol (72% en février).
- Point 32. Parement extérieur, côté de la ruelle, devrait être en brique et non en tôle.
- Point 33. Grillage architectural à l'entrée de la rue Saint-Dominique aurait dû être en acier inoxydable et non en acier peint.
- Point 34. Escalier arrière extérieur.

[10] Les Points 32, 33 et 34 ont de même été soulevés dans un avis de non-conformité d'un inspecteur en construction de l'Arrondissement (défini ci-dessous **Avis N/C16**).

[11] Le Tribunal instruit l'Administrateur de pourvoir à inspection quant à deux éléments connexes aux Points sous arbitrage dans le cadre d'infiltration d'eau qui pourrait être liée à la situation d'infiltration constatée au garage (Point 4 Décision Adm et Points 35 et 36), auquel s'ajoute un constat qu'un des éléments est constitué de percements/conduits verticaux à travers tous les étages du Bâtiment (Point 35) qui auraient été scellés avec un matériau non conforme quant à sa résistance au feu et que la source de la problématique de ces Points pourrait être connexe.

[12] Cette inspection vise donc deux points dénoncés par le Bénéficiaire, soit :

- Point 35. Écoulement d'eau au plafond du garage par deux trous dans la dalle de béton du plafond.
- Point 36. Infiltration d'eau au plafond de l'unité 304.

[13] La Décision Adm 18-3 s'adresse à ces deux points et conclut quant au Point 35 qu'il s'agit d'un vice caché et accueille la réclamation du Bénéficiaire quant à ce Point et avise que « si la source de l'égouttement d'eau n'est pas déterminée lors de l'inspection exploratoire, un test d'étanchéité à l'endroit de la membrane de la toiture sera fait au cours du printemps 2019 ».

[14] Quant au Point 36, l'Administrateur avise à la Décision Adm 18-3 que cette problématique n'a pas de lien avec les Points 4 et 35 précités et qu'un « test d'arrosage sera effectué au cours du printemps 2019 sur la membrane de la toiture, à proximité de l'infiltration d'eau se produisant dans l'unité 304, pour en déterminer la cause et la source ».



## LES PARTIES

[15] L'Entrepreneur n'est pas représenté aux présentes, nonobstant qu'il ait été dûment avisé de l'ensemble des procédures arbitrales et que le Greffe ait tenté de le contacter à ses bureaux à plusieurs reprises.

[16] Dans un courriel du 4 février 2019, le Bénéficiaire avise qu'il a été informé par un syndic de faillite d'un avis d'intention de dépôt d'une proposition aux créanciers (daté du 3 octobre 2018) de la part de l'Entrepreneur.

## PIÈCES

[17] Les Pièces contenues aux Cahiers de l'Administrateur sont identifiées comme A- avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé; les Pièces déposées par le Bénéficiaire sont identifiées comme B- sous numérotation dans l'ordre de dépôt.

## CHRONOLOGIE

[18] Sommaire de certains éléments de chronologie du présent arbitrage pour les fins des présentes:

|            |  |
|------------|--|
| 2012.06.18 | Demande de permis de construction (Pièce B-10).  |
| 2012.10.10 | Séance du CCU (Pièce B-14).  |
| 2013.03.04 | Séance du conseil d'arrondissement (Pièce B-14).   |
| 2013.03.06 | Date d'émission du permis (Pièce B-10) <b>Permis.</b>  |
| 2015.12.14 | Déclaration de copropriété divise d'un immeuble (Pièce A-1).   |
| 2016.01.12 | Avis de non-conformité (3000531625).   |
| 2016.03.03 | Transfert administratif (Pièce A-9). Le Tribunal remarque l'absence d'une date de fin des travaux.   |
| 2016.04.14 | Inspection # 1 par Nivoex Inc. (Pièce B-1).<br>Date de Réception des parties communes selon la mention à la Décision Adm 2017.                             |
| 2016.05.17 | Avis de non-conformité d'A. Lapointe inspecteur en construction et aménagement urbain (Plateau-Mont-Royal) à l'Entrepreneur (Pièce A-6) <b>Avis N/C16.</b> |
| 2016.06.10 | Demande de permis de transformation (Pièce B-10).  |
| 2016.06.15 | Inspection # 2 par Nivoex Inc. (Pièce B-1).  |
| 2016.06.16 | Rapport d'inspection de Nivoex Inc. <b>Rapport Nivoex.</b>   |
| 2016.06.23 | Avis de dénonciation et Mise en demeure par les procureurs du Bénéficiaire (Pièce B-9) <b>Dénonciation Juin16.</b>   |
| 2017.02.22 | Dénonciation écrite par le Bénéficiaire (selon la Décision Adm 2017).  |



|            |   |
|------------|---|
| 2017.03.06 | Formulaire de réclamation – parties communes (estampillé par l'Administrateur 2017.03.10) (Pièce A-2).  |
| 2017.03.24 | Refus de la Demande de permis de transformation de l'Entrepreneur.  |
| 2017.04.28 | Réclamation par le Bénéficiaire à l'Administrateur (Pièce A-9, Annexe A).   |
| 2017.06.14 | Décision de l'Administrateur, <b>Décision Adm 2017</b> (Pièce A-9).   |
| 2017.10.30 | Avis de dénonciation du Bénéficiaire à l'Entrepreneur (Pièce A-3 en liasse) avec note de référence à la Dénonciation Juin16.  |
| 2018.02.19 | Avis de dénonciation et mise en demeure à l'Entrepreneur (Pièce A-3 en liasse) avec réception par l'Administrateur en date du 20 mars 2018. <b>Dénonciation Fev18.</b>  |
| 2018.02.27 | Réunion du CCU pour étude de demandes de permis et étude de l'analyse et avis de la Direction, et recommandations du CCU (Pièce B-3) <b>Étude de Permis Fev18.</b>  |
| 2018.03.06 | Avis de G. Ricard, conseiller en aménagement de la Ville de Montréal, à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire - requérant dépôt d'une proposition révisée de l'Entrepreneur (délai de 60 jours) (Pièce B-13), <b>Avis Ricard.</b> |
| 2018.04.23 | Réclamation – Avis de 15 jours de l'Administrateur (Pièce A-3 en liasse).   |
| 2018.06.14 | Décision de l'Administrateur, <b>Décision Adm</b> (Pièce A-6).  |
| 2018.06.25 | Demande d'arbitrage du Bénéficiaire (Pièce A-7 en liasse).  |
| 2018.07.13 | Nomination de l'Arbitre (Pièce A-7 en liasse).  |
| 2018.09.27 | Annulation complète du permis.  |
| 2018.10.08 | Conférence de gestion d'instance.   |
| 2018.10.10 | Conférence préparatoire.  |
| 2018.10.15 | Décision de l'Administrateur, <b>Décision Adm 18-2</b> (Pièce A-10).  |
| 2018.11.08 | Dénonciation du Bénéficiaire sur éléments 'complémentaires' <b>Dénonciation Nov18.</b><br>Conférence de gestion de l'instance.  |
| 2018.11.09 | Ordonnance du Tribunal – sur le banc, et motifs écrits subséquents.   |
| 2018.11.21 | Visite des lieux et Instruction.  |
| 2018.11.21 | Ordonnance du Tribunal - sur le banc, et motifs écrits subséquents.   |
| 2018.12.13 | Décision de l'Administrateur, <b>Décision Adm 18-3</b> (Pièce A-11).  |
| 2019.01.16 | Appel-conférence.   |
| 2019.01.18 | Conférence de gestion d'instance.   |
| 2019.01.23 | Inspection exploratoire par l'Administrateur (Point 35).  |
| 2019.02.11 | Instruction.  |



## LE RÈGLEMENT

### Liminaire

[19] Le Tribunal s'appuie pour les présentes que le Règlement est d'ordre public<sup>1</sup> et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle<sup>2</sup>. Conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.

[20] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue<sup>3</sup>.

### Version applicable du Règlement

[21] Le Règlement en vigueur à la date des présentes a été amendé et est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015, toutefois, à défaut de dispositions transitoires alors décrétées ou exprimées par le Législateur, le Règlement tel qu'amendé et en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015 n'est pas applicable aux contrats préliminaires et de garantie signés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, tel que confirmé par une jurisprudence constante et suivie<sup>4</sup>, ainsi que pour tout bâtiment construit précédemment, tel que le texte du décret D156-2014<sup>5</sup> confirme que le Règlement alors adopté ne s'applique qu'aux bâtiments dont les travaux de construction ont débuté le ou après le 1<sup>er</sup> janvier 2015; c'est une version antérieure du Règlement qui s'applique, soit pour nos fins pour un bâtiment dont les travaux ont débuté vers le 6 octobre 2014<sup>6</sup>, il est fait référence sous l'expression **Règlement** à la version<sup>7</sup> alors en vigueur.

<sup>1</sup> *Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et al* AZ-50285725 (C.A.) 15 décembre 2004 ainsi que *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*, 2013 QCCA 1211.

<sup>2</sup> *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02), article 5.

<sup>3</sup> Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

<sup>4</sup> *Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* CCAC S16-011902-NP, 8 avril 2016, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre et voir aussi, au même effet, *Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abrisat* GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre. VOIR aussi Garantie Abrisat inc. c. Régie du bâtiment du Québec 2015 QCCS 682 para 42 sur le début des travaux de construction et VOIR PricewaterhouseCoopers Inc. c. Desjardins 2019 QCCS 513.

<sup>5</sup> *Gazette Officielle du Québec* 2014, Partie 2, D156-2014, para 54, al. 2 et paras suivants.

<sup>6</sup> Pièce B-10, Historique d'un bâtiment – Gestion du Territoire Plateau Mont-Royal – Permis, p.7, version digitale obtenue datée 2018.12.18.

<sup>7</sup> Version en vigueur du 22 janvier 2014 au 7 janvier 2015.



[22] Donc, quant au parachèvement de travaux ou travaux correctifs de malfaçons ou vices dans les circonstances particulières du présent dossier, ceux-ci sont régis *inter alia* par les dispositions suivantes du Règlement qui se lit alors:

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

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

- a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;
- b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes;

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

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

4° 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;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

D. 841-98, a. 27; D. 39-2006, a. 11 »

(Nos soulignés)





## EXTRAITS D'AUTRES RÈGLEMENTS ET LOI PERTINENTS AU LITIGE

[23] Quant aux exigences qui s'appliquent aux bâtiments et constructions tel que citées par la Ville, celles-ci prennent source principalement aux dispositions suivantes<sup>8</sup> de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLQ. c. A-19.1) (quelquefois « **LAU** ») :

« **118.** Le conseil d'une municipalité peut adopter un règlement de construction pour l'ensemble ou une partie de son territoire.

Ce règlement de construction peut contenir des dispositions sur un ou plusieurs des objets suivants:

- 1° réglementer les matériaux à employer dans la construction et la façon de les assembler;
- 2° établir des normes de résistance, de salubrité et de sécurité ou d'isolation de toute construction;
- [...]

**145.15.** Le conseil d'une municipalité dotée d'un comité consultatif d'urbanisme peut, par règlement, assujettir la délivrance de permis de construction ou de lotissement ou de certificats d'autorisation ou d'occupation à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés.

**145.19.** À la suite de la consultation du comité consultatif d'urbanisme et, le cas échéant, de celle décrétée en vertu de l'article 145.18 [ndlr : 145.18 n'a pas d'incidence sur le cas sous étude], le conseil de la municipalité approuve les plans s'ils sont conformes au règlement ou les désapprouve dans le cas contraire.

La résolution désapprouvant les plans doit être motivée. »

(Nos soulignés)

[24] Quant aux conséquences de travaux non-conformes pouvant emporter suspension ou révocation d'un permis lorsqu'un bâtiment est terminé, ceux-ci sont régis *inter alia* par les dispositions du *Règlement de la Ville 11-018 sur la construction et la transformation de bâtiments* (« **Règlement 11-018** ») qui se lit<sup>9</sup>:

« **45.** Après en avoir avisé le titulaire par écrit, l'autorité compétente peut suspendre ou révoquer un permis dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- 1° lorsque l'une des conditions de la délivrance du permis n'a pas été respectée;
- 2° lorsqu'il a été accordé par erreur ou sur la foi de renseignements inexacts;
- 3° lorsque les travaux exécutés sont non conformes aux plans approuvés.

<sup>8</sup> Version citée en vigueur entre le 21 avril 2015 et le 9 juin 2016; les articles cités demeurent en vigueur en date des présentes, sans modifications.

<sup>9</sup> Version des articles cités demeure en vigueur sans amendements pour la période sous étude ainsi qu'en date des présentes.



55. L'autorité compétente peut, au moyen d'un avis, ordonner au propriétaire d'un bâtiment construit sans permis de présenter une demande en vue d'obtenir le permis requis, dans un délai d'au plus 10 jours qu'elle fixe dans l'avis.

61. L'autorité compétente peut, au moyen d'un avis, ordonner au propriétaire d'un bâtiment ou d'une construction non conforme à la réglementation municipale applicable, de l'y rendre conforme ou de le démolir dans un délai qu'elle fixe, d'au plus 90 jours.

Le propriétaire doit se conformer à l'avis prévu au premier alinéa, à défaut, l'autorité compétente peut démolir les bâtiments ou constructions illégaux.

63. Lorsqu'un bâtiment ou une construction présente une condition dangereuse, en raison de travaux, d'un feu, d'un manque de solidité ou pour quelque autre cause, le propriétaire doit prendre toutes les mesures nécessaires, y compris la démolition de tout ou partie de ce bâtiment ou construction, pour supprimer cette condition dangereuse.

À défaut par le propriétaire de se conformer au premier alinéa, l'autorité compétente peut effectuer les travaux et prendre toutes les mesures nécessaires, y compris la démolition, pour assurer la sécurité du public. »

(nos soulignés)

[25] Quant à la possibilité d'imposer une garantie monétaire, celle-ci est régie par la disposition suivante<sup>10</sup> du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (2005-18)* (« **Règlement sur les PIIA** ») :

« 12. Le conseil peut également exiger, comme condition d'approbation du PIIA., que le propriétaire :

1° prenne à sa charge le coût de réalisation de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures, des équipements ou des aménagements;

2° réalise son projet dans un délai fixé ;

3° fournisse des garanties financières; »

(Nos soulignés)

## **FAITS PERTINENTS**

[26] Nous verrons plus avant le rôle d'un conseil municipal ou d'arrondissement dans notre cas le conseil d'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (« **Conseil PMR** ») et d'un comité consultatif d'urbanisme, et plus particulièrement pour l'obtention d'un permis de construction, rénovation ou transformation.

[27] En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* les municipalités ont le pouvoir de se doter d'un CCU. Ce dernier est un organisme consultatif mandaté par le conseil municipal pour donner des avis sur les demandes qui lui sont soumises en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

<sup>10</sup> Version de l'article 12 citée demeure en vigueur sans amendements pour la période sous étude ainsi qu'en date des présentes.



- [28] Dans les circonstances du présent dossier, le Bâtiment est d'autre part sujet au Règlement sur les PIIA et les travaux se doivent d'y être conformes et les plans approuvés en conformité de ses dispositions.
- [29] L'Entrepreneur dépose en date du 18 juin 2012 une demande de permis de construction, enregistrée par l'Arrondissement (Pièce B-10).
- [30] Le CCU a émis un avis favorable au projet de construction le 10 octobre 2012 (Pièce B-14).
- [31] Dans une séance du 4 mars 2013, le Conseil PMR a approuvé les plans du projet de construction (Pièce B-4 et Pièce B-14), a constaté que le projet rencontrait les objectifs du Règlement sur les PIIA et que le CCU avait émis un avis favorable.
- [32] Le permis est émis à l'Entrepreneur le 6 mars 2013 (« **Permis** ») et la preuve lors de l'Instruction est à l'effet que les travaux ont débuté vers le 6 octobre 2014<sup>11</sup>.
- [33] Une déclaration de copropriété pour le Bâtiment a été signée par l'Entrepreneur à titre de déclarant en date du 15 décembre 2015.
- [34] Un rapport d'inspection des parties communes du Bâtiment est émis par la firme 'Nivoex [Inc.] Expert en bâtiment' (« **Nivoex** ») et daté du 16 juin 2016 (« **Rapport Nivoex** ») sous mandat du Bénéficiaire. (Pièce B-1).
- [35] Le Rapport Nivoex est selon son contenu en suivi d'une première visite d'inspection du 14 avril 2016 par M. Tremblay de Nivoex et d'une deuxième visite d'inspection du 15 juin 2016 par Patrick Gautreau, T.P. (« **Gautreau** »).
- [36] La date d'avis des fins de travaux n'est pas indiquée ni évidente dans ce dossier et fera l'objet d'une analyse dans une section ultérieure. La Décision Adm 17 stipule que la date de réception des parties communes par le Bénéficiaire est en date du 14 avril 2016 (qui semble être la date de la première visite du Bâtiment (par M. Tremblay) dans le contexte de la préparation du Rapport Nivoex); nous y reviendrons.
- [37] Gautreau, seul identifié comme 'Expert' en page frontispice du Rapport Nivoex est alors identifié (en signature) à titre de directeur technique de Nivoex.

---

<sup>11</sup> *Op. cit.* Pièce B-10, p.7.



- [38] Le Tribunal note de *l'État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises*<sup>12</sup> de Nivoex Inc. dont alors la dernière déclaration fut déposée au 12 avril 2018, que Gautreau est identifié comme président et secrétaire, et actionnaire majoritaire de Nivoex.
- [39] Gautreau est lors de l'Instruction à l'emploi de l'Administrateur. Les circonstances particulières de ce dossier -- alors qu'un témoin potentiel du Bénéficiaire, et plus est qui pourrait être caractérisé d'expert en support d'un rapport dont il est l'auteur alors qu'il agissait pour le Bénéficiaire, est maintenant à l'emploi de l'Administrateur -- militent en faveur d'ordonner des mesures de confidentialité et des balises de type 'mur de Chine'; le Tribunal a émis une Ordonnance en ce sens en date du 9 novembre 2018.
- [40] A. Lapointe, inspecteur en construction et aménagement urbain de la Ville, transmet un avis de non-conformité à l'Entrepreneur daté du 17 mai 2016 concernant le Bâtiment (Pièce A-6, Annexe A, p.23) (« **Avis N/C16** »). Les infractions constatées sont alors :
- Sur l'ensemble des façades du bâtiment, plusieurs ouvertures ne sont pas telles que sur les plans approuvés;
  - L'ensemble des revêtements métalliques (identifiés RM-1 sur les plans) n'est pas du même type que sur les plans approuvés;
  - Du côté de l'accès au garage (ruelle), le parement extérieur est en tôle métallique au lieu de la brique;
  - Au niveau de la terrasse, les garde-corps ne sont pas tels que sur les plans approuvés;
  - Au niveau de la façade située du côté de la rue Saint-Dominique, le grillage métallique architectural (identifié GM-1 sur les plans) n'a pas été installé
  - Au niveau du 2<sup>e</sup> étage dans la suite 204, l'espace prévu pour le balcon a été remplacé par un aménagement intérieur;
  - L'entrée principale du commerce située sur l'avenue Mont-Royal a été modifiée; et
  - L'aménagement intérieur des suites a été modifié.
- [41] Le 10 juin 2016, l'Entrepreneur soumet une demande de permis de transformation avec une deuxième série de plans (à noter que cette deuxième série de plans n'est pas au dossier du Tribunal, sans impact sur la *ratio decidendi* des présentes, cette demande de permis ayant été par la suite refusée par les autorités).
- [42] Absente du cahier de l'Administrateur mais déposée par le Bénéficiaire, le Bénéficiaire par correspondance de ses procureurs pourvoit à dénonciation et mise en demeure à l'Entrepreneur en date du 23 juin 2016 (Pièce B-9), avec alors

<sup>12</sup> version numérisée consultée le 8 novembre 2018



copie jointe du Rapport Nivoex et copie conforme à l'Administrateur (« **Dénonciation Juin16** »); celle-ci dénonce des problèmes avec les fondations, revêtement et composantes des murs, fenêtres et portes, toiture, pénétration d'eau et condensation, murs et plafonds, plomberie, électricité, chauffage, ventilation et climatisation, système incendie et composantes spéciales.

- [43] Plus particulièrement pour nos fins, la Dénonciation Juin16 identifie (non-exhaustif) – en plus d'intégrer par référence l'ensemble du Rapport Nivoex – les postes suivants :
- 3.3 Fenêtres et portes; Manque de finition de la porte d'accès au sous-sol dans la cage d'escalier arrière;
  - 3.5 Toiture, Contrepente sur la toiture; et
  - 4.2 Pénétration d'eau et condensation, Infiltrations d'eau au sous-sol à la base inférieure des murs de fondation.
- [44] Le Bénéficiaire transmet un formulaire de réclamation à l'Administrateur daté du 6 mars 2017 (Pièce A-2).
- [45] Le 24 mars 2017, la demande de permis de transformation soumise par l'Entrepreneur est refusée par les autorités municipales.
- [46] Le Bénéficiaire transmet une réclamation à l'Administrateur daté du 28 avril 2017.
- [47] La Décision Adm 2017 est datée du 14 juin 2017 (M. Normand Pitre) (Pièce A-9).
- [48] L'Administrateur a accueilli sous la Décision Adm 2017 la réclamation du Bénéficiaire pour le Point 1 (qui concernait l'infiltration d'eau dans le garage et au sous-sol et des traces d'humidité excessive) et pour le Point 5 (qui concernait la rouille anormale sur l'escalier et l'échelle métallique extérieure) et a ordonné *inter alia* à l'Entrepreneur de régler dans les 45 jours ces points qualifiés de malfaçons apparentes.
- [49] Le Bénéficiaire pourvoit à dénonciation à l'Entrepreneur en date du 7 septembre 2017 portant sur les portes et fenêtres du Bâtiment (Pièce A-3).
- [50] Le Bénéficiaire pourvoit à dénonciation en date du 30 octobre 2017 quant aux joints de scellant, infiltrations d'eau, porte-moustiquaire et garde-corps en verre.



- [51] Le Bénéficiaire pourvoit à mise en demeure et dénonciation à l'Entrepreneur en date du 19 février 2018 (« **DénonciationFev18** ») (Pièce A-3, en liasse), soit :
- L'ensemble du revêtement métallique, pas du même type que celui approuvé;
  - Le parement extérieur du côté de la ruelle devait être en brique et non en tôle;
  - L'escalier extérieur sur la ruelle aurait dû, selon les plans approuvés, être en acier galvanisé et non pas en acier peint;
  - Le grillage architectural à l'entrée de la rue Saint-Dominique aurait dû être en acier inoxydable et non pas en acier peint;
  - Infiltration d'eau au plafond de béton du sous-sol, niveau du stationnement 01;
  - Infiltration d'eau sous le seuil de la porte de sortie d'urgence du sous-sol;
  - Humidité excessive au sous-sol
- [...]
- [52] Le CCU pourvoit à l'étude en séance du 27 février 2018 de la demande de permis de l'Entrepreneur tel que visée par le *Règlement sur les PIIA* dont le compte rendu est intégré à la Décision Adm (Pièce A-6) et dont l'objet est 'Projet de remplacement, suite à la non-conformité des travaux exécutés au permis ...' soit le permis délivré le 6 mars 2013 (« **Étude de Permis Fev18** »).
- [53] La Direction énumère une liste non-exhaustive de ces non-conformités, et est d'avis (i) que l'Entrepreneur « ...est intervenu dans le concept architectural de l'architecte approuvé par le CCU' – ce qui signifie selon le Tribunal que l'Entrepreneur n'a pas respecté, a contrevenu aux plans et devis déposés et approuvés – et (ii) que l'Entrepreneur « a bâclé les travaux réalisés. »
- [54] Nonobstant, la Direction se dit 'favorable au projet' tel qu'inclus aux plans de l'architecte Pelland (de la firme Sid Lee) – que le Tribunal comprend être une série postérieure de plans Pelland T.Q.C [tel que construit] (« **Plans Pelland** »), mais à certaines conditions :
- (i) La rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite soit aplanie pour permettre l'accès sans obstacle au commerce;
  - (ii) La façade donnant vers la ruelle, dans l'entrée en alcôve de l'accès du garage et dans l'alcôve accueillant l'escalier d'issue arrière, le parement extérieur de brique soit installé et le revêtement métallique éliminé;
  - (iii) Pour la terrasse située au rez-de-chaussée, le garde-corps soit éliminé et remplacé par un nouveau soit de verre (tel celui de la terrasse du niveau 3) ou en acier perforé;



- (iv) Les plans révisés, signés et scellés de l'architecte, intégrant les conditions précitées, soient soumis à la Direction en 2 copies avant la délivrance du permis;
  - (v) Afin d'assurer la conformité des travaux, qu'une lettre de garantie irrévocable au montant de 20 000\$ valide jusqu'au parachèvement des travaux soit déposé avant la délivrance du permis.
- [55] Le CCU appuie l'analyse de la Direction et émet une recommandation favorable à la proposition, aux mêmes conditions stipulées par la Direction et à des conditions additionnelles :
- (i) Le garde-corps métallique installé doit être éliminé et le bac de plantation en bois présent soit remplacé par un bac de plantation permanent bas en béton;
  - (ii) L'escalier arrière et les autres métaux ouvrés, tels que la structure et la résille métallique de l'entrée, le portail et les rampes d'accès soient en acier galvanisé afin de prévenir les problématiques de corrosion);
  - (iii) Les éléments de solinage, dont la forme en plusieurs paliers consécutifs crée un effet d'escalier, soient modifiés afin de faire disparaître cet effet inadéquat;
  - (iv) Qu'un estimé réaliste, détaillé et ventilé, des coûts des travaux, soit déposé avant la délivrance du permis;
  - (v) Les plans révisés, signés et scellés de l'architecte, intégrant les conditions précitées, soient soumis à la Direction en 3 copies avant la délivrance du permis;
- [56] G. Ricard, conseiller en aménagement de la Ville de Montréal, a remis un avis à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 6 mars 2018 (« **Avis Ricard** ») joignant le compte-rendu du 27 février 2018 précité et demandant qu'une proposition révisée soit soumise dans un délai de 60 jours (article 37 du Règlement 11-018) et avisant qu'une lettre de garantie irrévocable de 20 000\$ est exigée (article 12 par. 3 du Règlement sur les PIIA).
- [57] Suite à l'Avis Ricard, la preuve ne démontre pas qu'une proposition révisée ou des plans révisés aient été déposés en date de l'Instruction.
- [58] L'Administrateur transmet un avis de 15 jours (Pièce A-3) à l'Entrepreneur daté du 23 avril 2018.
- [59] Le 8 mai 2018, une inspection a eu lieu par l'Administrateur (M. Pitre).
- [60] La Décision Adm est en date du 14 juin 2018.
- [61] Une demande d'arbitrage du Bénéficiaire est datée du 25 juin 2018 (Pièce A-7 en liasse).



- [62] Le 27 septembre 2018, le Permis est annulé (Pièce B-10).
- [63] La Décision Adm 18-2 du 15 octobre 2018 rejette la réclamation du Bénéficiaire à l'égard du Point 3 de la Décision Adm (acoustique).
- [64] La Décision Adm 18-3 est en date du 13 décembre 2018 (Pièce A-11).

### **QUESTIONS SOUS ÉTUDE**

- [65] Quel est l'impact d'une absence « d'avis de fin des travaux » sur la détermination d'une « réception des parties communes » dans un cadre entre autres de parachèvement des travaux?
- [66] Quel est l'impact des dispositions de la version applicable du Règlement (contrairement à la version qui est incorrectement retenue aux Décisions Administrateur) quant au délai de six (6) mois de la découverte d'une malfaçon ou vice stipulé à l'article 27 du Règlement dans un cadre de réparation des vices?
- [67] Quelles sont les obligations légales ou contractuelles d'un entrepreneur dans un cadre de construction selon plans et devis?
- [68] Quel est l'impact
- (i) de l'avis de non-conformité Avis N/C 2016 et du refus subséquent en date du 24 mars 2017 de la demande de permis de transformation qui semble découler de l'Avis N/C 2016,
  - (ii) de l'avis de la Direction et la recommandation du CCU en date du 27 février 2018 en suivi d'une Étude de Permis Fev18 ayant comme objet 'Projet de remplacement, suite à la non-conformité des travaux exécutés au permis' (Pièce A-6, Annexe A, pp.25-27)
  - (iii) de l'Avis Ricard du 6 mars 2018, et de l'annulation du Permis en date du 27 septembre 2018 (Pièce B-10)?
- [69] Conséquemment, dans les circonstances du présent dossier et quant aux Points sous étude, quelle est la nature et l'étendue de la couverture du Plan dans le cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles?





## **ANALYSE ET MOTIFS**

[70] La Décision Adm rejette les Points 4 à 20 considérant qu'ils ne rencontrent pas les critères du vice caché et que la période de couverture pour malfaçons est terminée. Les Points 21 à 30 sont rejetés car considérés ne pas être compris dans le cadre des parties communes du Bâtiment. Les Points 31 à 33 sont suspendus, en attente d'informations additionnelles. L'Administrateur considère que le Point 34 a été adjugé à la Décision Adm 2017 (Point 5 de celle-ci).

### **Absence d'avis de fin de travaux**

[71] L'Administrateur fait constat à la Décision Adm 2017 qu'il n'y a eu aucun avis de fin des travaux pour le Bâtiment.

[72] L'Administrateur stipule que « Compte tenu de l'absence d'envoi d'un avis de fin des travaux par l'Entrepreneur aux co-propriétaires et au syndicat Bénéficiaire lors de l'assemblée de transition du 3 mars 2016, il a été déterminé que la date de la réception découlant du rapport de l'expert mandaté par le syndicat Bénéficiaire [...] servira pour déterminer la date de début de la garantie des parties communes de l'immeuble ».

[73] La Décision Adm 2017 identifie (i) un 'transfert administratif' du 3 mars 2016 (ce qui semble découler de cette assemblée de 'transition' citée sans autre référence ou information) (ii) qu'il n'y a 'aucun' avis de fin de travaux' et (iii) une réception des parties communes au 14 avril 2016. Le Tribunal est en désaccord avec cette détermination du 14 avril 2016.

[74] Le Tribunal soulève d'office cette absence d'avis de fin de travaux. Le constat de cette absence est repris par l'Administrateur sous chacune des Décisions Administrateur.

[75] La première étape du processus de réception des parties communes est l'envoi par l'Entrepreneur d'un avis de fin des travaux au syndicat de copropriété (lorsque celui-ci est formé et qu'il n'est plus sous son contrôle) ainsi qu'à chaque bénéficiaire (copropriétaire) connu.

[76] La réception des parties communes est la date de départ de la période de couverture soit pour malfaçons non apparentes ou pour vice cachés respectivement.



[77] Dans le cas en espèce, le Rapport Nivoex constate que la 'date d'achèvement des travaux' est en début 2016, mais sans fixer de date spécifique et on ne peut certes pas colliger cet 'achèvement' à la définition de 'parachèvement des travaux' au Règlement.

[78] Il est nécessaire dans le cadre de l'analyse des présentes de saisir les dispositions législatives pertinentes au Règlement, soit *inter alia* :

« 25. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

«fin des travaux des parties communes»: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs aux parties communes sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

[...]

«parachèvement des travaux»: le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

«parties communes»: celles faisant partie du bâtiment et énumérées à l'acte constitutif de copropriété ou, en l'absence de dispositions spécifiques dans cet acte, celles énumérées à l'article 1044 du Code civil.

[...]

«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 de 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.

D. 841-98, a. 25; D. 39-2006, a. 9.

« 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. »

D. 39-2006, a. 30.

**35.1.** Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que



ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

D. 39-2006, a. 17.

- [79] Diverses jurisprudences arbitrales se sont adressées à la question de réception des parties communes et plus particulièrement en ce qui nous occupe dans les cas où aucun avis de fin des travaux n'avait été reçu.
- [80] Dans l'affaire *241 Deslières*<sup>13</sup> notre collègue M<sup>e</sup> A. Zoltowski, soulève la question d'une absence de réception d'un avis de fin des travaux par l'omission et négligence de l'entrepreneur et détermine une date de réception des parties communes qui correspond à la date d'une déclaration d'un professionnel retenu par le bénéficiaire (postérieure donc d'environ 18 mois à la déclaration effectuée par le professionnel représentant de l'entrepreneur) et s'appuie sur une évaluation du concept d'habitabilité du bâtiment à la définition de 'fin des travaux des parties communes' sous l'article 25 du Règlement qui prévoit que la date se doit d'être lorsque « ...le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine. ».
- [81] Dans le cadre d'une autre affaire<sup>14</sup>, notre confrère M<sup>e</sup> M. Jeannot détermine qu'un formulaire de réception des parties communes signé par le représentant de l'entrepreneur n'est pas valide et inopposable aux bénéficiaires et qu'alors, faisant appel à l'équité, se référant à la preuve de transfert de contrôle du syndicat, de l'entrepreneur aux copropriétaires retient une date où « ...nul ne peut contester que le syndicat n'était plus sous la possession et/ou contrôle de l'entrepreneur... ».
- [82] La problématique de l'omission de l'envoi d'un avis de fin des travaux a aussi été analysée entre autres sous une requête en irrecevabilité présentée par l'administrateur dans *Niverville*<sup>15</sup> où dans le cadre d'une construction terminée en 2000 l'administrateur présente en 2006 au bénéficiaire un avis de fin des travaux signé par l'administrateur en date du 1<sup>er</sup> janvier 2001.

<sup>13</sup> *Syndicat 241 rue Deslières c. Société en commandite Clairevue*, CCAC S08-090601-NP, 5 décembre 2008, M<sup>e</sup> Albert Zoltowski, Arbitre.

<sup>14</sup> *Syndicat des copropriétaires Les Villas du Golf et al c. Les Maisons Zibeline*, Me Michel A. Jeannot, Arbitre, Décision arbitrale en date du 15 mars 2010 au dossier CCAC S09-180801-NP.

<sup>15</sup> *Syndicat de copropriété du 4551-4565 de Niverville c. GDMD Développement inc. et La Garantie Qualité Habitation du Québec Inc.*, M. Claude Dupuis, ing, Arbitre, Décision arbitrale en date du 6 novembre 2007 au dossier GAMM 2007-09-010



- [83] On peut retenir en *obiter* qu'une détermination unilatérale par l'administrateur d'une fin des travaux et d'un avis en ce sens n'est pas alors retenue par la Cour. On note aussi que la Cour souligne d'autre part que c'est à l'administrateur de la garantie en conformité du Règlement de voir à ce que l'entrepreneur respecte (tel l'envoi d'un avis de fin des travaux) ses obligations légales ou contractuelles (et non au bénéficiaire).
- [84] Notons finalement l'approche de notre distinguée consœur Me J. Despatis dans une décision bien structurée sous *Syndicat de copropriété Les Jardins St-Hyppolyte*<sup>16</sup> qui souligne que :

« La réception des parties communes d'une copropriété est une étape cruciale pour déterminer l'étendue de certaines garanties énoncées au *Règlement* puisque certaines couvertures sont assujetties à des délais extinctifs qui courent à compter de la réception des parties communes. »

cite l'article 33 du Règlement :

« **33.** [...]

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. »

D. 841-98, a. 33.

et conclut :

« Ainsi, le *Règlement* entoure cette question de la réception d'un indéniable formalisme [...]. En bref, il ne s'agit pas d'une simple formalité.

...

Ainsi, selon cette disposition, la réception des parties communes est l'aboutissement d'un processus par lequel le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat, donc l'acheteur, reconnaît qu'on a complété les travaux relatifs aux parties communes à une date donnée. L'article 25 veut que cette reconnaissance soit mise en mouvement par la transmission à chaque copropriétaire connu d'un avis formel de l'entrepreneur le notifiant qu'il estime avoir complété les travaux. »

(Nos soulignés)

### Réception des parties communes.

- [85] Le soussigné note avec intérêt les propos de Me Despatis<sup>17</sup> à l'effet qu'un arbitre ne peut user de sa discrétion d'agir en équité sur une présomption de l'article

<sup>16</sup> *Le Syndicat de copropriété Les Jardins St-Hyppolyte c. 9129-2516 Québec Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, Me Johanne Despatis, Arbitre, Décision arbitrale en date du 20 novembre 2008 au dossier GAMM 2008-09-002.



25.1 (propos auxquels le soussigné souscrit) et que l'arbitre détermine alors une date de réception des parties communes à la date où les copropriétaires ont été informés de la teneur du rapport final de l'inspecteur du bâtiment qu'ils avaient retenu.

- [86] Dans nos circonstances, le Tribunal ne peut conclure à une date de réception des parties communes au 14 avril 2016 fixée par l'Administrateur aux Décisions Administrateur. Cette date est plutôt celle d'une première visite dans le cadre du Rapport Nivoex qui ne sera émis que plus de deux mois plus tard.
- [87] La date de réception est d'importance pour déterminer l'étendue de certaines garanties énoncées au Règlement puisque certaines couvertures sont assujetties à des délais extinctifs qui courent à compter soit de la réception des parties communes ou de la date de remise de l'avis des fins de travaux.
- [88] Il est donc approprié que le Tribunal en l'absence d'une détermination d'une date de fin des travaux des parties communes fixe celle-ci selon la preuve devant lui et dans les circonstances de sélectionner la date de ce Rapport Nivoex et de fixer la date de réception des parties communes au 16 juin 2016.

Délai de dénonciation – Les six mois de l'article 27.

- [89] Dans un cadre de délai de dénonciation de six (6) mois de la découverte d'un vice tel que prévu à l'article 27 du Règlement, la jurisprudence constante tant sous la plume du soussigné <sup>18</sup> ainsi que plusieurs autres décisions arbitrales <sup>19</sup>, confirme essentiellement que cette dénonciation est impérative et essentielle et que ce délai maximum de six mois est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension, et si ce délai n'est pas respecté, le droit d'un bénéficiaire à la couverture du Plan visé et au droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés.

<sup>17</sup> Ibid, para. 42.

<sup>18</sup> VOIR entre autres *Danesh c. Solico Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi 070821001, 5 mai 2008, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre; *Moustaine & El-Houma c. Brunelle Entrepreneur inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi 070424001, 9 mai 2008, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre, et *Sylvain Pomone et Syndicat de la copropriété 7615 rue Lautrec, Brossard c. Habitation Signature Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi 080730001, 14 janvier 2009, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre.

<sup>19</sup> VOIR entre autres *Bertone et Scafuro c. 9116-7056 Québec Inc.*, SORECONI 090206002, 29 octobre 2009, Guy Pelletier, Arbitre; *Côté et Clermont c. Les Constructions E.D.Y. Inc.*, CCAC S09-030301-NP, 12 janvier 2010, M<sup>e</sup> Pierre Boulanger, Arbitre, au même effet, et citant en note 2 diverses autres décisions arbitrales au même effet et *Carrier c. Construction Paul Dargis inc. et APCHQ*, CCAC S09-061001-NP, 9 avril 2010, M<sup>e</sup> Reynald Poulin, Arbitre.



- [90] Le Tribunal se doit de déclarer d'office une déchéance<sup>20</sup> d'un recours, s'il en est (2878 C.c.Q.) – soit (uniquement) le délai de dénonciation de six mois précité et non l'écoulement ou non de la période de découverte du vice ou malfaçon.
- [91] On note aussi les modalités du fardeau de preuve de soumettre qu'un droit est nul ou éteint (2803, al.2 C.c.Q.) :
- « **2803.** Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.  
Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »
- [92] Le fardeau quant au délai de déchéance du délai de dénonciation qui court de la découverte est donc à l'Entrepreneur, et alternativement à l'Administrateur.
- [93] Aux présentes, la preuve est quant à la découverte du vice quelquefois silencieuse et quelquefois discernée par le Tribunal par inférence, selon les circonstances. Que cette preuve n'ait pas été particulièrement adressée par les Parties pour les fins de la déchéance lors de l'Instruction ne permet pas d'éviter le rôle d'office du Tribunal (précité).
- [94] Reprenons la description des Points à l'arbitrage afin de déterminer la date de la dénonciation, et le respect ou non du délai de dénonciation, de chacun et l'historique d'adjudication aux Décisions Administrateur (retenant si requis, entre autres que le Rapport Nivoex est compris à la Dénonciation Juin16)
- [95] Point 4. Écoulement d'eau au plafond de béton du sous-sol, au niveau du stationnement 01. Le Rapport Nivoex (pp.30 et 33) et la Dénonciation Juin16 (sections 3.1 et 4.2) emporte dénonciation dans les délais.
- [96] Point 5. Infiltration d'eau sous le seuil de porte de la sortie d'urgence du sous-sol. Le Rapport Nivoex indique (section 3.3 Fenêtres et portes, pp.8 et 54) un manque de finition de la porte d'accès au sous-sol dans la cage d'escalier arrière, mais sans plus (une photo (p.17) démontre l'absence alors d'infiltration).
- [97] Cette infiltration n'est pas soulevée par la Décision Adm17 de Juin 2017, et la preuve au dossier indique que dénonciation est initialement sous la Dénonciation Fev18.

---

<sup>20</sup> VOIR entre autres *Provencher-Kernisan c. 9182-0050 Québec inc. (Construction Rouville) et La Garantie Abrisat inc.*, Soreconi 162502001, 27 juin 2016, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre et *Tsonis c. Quorum et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi 130701001, 3 août 2015, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre.



- [98] Point 7. Humidité excessive au sous-sol (72% en février). Dénoncé à la Dénonciation Juin16 et constat subséquent d'humidité excessive par le Tribunal lors de la visite des lieux.
- [99] Point 32. Parement extérieur, côté de la ruelle, devrait être en brique et non en tôle - et –  
Point 33. Grillage architectural à l'entrée de la rue Saint-Dominique aurait dû être en acier inoxydable et non en acier peint.  
Ces Points sont dénoncés à la Dénonciation Fev18. Alors que ces Points sont contenus sous description plus large à l'Avis N/C16, la preuve documentaire non contredite à la Dénonciation Fev18 nous informe que le Bénéficiaire indique spécifiquement quant à sa découverte de ces deux Points:
- « [...] les avis de non-conformité au permis de construction de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal du 12 janvier 2016 (# 3000531625) et du 17 mai 2016 (# 3000531625-2), qui viennent d'être porté à l'attention du SCM en même temps qu'une copie des plans approuvés... »
- (Nos soulignés)
- [100] Point 34. Escalier arrière extérieur. L'Administrateur déclare avec raison à la Décision Adm que ce Point 34 a déjà été traité sous le Point 5 de la Décision Adm 2017. Le Rapport Nivoex emporte dénonciation.
- [101] Point 35. Écoulement d'eau au plafond du garage par deux trous dans la dalle de béton du plafond. Dénoncé à la Dénonciation Nov18 et initialement visé par Ordonnance et Décision intérimaire du 21 novembre 2018 du Tribunal, et suite à jonction de consentement adressé à la Décision Adm 3.
- [102] Point 36. Infiltration d'eau au plafond de l'unité 304. Dénoncé à la Dénonciation Nov18 et initialement visé par Ordonnance et Décision intérimaire du 21 novembre 2018 du Tribunal, et suite à jonction de consentement adressé à la Décision Adm 3.
- [103] Conséquemment, dans les circonstances particulières de ce dossier, soit le délai de dénonciation a été respecté soit le fardeau de l'Administrateur quant à la déchéance du droit autrement éteint et forclos n'a pas été rencontré.



**ANALYSE ET ADJUDICATION QUANT AUX POINTS 4, 5, 7, 35 ET 36**

- [104] Notons en premier lieu que l'on retrouve, tant au contrat d'entreprise ou de vente, application des règles de garanties qui découlent de chacune de ces circonstances; en effet, la garantie prévue par 2120 C.c.Q. est applicable au contrat d'entreprise, ou contrat de vente par l'effet de l'art. 1794 C.c.Q. (et 2124 C.c.Q. - promoteur immobilier) qui assujetti la vente par un entrepreneur d'un fond et immeuble d'habitation aux règles du contrat d'entreprise relatives aux garanties<sup>21</sup>, alors que la garantie de qualité prévue par l'article 1726 C.c.Q. au chapitre de la vente trouve application au contrat d'entreprise par l'effet de l'article 2103 C.c.Q.
- [105] La Décision Adm rejette les Points 4 à 20 incl. sur la base qu'ils ne rencontrent pas respectivement les critères du vice caché
- [106] Quant aux Points 4 et 5, seuls Points sous ce groupe de caractérisation soumis à l'Arbitrage, le Tribunal ne peut adhérer à cette approche de l'Administrateur. Le Tribunal considère que ces Points 4 et 5 sont des vices cachés.

*Malfaçon*

- [107] Le Tribunal est d'avis que la malfaçon au sens de l'art. 2120 C.c.Q. s'entend principalement du fruit d'un travail fait avec des matériaux déficients ou d'un travail mal fait, mal exécuté, ou lorsque l'ouvrage est incomplet alors que l'on reconnaît que le vice caché sous la garantie de qualité se doit d'être grave, antérieur à la vente, inconnu de l'acheteur et occulte.
- [108] La doctrine nous enseigne en effet :
- « Comme son nom l'indique, « une malfaçon » est un travail mal fait ou mal exécuté. Or, un travail donné est considéré « bien » ou « mal » fait selon les normes qui lui sont applicables. »<sup>22</sup>
- [109] Notre collègue arbitre M<sup>e</sup> France Desjardins se réfère dans l'affaire *Valiquette et Construction Nord*<sup>23</sup> aux définitions fournies par la Régie du bâtiment du

<sup>21</sup> Voir aussi *Immeubles de l'Estuaire phase III inc c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, 2006 QCCA 781 sous la plume de la juge Bich, M.-F, JCA.

<sup>22</sup> Edwards, Jeffrey et Rodrigue, Sylvie, *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, dans O.F. KOTT et C. ROY (dir.) « La construction au Québec : perspectives juridiques », Wilson & Lafleur Ltée 1998, Montréal, page 453.

<sup>23</sup> *Raymond Valiquette et Construction Nordi inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, M<sup>e</sup> France Desjardins, Arbitre, CCAC S09-141001-NP et S09-091201-NP, 28 avril 2010, paragr. 38.





Québec, l'organisme chargé en vertu de la *Loi sur le Bâtiment* [RLRQ c. B-1.1] de l'application du Règlement :

« [38] [...] **Vices ou malfaçons** : Travail mal fait ou mal exécuté compte tenu des normes qui lui sont applicables. Ces normes se trouvent dans les conditions contractuelles et les règles de l'art [...]. Ces défauts d'exécution se distinguent des vices cachés et des vices de conception, de construction ou de réalisation par leur degré de gravité : il s'agit de défauts mineurs.

(Nos soulignés)

#### *Vice caché*

[110] L'Administrateur n'identifie aucunement un motif quelconque au Points 4 à 20 (et donc pour nos fins les Points 4 et 5) afin de supporter sa détermination que tous ces Points ne rencontrent chacun pas les critères du vice caché.

[111] L'article 27 (4) du Règlement réfère à l'article 1726 C.c.Q. qui se lit :

« 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. »

[112] Il y a entre autre un critère de 'sévérité' du défaut, qui se doit d'être comprise principalement dans une analyse comparative du vice caché, soit le critère charnière du déficit d'usage en vice caché qui ne se retrouve pas comme critère de détermination de la malfaçon ; cette dernière est plutôt caractérisée, tant la Régie du Bâtiment (précitée) que la doctrine <sup>24</sup>, de défauts mineurs.

[113] Selon la preuve au dossier, on retrouve ou infère que ces vices cachés étaient occultes et inconnu de l'acheteur (appliquant le test de l'acheteur raisonnable – et non seulement de l'acheteur en cause), clairement pour le Point 5 par l'absence d'une indication quelconque au Rapport Nivoex et pour le Point 4 par inférence tenant compte de la nature du préjudice.

[114] Quant à la gravité, celle-ci se retrouve à l'expression « impropre à l'usage auquel on le destine » de l'article 1726 C.c.Q. que la doctrine et la jurisprudence ont à

<sup>24</sup> KARIM, Vincent, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), Contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2015, par. 946



maintes reprises identifié comme un vice dont l'existence est définie par son résultat, le déficit d'usage qu'il occasionne.<sup>25</sup>

[115] En effet, la Cour Suprême confirme que l'élément-clé de l'analyse se retrouve dans le déficit d'usage évalué à la lumière des attentes raisonnables de l'acheteur<sup>26</sup>.

[116] On se doit aussi de noter qu'en circonstances d'infiltration d'eau, et il y a aux présentes de nombreuses manifestations qui portent à constat d'infiltration, qu'il peut y avoir des vices de construction ou de réalisation potentiels au Bâtiment comme élément causal et que la sécurité des occupants dans un cadre de contamination potentielle se doit de demeurer un élément de la caractérisation du vice (voir en parallèle art. 1469 C.c.Q.).

#### **Point 4. Écoulement d'eau au plafond de béton du sous-sol, au niveau du stationnement**

[117] L'Administrateur rejette cette réclamation sous motif qu'il ne s'agit pas d'un vice caché et hors de la période de couverture d'une malfaçon, indiquant toutefois :

« Lors de notre visite, nous avons constaté l'égouttement d'eau, laquelle provient possiblement des infiltrations se produisant dans la salle de bain du commerce. ».

[118] Tel que souligné, le Tribunal est d'avis qu'il s'agit d'un vice caché; il a été dénoncé dans les délais applicables et à l'intérieur de la période de couverture du Plan pour ces fins. Les travaux correctifs requis devront être effectués.

#### **Point 5. Infiltration d'eau sous le seuil de porte de la sortie d'urgence du sous-sol.**

[119] Le Bénéficiaire prétend que ce point a déjà été dénoncé et accueilli par l'Administrateur dans la Décision Adm 2017 (Point 1, photo à la page 5). En tout respect, le Tribunal n'est pas de cet avis. Il y a une photo, très fragmentaire quant au situs, et elle ne reflète pas (en juin 2017) le constat du Tribunal lors de sa visite des lieux qu'il y a effectivement infiltration d'eau en 2018-19.

[120] Tel qu'indiqué précédemment aux présentes, cette infiltration n'est pas soulevée par la Décision Adm17 de Juin 2017 et la preuve au dossier indique que dénonciation est initialement sous la Dénonciation Fev18. Alors que cette

<sup>25</sup> Edwards, J. *La Garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Montréal, Éd. Wilson, Lafleur, 2001, nos 304 à 309 et 313.

<sup>26</sup> *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, [2007] 3 R.C.S. 461, para. 49.



infiltration d'eau est constatée par le Tribunal lors de sa visite des lieux, la preuve est toutefois silencieuse quant à la découverte de cette infiltration.

[121] Tel que souligné, le Tribunal est d'avis qu'il s'agit d'un vice caché; et dans les circonstances particulières, le Tribunal considère que le vice a été dénoncé dans les délais applicables et à l'intérieur de la période de couverture du Plan. Les travaux correctifs requis devront être effectués.

**Point 7. Humidité excessive au sous-sol (72% en février).**

[122] Ce Point a été dénoncé à la Dénonciation Juin16.

[123] Alors que l'Administrateur indique à la Décision Adm qu'aucune anomalie a été remarquée lors de l'inspection, il note toutefois à ce Point qu'une situation en lien avec une infiltration d'eau avait été reconnue à une décision du 14 juin 2016 (ce qui doit être une erreur typographique, devant se lire '2017') et référer selon le Tribunal à la Décision Adm 2017, qui fait constat de « ... plusieurs signes d'humidité importants » et de « trace d'humidité excessive ».

[124] Le Tribunal a aussi constaté un taux d'humidité élevé et anormal lors de la visite des lieux et pris note d'allégués du Bénéficiaire que les systèmes de ventilation sont dans ce secteur possiblement inadéquats.

[125] Dans ces circonstances, il semble y avoir un historique depuis la dénonciation de Juin 2016, la visite de mai 2017 pour les fins de la Décision Adm 2017 et la visite des lieux en 2018 par le soussigné.

[126] Il sera requis que l'Administrateur adresse cette problématique, incluant de vérifier s'il n'y a pas vice de conception emportant un mauvais choix des équipements de réduction requise de l'humidité, ou de leur performance.

**Point 35. Écoulement d'eau au plafond du garage par deux trous dans la dalle de béton du plafond.**

[127] Quant aux orifices au plafond du garage (Point 35), situation distincte du Point 4 Décision Adm, la Décision Adm 3 conclut à vice caché et accueille la réclamation du Bénéficiaire et ordonne à l'Entrepreneur de régler ce Point dans les trente (30) jours de la réception de la décision et stipule qu'il s'agit d'un délai de rigueur.



- [128] Le Tribunal note d'autre part le contenu de la Pièce B-6 et des témoignages à l'Instruction que les matériaux utilisés pour obturer les orifices (mousse gonflée) ne sont ni étanches ni ayant une résistance au feu requise.
- [129] Le Tribunal confirme et maintient la Décision Adm3 quant au Point 35 et requiert que ces travaux correctifs prévoient d'autre part colmatage ou obturation des orifices sur l'ensemble des étages afin d'assurer une résistance au feu selon les règles de l'art, incluant quant à propagation entre et aux étages.

**Point 36. Infiltration d'eau au plafond de l'unité 304.**

- [130] La référence à une unité privative spécifique peut porter à considérer cette réclamation comme visant un préjudice exclu d'une réclamation d'un syndicat Bénéficiaire qui se doit de ne s'adresser qu'à des parties communes; toutefois, dans les circonstances particulières, le Tribunal est d'avis d'avoir juridiction, tant par consentement des Parties à ce faire, que par le fait que la cause et origine du préjudice découle très possiblement d'une partie commune et d'un vice à celle-ci, et par une économie générale de l'administration de justice dans les circonstances.
- [131] Le Tribunal note d'autre part la conclusion de l'Administrateur à ce Point 36:  
« ... un test d'arrosage sera effectué au cours du printemps 2019 sur la membrane de la toiture, à proximité de l'infiltration d'eau se produisant dans l'unité 304, pour en déterminer la cause et la source ».
- [132] Il sera approprié, si la provenance de cette infiltration provient d'une problématique à la toiture, de prendre en considération les pentes/contrepenne de toiture (soulevées entre autre au Rapport Nivoex, poste no. 3.5) afin de pourvoir aux travaux correctifs.

**ANALYSE QUANT AUX POINTS 32, 33 ET 34**

**Obligation de l'Entrepreneur et Plans et Devis.**

- [133] La base législative des obligations de l'Entrepreneur se retrouve à l'article 2100 C.c.Q. qui est d'ordre public de protection<sup>27</sup> et requiert que l'Entrepreneur, sous

---

<sup>27</sup> *Développement Tanaka inc. c. Corporation d'hébergement du Québec*, 2009 QCCS 3659 (appel rejeté).



son obligation de bonne exécution technique des travaux, agisse avec prudence et diligence<sup>28</sup> et se conforme aux usages de l'industrie et aux règles de l'art<sup>29</sup>.

[134] L'obligation de l'Entrepreneur prévue à l'article 2100 C.c.Q. de se conformer aux règles de l'art englobe la conformité des travaux aux plans et devis.<sup>30</sup>

[135] Les obligations de l'Entrepreneur dans les circonstances sont-elles des obligations de résultat ou des obligations de moyens?

[136] Il n'y a pas d'automatisme à ce niveau<sup>31</sup> alors que le législateur a renoncé à fixer l'intensité de l'obligation de l'entrepreneur (sauf pour les pertes ou vices de construction des ouvrages immobiliers<sup>32</sup>)<sup>33</sup>.

[137] Toutefois, sauf exception (qui ne s'appliquent pas aux présentes<sup>34</sup>), la doctrine confirme une obligation de résultat, s'appuyant sur notre Cour d'appel<sup>35</sup> et les écrits de l'Hon. T. Rousseau-Houle (par la suite de notre Cour d'appel)<sup>36</sup> :

« De fait, l'entrepreneur étant normalement considéré comme un expert en construction, il est généralement tenu à une obligation de résultat. »

et alors que l'Entrepreneur ne peut, lorsqu'il est tenu à une obligation de résultat, se dégager de sa responsabilité qu'en prouvant force majeure. (2100 C.c.Q.).

<sup>28</sup> *D'Aoust c Lanthier* 2005 CanLII 14422 (QC CQ), paragr. 47 à 49 commente l'obligation d'agir 'avec prudence et diligence'.

<sup>29</sup> KARIM, Vincent, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation) Contrats de prestation de services et l'hypothèque légale*, Éd. Wilson & Lafleur, 2<sup>e</sup> édition, 2011, para. 248.

<sup>30</sup> *Lareau c. 9115-6620 Québec inc.*, 2008 QCCS 3031, aux paragr. 192-193.

<sup>31</sup> Le Tribunal se fonde, entre autres, sur les critères énoncés par P.-A. CRÉPEAU dans son ouvrage *L'intensité de l'obligation juridique*, Cowansville, Éd. Y. Blais, 1989, pour déterminer l'intensité de l'obligation dont doit répondre l'Entrepreneur.

<sup>32</sup> En référence aux Art. 2118, 2119 et 2121 C.c.Q.

<sup>33</sup> BAUDOIN et DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, Éd. Yvon Blais, 2007, 7<sup>e</sup> éd., p. 45.

<sup>34</sup> Quoique dans certaines circonstances particulières (alors que le client sait que l'ouvrage n'est pas réalisable) il y a possibilité d'une obligation de moyens, par exemple : *87313 Canada inc. c SIMPA* J.E. 97-1132 (C.S.)

<sup>35</sup> *Montréal (Communauté urbaine de) c. Ciment Indépendant Inc.*, J.E. 88-1127 (C.A.); *Construction Cogex Itée c. Banque Royale de Canada*, J.E. 96-497 (C.A.)

<sup>36</sup> ROUSSEAU-HOULE, T., *Les contrats de construction en droit public & privé*, Montréal, Wilson & Lafleur/Sorej, 1982, p. 194 et 195;



[138] La doctrine confirme d'autre part :

« [...] l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage conforme aux plans et devis. De même, il répond envers le client de la faute du professionnel qu'il a engagé pour l'assister dans l'exécution de ses obligations. Au demeurant, il doit compléter les travaux entrepris, même s'il réalise qu'il va subir une perte en ce faisant. »<sup>37</sup> (Nos soulignés)

[139] L'Entrepreneur a donc une obligation de résultat et se doit de livrer un ouvrage conforme aux plans et devis. Mais dans les circonstances et tenant compte de la situation existante au moment de la prise en délibéré par le Tribunal, tant quant à l'état des lieux que d'une demande de permis possiblement requise, quelles sont les obligations de l'Entrepreneur et, conséquemment en cas de manquement, celles de l'Administrateur dans le cadre du Règlement?

Conseil PMR, Direction, CCU et Demande de permis

[140] En tout premier lieu et d'importance, le Tribunal n'a pas juridiction pour aviser ou pourvoir d'une ordonnance quelconque auprès du Conseil PMR, de la Direction ou du CCU et n'a compétence que pour ordonnances et décision arbitrale liant les parties, l'Entrepreneur et Bénéficiaire, ainsi que l'Administrateur - selon la demande d'arbitrage.

[141] Il est toutefois d'intérêt précis et substantif de bien saisir le rôle d'un conseil municipal ou d'arrondissement pour construction d'un bâtiment, dans notre cas le Conseil PMR et d'un comité consultatif d'urbanisme, dans notre cas le CCU.

[142] En résumé, toute personne qui désire entreprendre des travaux de construction, rénovation, transformation ou déplacement d'une construction quelconque, ou une partie de construction doit, au préalable, obtenir un permis de construction de la municipalité ou arrondissement, selon le cas, afin que l'autorité municipale puisse ainsi s'assurer que le projet concerné est conforme aux règlements de zonage et de construction et à certaines autres conditions reliées à l'émission du permis de construction demandé.

[143] Quant au CCU, organisme mandaté par le conseil municipal pour donner des avis sur les demandes qui lui sont soumises en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, il est important de souligner que le CCU n'exerce

<sup>37</sup> IGNACZ, Marianne et EDWARDS, Jeffrey *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur* dans le cadre de *La construction au Québec : perspectives juridiques* - sous la direction de KOTT, Olivier F. et ROY, Claudine, Wilson & Lafleur Ltée, Montréal, 1998, p. 542.



qu'un rôle consultatif puisque la fonction décisionnelle relève uniquement du pouvoir municipal.

- [144] Lors de l'Instruction du 11 février 2019, G. Ricard, conseiller en aménagement de la Ville de Montréal, sous citation à comparaître, a témoigné sur divers aspects du processus de soumission d'un projet de construction pour fins de permis, de son octroi et des situations de non-conformité dans le cas aux présentes.
- [145] En suivi d'une demande de permis soumise par un requérant, le projet est étudié par un agent du cadre de bâti pour l'étude normative et ensuite est transmis à un architecte pour l'étude qualitative.
- [146] M. Ricard confirme que le CCU est un comité aviseur et n'est pas décisionnel mais toutefois témoigne qu'il y a une délégation de pouvoir du Conseil PMR au directeur du CCU pour certains travaux de transformation (mais non pour des travaux de construction).
- [147] Quand un requérant reçoit un avis de non-conformité, il doit soit se conformer au permis déjà délivré et au Règlement sur les PIIA ou faire une nouvelle demande afin de corriger ou modifier les travaux non-conformes.
- [148] M. Ricard témoigne que les non-conformités énoncées à l'Avis N/C16 sont de son avis des éléments soit normatifs ou qualitatifs et plus particulièrement pour nos fins que la tôle métallique n'est pas un matériau prohibé par l'Arrondissement mais qu'il y a certains matériaux requis pour des rues ou ruelles. D'autre part quand la façade est visible de la voie publique, il y a des exigences qualitatives.
- [149] M. Ricard constate que la lettre du 17 mai 2016 n'est pas qualifiée comme un cas de l'article 61 de la Règlement 11-018 (Constructions Illégales, Dérogatoires ou Dangereuses).

*Le pouvoir d'étude et de recommandation*

- [150] Dans son ouvrage de 2016 « Zonage et urbanisme en droit canadien », Marc-André Le Chasseur note l'origine des CCU<sup>38</sup> et qu'une délégation de pouvoirs telle que celle portant sur l'application de la réglementation d'urbanisme

<sup>38</sup> LE CHASSEUR, Marc-André, *Zonage et urbanisme en droit canadien, Titre 2 - Mise en œuvre du pouvoir de réglementer*, Chapitre 11 – les règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire, Montréal, Wilson & Lafleur 3e éd. (2016).



préalablement à l'adoption de la LAU n'est dorénavant plus permise. Seuls les pouvoirs d'étude et de recommandation d'un CCU ont été maintenus.

[151] Ainsi, les membres du C.C.U. ne peuvent-ils être l'objet d'un recours en mandamus puisqu'ils n'ont aucun pouvoir de délivrance de permis<sup>39</sup>.

[152] Le C.C.U. n'est aucunement responsable de l'émission des permis et l'exercice par lui d'un tel pouvoir constituerait une sous-délégation illégale de pouvoir<sup>40</sup>. La jurisprudence est au même effet et apporte un éclairage additionnel selon les faits alors en cause, tel la Cour supérieure dans l'affaire *Mandel c. Verdun*<sup>41</sup>.

### *Plans d'implantation et d'intégration architecturale (« PIIA »)*

[153] Les auteurs Giroux et Chouinard<sup>42</sup> adressent l'objectif poursuivi par le législateur aux articles 145.15 à 145.20.1 LAU portant sur les PIIA, soit de permettre aux autorités municipales d'exercer un contrôle d'ordre qualitatif sur l'implantation et l'architecture des constructions, l'aménagement des terrains et les travaux qui y sont reliés.

[154] Par ailleurs, l'approbation d'un PIIA repose sur l'exercice d'un pouvoir discrétionnaire par le conseil municipal (voir aussi les articles 10 et 11 du Règlement sur les PIIA) et notre Cour d'appel<sup>43</sup> enseigne qu'en l'absence d'une preuve de fraude, de mauvaise foi, d'abus de pouvoir ou d'exercice d'un pouvoir dans un but incorrect, même les tribunaux de droit commun [ndlr. et encore plus un tribunal d'arbitrage, quoique statutaire de constitution (*Loi sur le Bâtiment*)] devraient se garder d'intervenir dans l'exercice de ce pouvoir discrétionnaire.

<sup>39</sup> *Entreprises J.L. Bigras Ltée c. Sainte-Marthe-sur-le-Lac (Ville de)*, C.S. Terrebonne, n 700-05-000561-849, le 23 décembre 1985.

<sup>40</sup> *Prime v. Saint-Lambert (Town of)*, [1974] C.S. 536.

<sup>41</sup> *Mandel c. Verdun* C.S.M. n 500-05-002712-865. VOIR AUSSI *St-Joseph-du-Lac (Municipalité de) c. Brunet*, Cour supérieure (C.S.), Terrebonne (Saint-Jérôme), 700-17-002755-055, SOQUIJ AZ-50454762: « La preuve établit que les propriétaires n'ont pas été convoqués à cette réunion. Le Tribunal est d'avis toutefois que rien n'obligeait les propriétaires à l'être. D'ailleurs la recommandation du Comité ne lie aucunement le Conseil. »

<sup>42</sup> GIROUX Lorne et CHOUINARD Isabelle, *Les pouvoirs municipaux en matière d'urbanisme, ch. IX – De certains régimes réglementaires attributifs de pouvoirs discrétionnaires de portée individuelle*, Collection de droit 2018-2019, vol. 8, Cowansville Ed Y. Blais, 2018.

<sup>43</sup> *Papi-Shein c. Cytrynbaum*, 2008 QCCA 2253 (CanLII), EYB 2008-151046, para 52. ET *4164857 Canada inc. c. Montréal (arrondissement de Pierrefonds-Roxboro)* 2013 QCCA 1306, para 27.





- [155] Plusieurs décisions subséquentes de la Cour d'Appel, incluant aussi récente que mai 2019, réaffirment ce principe<sup>44</sup>.
- [156] Enfin, de plus, le conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation d'un PIIA, que le propriétaire prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment celui d'infrastructures ou équipements, qu'il réalise son projet dans un délai fixé ou qu'il fournisse des garanties financières (art. 145.20 LAU)
- [157] Afin que le Tribunal puisse pourvoir aux Points 32, 33 et 34, une revue des prétentions soumises à l'Instruction est appropriée.

Prétentions soulevées - Points 32, 33, 34

*Bénéficiaire*

- [158] Le Bénéficiaire prétend que le Bâtiment est dans un état de non-conformité en vue de la réglementation municipale dans la mesure où les travaux de l'Entrepreneur ne sont pas effectués selon un plan approuvé alors que les exigences requises découlent d'une analyse normative et qualitative des plans.
- [159] Le Bénéficiaire soumet toutefois qu'il découle d'une lecture des documents que les non-conformités qui demeurent sont celles soulevées par la Direction (Pièce A-6, aux pages 25-27), plus particulièrement le revêtement de façade qui doit être en brique et la lettre de garantie requise.
- [160] Le Bénéficiaire avance que les recommandations autres du CCU concernent le solinage et les éléments d'acier galvanisé pour éviter la corrosion (matériaux des escaliers et structures métalliques) alors qu'il souligne toutefois que la question du matériau des éléments métalliques (galvanisé) ne se retrouvait pas aux recommandations du CCU du 10 octobre 2012 (Pièce B-14).
- [161] Le Tribunal note qu'il est déjà question de galvanisé aux plans en Pièce B-4 (notes manuscrites sur la page A-203 sujet aux commentaires du Tribunal [ndlr para 190]).
- [162] Le Bénéficiaire allègue que le Permis a été accordé avec ces annotations et prévoit donc du galvanisé, et ce à la connaissance de l'Entrepreneur, et que ce n'est pas sur la foi des recommandations du CCU du 10 octobre 2012 mais bel

<sup>44</sup> *Al-Musawi c. Westmount (Ville de)*, 2013 QCCA 2066, para 76 à 79; *Bélanger c. GPR Investissement inc.*, 2019 QCCA 931, para 22 et 36.



et bien en fonction de l'analyse normative et qualitative de la demande de Permis par la Direction.

- [163] Le Bénéficiaire dépose entre autres à son cahier d'autorités certaines jurisprudences en appui de sa plaidoirie qui cherche à caractériser de vice caché un manquement à une réglementation municipale. Le Tribunal n'y trouve pas le même appui; une analyse de ces causes confirme que ce sont les erreurs de construction de l'entrepreneur ou de conception qui créent le vice et non le non-respect d'une réglementation municipale.
- [164] D'abondant si requis, ce qui n'est pas inféré, notons que ces causes adressent principalement des dispositions réglementaires très spécifiquement descriptives – ce qui n'est pas le cas aux présentes.
- [165] La décision arbitrale *SDC La Seigneurie*<sup>45</sup> vise pour nos fins une erreur de brancher les égouts sanitaires dans le réseau pluvial de la municipalité concernée, et les égouts pluviaux au réseau sanitaire; cette inversion s'applique à certaines des unités construites par l'entrepreneur. Dans ce dossier, la preuve est à l'effet que l'entrepreneur avait connaissance de la nécessité de demande de raccordement auprès de la municipalité.
- [166] Le règlement municipal appliqué prévoit très précisément les interdictions et position relative des branchements et les obligations d'un entrepreneur en conséquence, soit entre autres d'aviser la municipalité avant de remblayer le branchement (ce qui aurait possiblement permis par une inspection de déceler l'inversion).
- [167] C'est l'inversion de branchement elle-même que l'arbitre caractérise de vice caché au sens de 1726 C.c.Q. et non que l'entrepreneur n'aie pas observé la réglementation municipale (alors qu'il considère qu'il y a preuve prépondérante de ce manquement); cette inversion donne alors ouverture à une ordonnance par le tribunal de travaux correctifs de celle-ci, mais sans plus (para 108 à 111).
- [168] L'affaire récente (2017) *Turgeon*<sup>46</sup> vise différents vices cachés, mais plus particulièrement pour nos fins, un raccordement du drain de fondation au réseau pluvial de la municipalité.

<sup>45</sup> *Syndicat des copropriétaires « La Seigneurie La Prairie 1933 » et Groupe Trigone Construction inc.* (O.A.G.B.R.N., 2006-10-18), M. Claude Dupuis, arbitre, SOQUIJ AZ-5039637.

<sup>46</sup> *Turgeon c. Marseille*, 2017 QCCQ 5604, Paras 75, 101-102.



- [169] La Cour conclut que le raccordement du drain devait être remplacé par un système qui correspond aux normes municipales; on constate que la réglementation prévoit très spécifiquement que ce raccordement doit se faire à l'intérieur du bâtiment (para 73) et que dans les faits il est situé à l'extérieur (para 82).
- [170] De nouveau, la détermination de vice caché reconnue par la Cour ne s'appuie pas sur le non-respect de la réglementation municipale, mais que :
- « Les demandeurs ont aussi démontré, par prépondérance de preuve, qu'il s'agissait d'un vice caché ... »
- vice caché qui rencontre les critères requis (para 102) dans une analyse entre autres que l'installation n'est pas munie d'un regard de nettoyage (para 82) et qu'il y a absence d'une tige (para 93 et 95) élément essentiel du système (para 94).
- [171] D'autre part, l'affaire *SDC Hébert*<sup>47</sup> ne trouve pas application s'appuyant sur une disposition de l'art. 27 (version en vigueur en 2005) qui spécifiquement caractérisait le défaut de se conformer à une norme applicable au bâtiment (tel le Code National du Bâtiment) comme constituant malfaçon, disposition qui a été retirée du Règlement depuis de nombreuses années.

*Administrateur*

- [172] L'Administrateur soumet que la discrétion conférée au CCU d'imposer certaines exigences prend source à la LAU (articles 145.15 et 145.19 LAU) ainsi que dans le Règlement sur les PIIA (article 9).
- [173] L'Administrateur prétend que l'élément le plus important est que cette discrétion que dispose le CCU ne peut être exercé de manière déraisonnable et arbitraire et donc que ces recommandations du CCU doivent être selon les paramètres de, et que l'exercice de sa discrétion être encadrée par, la réglementation.
- [174] L'Administrateur soumet que cette exigence d'acier galvanisé ne se retrouve pas au Règlement sur les PIIA ni dans un quelconque autre règlement en vigueur et applicable.
- [175] Quant à la lettre de garantie bancaire, l'Administrateur prétend qu'il est clair que cette obligation est totalement *ultra vires* des obligations de l'Administrateur au Règlement; une lettre de garantie n'est pas prévue à l'article 27. Il n'a connaissance d'aucune décision arbitrale qui impose ce type d'exigence.

---

<sup>47</sup> *SDC André Hébert c. 9122-9385 Québec Inc. (Les Habitations Signature Inc.) et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, dossier GAMM, M. Claude Dupuis, arbitre, 13 janvier 2005.



Point 32. Parement extérieur, côté de la ruelle, devrait être en brique et non en tôle.

Point 33. Grillage architectural à l'entrée de la rue Saint-Dominique aurait dû être en acier inoxydable et non en acier peint.

[176] La Décision Adm avise que ces Points 32 et 33 font l'objet d'un avis émis par la Ville relativement au non-respect du permis approuvé et des modifications exigées et l'Administrateur indique qu'en attente d'information additionnelle, il ne peut statuer sur ceux-ci.

Point 32. Parement extérieur, côté de la ruelle, devrait être en brique et non en tôle.

[177] L'Avis N/C16 stipule à titre de non-conformité :

« Du côté de l'accès au garage (ruelle), le parement extérieur est en tôle métallique au lieu de la brique »

et la Direction à l'Étude Permis Fev18 stipule :

« La façade donnant vers la ruelle, dans l'entrée en alcôve de l'accès du garage et dans l'alcôve accueillant l'escalier d'issue arrière, le parement extérieur de brique soit installé et le revêtement métallique éliminé. »

[178] Le Tribunal comprend du témoignage de M. Ricard que ce parement extérieur n'est pas qu'une non-conformité esthétique mais un élément de résistance pour la pérennité du parement (selon ce témoignage, un parement en brique est plus durable qu'un parement en tôle). C'est un élément de résistance donc constat d'un choix de matériau non-conforme.

[179] M. Ricard témoigne toutefois que cette exigence pour l'entrée d'alcôve et l'escalier arrière ne sont pas lié à la présence de la voie publique.

#### **ADJUDICATION QUANT AUX POINTS 32, 33 ET 34**

#### **Points 33 et 34**

[180] M. Ricard témoigne que ce point de remplacement par de l'acier galvanisé peut se justifier en correctif de problèmes de corrosion et de dégradation. On se doit de rechercher une pérennité des matériaux et d'éviter les traces de rouille. Toutefois, la Direction ne requiert plus ce remplacement à l'Étude de Permis Fev18.

[181] À l'audition, le Tribunal a demandé à M. Pitre son avis entre ce qui a été installé sur l'escalier (acier peint) *versus* la protection assurée par l'acier galvanisé.



- [182] M. Pitre témoigne que la différence de prix entre repeinturer l'escalier d'acier ou l'enlever et le remplacer avec de l'acier galvanisé est un coût d'environ 35% additionnel pour prévoir un acier galvanisé.
- [183] M. Pitre témoigne qu'il n'y a rien qui interdit l'installation d'un ou l'autre de ces matériaux; c'est principalement une question de coût, et à une question du Tribunal avise d'un coût d'environ 80 000\$ pour repeinturer et d'environ 125 000\$ pour un remplacement en acier galvanisé (que le Tribunal comprend pourrait être plus élevé selon que certaines autres interventions connexes soient ou non requises).

*Impact des exigences applicables des autorités de l'Arrondissement*

- [184] Lors de l'Instruction, M. Ricard a témoigné que la Direction imposait des exigences de correction pour pouvoir émettre le permis de transformation du Bâtiment afin d'y apporter les correctifs requis et rendre le Bâtiment conforme.
- [185] C'est ici le cœur de cet aspect de la présente décision arbitrale (que le Tribunal distingue des travaux correctifs pour vices cachés et associe plutôt à un parachèvement des travaux), soit l'aspect normatif et l'impact de la position du Conseil PMR et de la Direction dans un cadre des obligations de l'Entrepreneur, et plus particulièrement celles de l'Administrateur suite à un manquement des obligations de l'Entrepreneur dans le cadre du Règlement.
- [186] On comprend que l'Entrepreneur dans un cadre de ses obligations légales et contractuelles est contraint à une obligation de résultat, se doit de parachever les travaux entrepris, emportant le respect des plans et devis applicables et de conséquence première l'obtention des permis de construction pouvant être requis pour ce faire.
- [187] Les infractions de l'Avis N/C16 et les conditions sous l'Étude de Permis Fev18 sont théoriquement liées à la survie du Permis (initial) et/ou à la demande de permis de transformation et/ou à la demande sous le Projet de remplacement visée par l'Étude de Permis Fev18, toutes procédures refusées, annulées ou caduques.
- [188] Quelque soit les autres paramètres de la situation du Bâtiment, le Tribunal se doit de s'appuyer sur la conséquence que le Permis est annulé le 27 septembre 2018 (Pièce B-10).



- [189] Cette annulation est, quoique la preuve est silencieuse sur cet aspect précis, conséquente de l’Avis Ricard de mars 2018, du délai de 60 jours pour dépôt d’une proposition révisée avec plans révisés, et que cette proposition n’a pas semble-t-il été jamais déposée.
- [190] Toutefois la position du Bénéficiaire, qui avec raison ne pouvait s’appuyer que sur l’historique de ses réclamations et dénonciations soumises ainsi que des non-conformités de la Direction, ne peut découler des indications aux plans soumis tant pour la demande de Permis que pour la demande de transformation. La preuve fut d’ailleurs longuement débattue sur les diverses versions de plans et sur les annotations manuscrites des plans déposés au dossier. Le Permis est annulé et on doit adresser l’approche de la Direction d’une proposition révisée avec plans révisés.
- [191] Le Tribunal constate que le choix des matériaux tient généralement sa source de l’art. 118 LAU (précité, para 23 des présentes) mais reconnaît qu’il faut un encadrement réglementaire strict une disposition réglementaire spécifique et reconnaît la position du procureur de l’Administrateur en plaidoirie que le Règlement sur les PIIA (voir entre autre l’art. 9 du Règlement sur les PIIA) ne permet d’imposer un acier galvanisé pour l’escalier sous étude (et le Tribunal d’ajouter ni le Règlement 11-018) et, dans les circonstances particulières de ce dossier, ni le Règlement.
- [192] À titre illustratif, le Tribunal ~ alors qu’il reconnaît les dispositions du Règlement 11-018 et ses assises au *Code national du bâtiment* [Code de construction du Québec - Chapitre 1, Bâtiment, et Code national du bâtiment - Canada 2005 (modifié 2010)] ~ se guide d’autre part à ce que la jurisprudence reconnaît que la non-conformité de certains éléments d’un bâtiment même au *Code national du bâtiment* ou à une autre norme de type réglementaire ne constitue pas automatiquement un vice caché<sup>48</sup>. Chaque cas est différent.

#### *Acier galvanisé*

- [193] Dans les présentes circonstances, le Tribunal ne peut diriger ou Ordonner à l’Administrateur de pourvoir à un remplacement de l’escalier arrière et autre

---

<sup>48</sup> *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.*, AZ-50452136, J.E. 2007-1880 (C.A.); Op. cit. *Turgeon c. Marseille*, para 75 citant *Déziel c. Taché*, 2007 QCCQ 10266, para 14 à 16, *Ricard c. Boisvert*, (1996) 1995 CanLII 10736 (QC CQ), R.L. 555, para 26 à 30 et *Stepanian c. Marmor*, 2001 CanLII 4 (QCCQ), para 37 et 38.



résille par de l'acier galvanisé; toutefois, les Décisions Administrateur ont confirmé qu'il y a problématique requérant correctifs, et le Tribunal confirme la Décision Adm Point 5 le Bénéficiaire se réclamant « ...qu'il est anormal que de la rouille soit déjà apparente ... » (élément repris à la Décision Adm Point 34) d'accueillir la réclamation du Bénéficiaire et de pourvoir à travaux correctifs.

[194] Tenant compte de l'état général de dégradation de l'ensemble constaté par le Tribunal, il ne sera pas suffisant de simplement tenter des correctifs localisés, mais s'il est choisi de demeurer à l'acier peint, il sera requis de procéder à un travail de retrait de la rouille et des éléments de peinture et apprêts existants, afin de recouvrir le tout selon les règles de l'art, tant processus que qualité.

*Nouvelle Demande de permis et Point 32*

[195] La situation est donc possiblement qu'il n'y a aucun suivi théorique qui peut permettre un processus découlant uniquement de l'Avis Ricard. Toutefois, le Tribunal considère, tant pour fins d'économie que de solution à la situation maintenant existante, que l'Administrateur suivant les paramètres de l'Avis Ricard et tenant compte de ses obligations au sens du Règlement édictées par la présente décision arbitrale, soumette aux autorités une demande de permis afin d'obtenir le permis requis pour fins des travaux requis – qu'elle soit selon les Plans Pelland, révisés pour comprendre les propositions de parachèvement :

- que sur la façade donnant vers la ruelle, dans l'entrée en alcôve de l'accès du garage et dans l'alcôve accueillant l'escalier d'issue arrière, un parement extérieur de brique soit installé et le revêtement métallique existant éliminé,
- que la rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite soit aplanie pour permettre l'accès sans obstacle au commerce,
- que pour la terrasse située au rez-de-chaussée, le garde-corps soit éliminé et remplacé par un nouveau soit de verre (tel celui de la terrasse du niveau 3) ou en acier perforé (et dans cette foulée d'analyser s'il est requis que le bac de plantation en bois présent soit remplacé par un bac de plantation permanent en béton).

[196] Notons d'autre part que M. Ricard témoigne que la rampe d'accessibilité est une question d'accessibilité universelle, et le Tribunal de renchérir qu'il s'agit d'autre part de la sécurité des utilisateurs de cet accès (voir aussi art. 13, para 11, Règlement sur les PIIA) et de même pour le garde-corps précité.



[197] Il demeure toutefois essentiel que dans un cadre des obligations de l'Entrepreneur, et plus particulièrement celles de l'Administrateur suite à un manquement des obligations de l'Entrepreneur dans le cadre du Règlement, un permis approprié pour le parachèvement des travaux soit obtenu pour le Bâtiment.

[198] Ceci soulève de même que soit adressé la question d'une lettre de garantie bancaire de 20 000\$ identifiée à l'Avis Ricard.

[199] Le Tribunal peut suppléer au silence du Règlement.

[200] Le lecteur se rappellera aussi les dispositions de l'article 116 du Règlement :

« 116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »

[201] Madame la juge Monast procède à une étude approfondie dans la cause *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* (où l'administrateur recherche une révision judiciaire pour excès de juridiction) et commente quant à l'article 116 du Règlement :

« C'est le cas, notamment, lorsque l'application littérale des dispositions du règlement ne permettent pas de remédier à une situation donnée ou lorsque les circonstances font en sorte que l'interprétation stricte du règlement est susceptible d'entraîner un déni de justice parce qu'elle ne permet pas d'en appliquer l'esprit et d'assurer la protection des droits des parties »<sup>49</sup>

[...]

« Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles d'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie »<sup>50</sup>

*Nos soulignés*

### *Lettre de garantie bancaire*

[202] Dans ce cadre essentiel des obligations de l'Administrateur suite à un manquement des obligations de l'Entrepreneur dans le cadre du Règlement, dans les circonstances présentes, l'Administrateur s'il se doit de prendre à charge les obligations de l'Entrepreneur, devra obtenir le permis approprié pour le parachèvement des travaux; il se doit de remplir les conditions applicables, et

<sup>49</sup> *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, M. Monast, J. (C.S.) 505-17-002506-055, 2007.10.26, para 46, pp. 13 et 14.

<sup>50</sup> *Idem*, para 75.





celle de fournir une lettre de garantie bancaire est spécifiquement prévu au Règlement sur les PIIA (art. 12, précité) et l'Administrateur se doit de s'y conformer. De même, et il n'est pas inféré que ceci amoindrit les obligations de l'Administrateur, notons subsidiairement que celui-ci, dans sa prise en charge des travaux en l'absence de l'Entrepreneur pour se faire, recherchera tout probablement des soumissions d'entrepreneurs tiers, et pourra requérir d'un tel entrepreneur tiers qu'il fournisse ladite lettre de garantie comme condition préalable à l'obtention d'un contrat de travaux sur le Bâtiment.

*Point 33 et Note sur le solinage*

- [203] Il a été fait cas du solinage lors de l'Instruction et des plaidoiries et malgré que cet élément ne soit une réclamation en arbitrage, le Tribunal estime qu'un commentaire pourra être utile. Le CCU constate qu'il y a des petits dénivelés graduels du solinage qui font disparaître l'effet d'escalier.
- [204] Le Tribunal est de l'avis que les problèmes soulevés de solinage ne sont pas une question de normes de résistance. Le Tribunal ne trouve aucune fondation législative ou réglementaire (tant caractéristiques typomorphologiques, ou architecturales des bâtiments d'intérêt) à cette recommandation et M. Ricard témoigne que la question de solinage est purement une question d'esthétique, non une question normative.
- [205] La Garantie ne couvre pas un préjudice purement d'esthétique; afin de permettre ouverture à la Garantie, chaque cas doit s'identifier d'une problématique (i) de défectuosité, (ii) de déficit d'usage et (iii) de travail mal effectué ou de matériaux déficients, éléments sur lesquels l'arbitre s'appuie, selon le cas, pour conclure ou non à une couverture du Plan. Est donc requis un élément d'analyse qui se rattache à une caractérisation de malfaçon ou de vice caché<sup>51</sup> lorsqu'un problème d'esthétique est soulevé (ou *a contrario* dans des cas de mouvements normaux des matériaux<sup>52</sup> ou d'absence de défaut technique<sup>53</sup>)

<sup>51</sup> VOIR *Allan Stringer et Micheline Stringer c. 2157-2235 Québec inc. (Construction L. Max enr.) et La Garantie Habitation du Québec inc.*, GAMM, dossier 2009-09-006, Claude Dupuis, Arbitre, 25 mai 2009 ET *Barabé c. Habitations Qualitech inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, GAMM, dossier 2008-09-026, Claude Dupuis, Arbitre, 7 avril 2009. VOIR AUSSI *Gélinas c. Habitations Consultants H.L. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*; Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC) S12-022801-NP, 3 avril 2013, Me Tibor Holländer, Arbitre, paras 144 et 145; *Idevco Développement 2010 Inc. C. SDC Papineau et Saint-Grégoire et La Garantie Des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*, Centre Canadien d'arbitrage Commercial (CCAC), S14-082201-NP et S15-022601-NP, Me Roland-Yves Gagné, Arbitre, 8 mai 2015.

<sup>52</sup> *France Girard et Denis Bouchard c. Julien Tremblay et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, GAMM, dossier 2012-02-001, Claude Dupuis, Arbitre, 12 novembre 2012.



- [206] Subsidiairement, le Tribunal note que de tenter de corriger cet aspect visuel viendrait empiéter sur les fenêtres qui sont existantes et on voit une difficulté d'effectuer un travail correctif selon les règles de l'art.
- [207] La couverture de la Garantie ne s'applique pas et l'Administrateur ne peut être contraint dans les circonstances à couvrir des travaux quelconques relatifs à ce solinage.
- [208] De même, il n'y a aucune preuve de malfaçon ou de vice au dossier ni de constat du Tribunal lors de la visite des lieux quant à la réclamation visée par le **Point 33** et conséquemment dans les circonstances la couverture de la Garantie ne s'applique pas et l'Administrateur ne peut être contraint à couvrir des travaux quelconques relatifs à ce Point.

### **CONCLUSIONS**

- [209] Les travaux de construction du Bâtiment ayant débuté avant le 1er janvier 2015, la version du Règlement applicable aux présentes (version en vigueur du 22 janvier 2014 au 7 janvier 2015) est antérieure à la version du Règlement citée par l'Administrateur à ses diverses Décisions de l'Administrateur.
- [210] Le Tribunal se doit d'office de soulever un délai de déchéance.
- [211] Le Règlement prévoit un délai de dénonciation des vices ou malfaçons qui ne peut excéder de six mois de leur découverte, délai de déchéance et si ce délai n'est pas respecté, le droit d'un bénéficiaire à la couverture du Plan et au droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos.
- [212] Dans les circonstances, selon la preuve au dossier et tenant compte du fardeau de preuve applicable, les réclamations du Bénéficiaire et leurs dénonciations respectives ont respectés les délais applicables.
- [213] La détermination d'une réception des parties communes par l'Administrateur ne peut être retenue, et en l'absence d'avis de fin des travaux, le Tribunal a fixé celle-ci au 16 juin 2016.

---

<sup>53</sup> *Czeslawa Jakubowicz c. Habitations Desaulniers Chamberland inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, CCAC, dossier S11-031501-NP, M<sup>e</sup> Philippe Patry, Arbitre, 23 septembre 2011.



- [214] L'Entrepreneur est tenu dans les circonstances à une obligation de résultat, et se doit de respecter envers ses acheteurs les plans et devis, et cette obligation de résultat emporte que soit émis le permis approprié des autorités municipales quant à la construction du Bâtiment, sans avis subséquent de non-conformité desdites autorités ayant juridiction.
- [215] Le Tribunal n'a compétence et la décision arbitrale ne lie que l'Entrepreneur, l'Administrateur et le Bénéficiaire, n'a aucun effet contraignant envers le processus d'approbation d'un PIIA ou permis de construction (ou autre action des autorités municipales), reconnaissant toutefois que les ordonnances sous décision arbitrale caractérisent une réalité commerciale d'une assumption de coûts de parachèvement ou de travaux correctifs par l'Administrateur et ceci plus encore dans un cas 'd'absence' de l'Entrepreneur.
- [216] Le Tribunal souligne que le conseil d'arrondissement, Conseil PMR, exerce un pouvoir discrétionnaire et qu'en l'absence d'une preuve de fraude, de mauvaise foi, d'abus de pouvoir ou d'exercice d'un pouvoir dans un but incorrect, le Tribunal devait se garder d'intervenir dans l'exercice du pouvoir discrétionnaire qui en découle pour les fins de la Direction.

#### Coûts d'arbitrage

- [217] Considérant les dispositions de l'article 123 du Règlement, les coûts du présent arbitrage se doivent être assumés par l'Administrateur.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

- [218] **ORDONNE** que l'Administrateur s'assure que l'Entrepreneur est détenteur de licence RBQ en vigueur en date des présentes et autorisant les travaux, demandes et actions ordonnés aux présentes, et dans le cas contraire, sans autre délai ou avis, de prendre en charge le parachèvement et les corrections, et le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisir un ou des entrepreneurs et d'assurer une surveillance des travaux;
- [219] **FIXE** la date de réception des parties communes au 16 juin 2016;
- [220] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur datée du 14 juin 2017 quant à son Point 1 'Infiltration d'eau dans le garage' et **ACCUEILLE** de plus la demande du



Bénéficiaire relativement aux **Points 4, 5, 7** de la décision de l'Administrateur datée du 14 juin 2018;

- [221] **REJETTE** la réclamation du Bénéficiaire au **Point 33** de la décision de l'Administrateur datée du 14 juin 2018;
- [222] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur datée du 14 juin 2017 quant à son Point 5 'Escalier et échelle métallique extérieure' et **ACCUEILLE** de plus la demande du Bénéficiaire relativement au **Point 34** de la décision de l'Administrateur datée du 14 juin 2018 sujet et en conformité des éléments additionnels soulevés aux présentes par le Tribunal, incluant que soit tenu de pourvoir à travaux correctifs au Point 34 ou, selon le cas, de pourvoir à parachèvement dans un cadre d'obtention du permis approprié des autorités municipales quant à la construction du Bâtiment, sans avis subséquent de non-conformité desdites autorités ayant juridiction;
- [223] **ORDONNE** le dépôt d'une demande de permis auprès des autorités ayant juridiction afin de permettre de compléter le parachèvement des travaux ordonnés et de respecter l'obligation de résultat qui en découle, selon les règles de l'art et les éléments soulevés par le Tribunal aux présentes incluant, sans limiter la portée générale de cette obligation, quant au **Point 32**, au remplacement de garde-corps et à la rampe d'accessibilité du bâtiment;
- [224] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur datée du 13 décembre 2018 incluant quant à un test d'étanchéité si requis, dont résultat s'il en est sera transmis par écrit au Bénéficiaire avec motifs et détails appropriés quant au **Point 35** ayant accueilli la réclamation du Bénéficiaire;
- [225] **ACCUEILLE** la demande du Bénéficiaire relativement au **Point 36** de la décision de l'Administrateur datée du 14 juin 2018, sujet au test d'arrosage prévu, dont résultat sera transmis par écrit au Bénéficiaire avec motifs et détails appropriés;
- [226] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée (voir entre autre para.19 de l'annexe II du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (chapitre B-1.1, r.8)) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 dudit Règlement;
- [227] **LE TOUT**, à la charge de l'Administrateur des coûts du présent arbitrage, conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (chapitre B-1.1, r.8), avec les intérêts au taux légal



majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 27 août 2019.



M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart,  
Arbitre

