

*Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs annoté
(Décisions rendues entre 2006-2019)*

TABLES DES MATIÈRES

Notes explicatives	1
<u>PARTIE I : ARTICLES DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS</u>	<u>3</u>
Article 1	3
Article 9	4
Article 10.....	8
Délai	8
Nature du vice	15
Divers.....	17
Article 12.....	19
Terrain, drainage et terrassement	20
Divers.....	20
Article 13.....	22
Article 14.....	24
Article 15.....	27
Article 16.....	28
Article 17.....	29
Article 18.....	31
Article 19.....	33
Nature du délai	33
Prorogation du délai	34
Délai jugé excessif	36
Article 21.....	37
Article 22.....	38
Article 25.....	39
Article 25.1	43
Article 26.....	45
Acompte	45
Autres frais	47
Divers.....	48
Article 27.....	49
Nature du vice	54
Nature des frais remboursables.....	55
Délai jugé excessif	56
Article 29.....	58
Article 30.....	62
Article 34.....	65
Article 35.....	67
Article 35.1	69

Article 36.....	70
Article 38.....	71
Article 39.....	72
Article 66.....	73
Article 78.....	74
Article 88.....	76
Article 106	77
Article 116	78
Article 117	83
Article 125	84
Article 129	85
Article 137	86
Article 138	87
Article 140	88
<u>PARTIE II : SUJETS</u>	89
Acompte.....	89
Délai d'exécution des travaux	98
Délai de dénonciation	100
Forme de la dénonciation.....	100
Nature du délai	103
Possibilité de prorogation du délai.....	104
Délai jugé excessif	106
Computation du délai	111
Ignorance de la loi	121
Divers.....	122
Délai de recours	127
Possibilité de prorogation du délai.....	127
Délai jugé excessif	131
Divers.....	131
Drainage des eaux de surface du terrain	137
Fin des travaux	140
Liste d'inspection préreception.....	144
Malfaçon non apparente au moment de la réception.....	145
Ce qui constitue une malfaçon non apparente	145
Ce qui ne constitue pas une malfaçon non apparente.....	158
Malfaçon ou vice apparent au moment de la réception	162
Ce qui constitue une malfaçon apparente.....	162
Ce qui ne constitue pas une malfaçon apparente	165
Méthode correctrice	166
Ocre ferreuse	181
Parachèvement	184

Parties communes.....	188
Réception des parties communes	188
Fin des travaux	192
Réclamation	192
Divers.....	194
Réception avec ou sans réserve.....	195
Parties communes.....	197
Forme.....	200
Date de la réception.....	201
Retard de livraison.....	203
Terrain, drainage et terrassement	205
Ce qui constitue des travaux de terrain, drainage et terrassement	205
Ce qui ne constitue pas des travaux de terrain, drainage et terrassement	208
Divers.....	208

Notes explicatives

Les annotations contenues au présent document ont été rédigées à partir de décisions rendues par les organismes d'arbitrage qui interprètent ou expliquent des articles du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé «le règlement»). Elles portent également sur les décisions qui traitent de manière plus approfondie des sujets suivants :

- Acompte
- Délai d'exécution des travaux
- Délai de recours
- Délai de dénonciation
- Fin des travaux
- Liste d'inspection préréception
- Malfaçon non apparente au moment de la réception
- Malfaçon ou vice apparent au moment de la réception
- Méthode corrective
- Ocre ferreuse
- Parachèvement
- Parties communes
- Réception avec ou sans réserve
- Terrain, drainage, terrassement

Les décisions annotées proviennent des organismes d'arbitrage et, lorsque celles-ci ont fait l'objet d'une révision judiciaire, les jugements des instances subséquentes peuvent également être analysés. Pour la rédaction du présent règlement annoté, le corpus des décisions consultées est constitué des décisions arbitrales et des jugements rendus depuis le 1^{er} janvier 2006 et qui se trouvaient sur le site de la Régie du bâtiment le 14 mai 2019. Ce site de même que la banque Juris.doc de Azimut et Recherche juridique du Portail SOQUIJ (www.soquij.qc.ca) et Services aux citoyens (<http://citoyens.soquij.qc.ca>) comptent 1 871 décisions, desquelles 1 128 ont été consultées afin de rédiger le présent règlement annoté qui renvoie à 555 de ces décisions.

Dans la première partie, les annotations sont présentées en fonction des articles du règlement. La seconde partie du document traite des sujets mentionnés plus haut, selon un ordre alphabétique. Étant donné que les articles et les sujets peuvent se recouper, la même annotation peut se trouver autant sous un sujet que sous un article. Une table des matières dynamique permet une consultation rapide d'un article du règlement ou d'un sujet. La jurisprudence est présentée en fonction de la date, de la décision la plus récente à la décision la plus ancienne. Lorsque cela s'est avéré nécessaire, des sous-rubriques ont été créées pour les articles ou pour les sujets. À titre d'exemple, les décisions traitant du délai de dénonciation sont présentées de la manière suivante :

DÉLAI DE DÉNONCIATION

- Forme de la dénonciation
- Nature du délai
- Possibilité de prorogation du délai
- Délai jugé excessif
- Computation du délai
- Ignorance de la loi
- Divers

Mise en garde

Ce document ne peut être utilisé à d'autres fins que celles prévues à l'entente intervenue entre la Régie du bâtiment et la Société québécoise d'information juridique.

Les annotations ont été rédigées à partir de décisions rendues par les organismes d'arbitrage ou par les tribunaux judiciaires et constituent une synthèse des décisions et des jugements consultés; il ne s'agit pas d'extraits provenant du texte intégral de ces décisions.

Préparé par M^{es} Danielle Blondin et David Habib

Société québécoise d'information juridique

Mai 2019

PARTIE I : ARTICLES DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

Article 1

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«actuaire»: un membre de l'Institut canadien des actuaires qui a le titre de «fellow»;

«administrateur»: une personne morale autorisée par la Régie du bâtiment du Québec à administrer un plan de garantie ou un administrateur provisoire désigné par la Régie en vertu de l'article 83 de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1);

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

«bénéficiaire»: une personne physique ou morale, une société, une association, un organisme sans but lucratif ou une coopérative qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf et, dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise, le syndicat de copropriétaires;

«comptable»: un membre d'un ordre professionnel de comptables visé à l'annexe I du Code des professions (L.R.Q., c. C-26) autorisé, en vertu de la loi constituant cet ordre, à exercer l'activité professionnelle de nature comptable que requiert l'application d'une disposition du présent règlement;

«entrepreneur»: une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, pour un bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le présent règlement;

«plan approuvé»: un plan de garantie conforme aux normes et critères établis par le présent règlement et approuvé par la Régie;

«professionnel du bâtiment»: un architecte, un ingénieur ou un technologue membre d'un ordre professionnel et qui possède une formation dans le domaine du génie ou de la construction.

Le règlement n'exige pas que le bénéficiaire habite lui-même l'immeuble (Champagne et Groupe Lagacé Habitations inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-07-23), SOQUIJ AZ-50445856, M. Alcide Fournier, SORECONI).

Article 9

9. *La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment doit couvrir:*

1° dans le cas d'un contrat de vente:

a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;

b) soit le parachèvement des travaux lorsque le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété et qu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;

2° dans le cas d'un contrat d'entreprise:

a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;

b) soit le parachèvement des travaux lorsqu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;

3° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire dans les cas suivants:

a) le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés;

b) il ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur afin de permettre à l'administrateur de parachever le bâtiment.

L'entrepreneur a manqué à ses obligations contractuelles lorsqu'il a unilatéralement décidé de ne plus vendre une résidence au bénéficiaire, qui, à la date prévue, était prêt à procéder à l'inspection pré-réception du bâtiment. À cette même date, l'entrepreneur avait refusé de procéder à l'inspection à moins que le bénéficiaire ne signe une entente additionnelle qui ne faisait pas partie du processus global du plan de garantie et qui limitait les demandes de corrections à ce qui avait été observé avant l'inspection. Le remboursement de l'acompte s'imposait (9264-3212 Québec inc. (Habitations Lussier) et Papoulias (O.A.G.B.R.N., 2016-12-06), SOQUIJ AZ-51456031, M. Claude Dupuis, GAMM).

Le remboursement des frais de relogement et d'entreposage est prévu lorsqu'un bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur ou lorsqu'il doit effectuer des réparations conservatoires et urgentes. Il ne peut être accordé lorsque

des travaux correctifs importants sont ordonnés et que cela exigera le déplacement des copropriétaires et des occupants ainsi que l'entreposage de leurs effets personnels et du contenu de leurs unités (Syndicat de copropriété du 390, 400 et 420 Place du Louvre et 9119-3757 Québec inc. (Habitations Euphoria), (O.A.G.B.R.N., 2016-12-05 (décision rectifiée le 2016-12-05)), SOQUIJ AZ-51388907, M^e Jean Doyle, GAMM).

L'entrepreneur avec lequel les bénéficiaires ont signé un premier contrat a déserté le chantier une fois les travaux du gros oeuvre terminés. L'administrateur leur a remboursé les acomptes qu'ils avaient versés et, lorsqu'ils ont présenté une réclamation après la réception de l'immeuble terminé, il a conclu que les travaux réalisés par le premier entrepreneur n'étaient plus garantis. Or, le contrat de garantie est lié à l'immeuble et le règlement ne prévoit pas une expiration de la garantie après le remboursement des acomptes (Draoui et 9103-7168 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-09-30), SOQUIJ AZ-51331587, M. Alcide Fournier, CCAC).

Lorsque l'entrepreneur fait faillite en cours de construction et que le bénéficiaire présente une réclamation, l'administrateur doit procéder à l'analyse de deux options, soit celle du remboursement des acomptes jusqu'à concurrence de la limite permise et celle du parachèvement. Il n'est pas obligé d'opter pour ce qui serait plus avantageux pour le bénéficiaire (Paradis et Constructions d'Astous Itée (en faillite), (O.A.G.B.R.N., 2016-05-20), SOQUIJ AZ-51324069, M^e France Desjardins, SORECONI).

Pour que le parachèvement de travaux puisse être couvert par la garantie, le manquement de l'entrepreneur doit être dénoncé, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours suivant cette date. Or, les bénéficiaires avaient dénoncé les problèmes 18 mois après la réception de l'immeuble (Bertone et 9116-7056 Québec inc. (Construction Sebelan), (O.A.G.B.R.N., 2009-10-29), SOQUIJ AZ-50581895, M. Guy Pelletier, SORECONI).

Le règlement ne prévoit pas le remboursement à un bénéficiaire des frais engagés pour le parachèvement d'une résidence, en cas de défaut de l'entrepreneur, si le bénéficiaire y a procédé de sa propre initiative et sans que l'administrateur ait été mis au courant. Il prévoit

plutôt que, à la suite d'une dénonciation de la situation par le bénéficiaire, l'administrateur a le choix de parachever les travaux ou de lui rembourser les acomptes versés (**Asselin Martin et Construction Stéphane Bédard inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-01-28), SOQUIJ AZ-50555229, M^e Johanne Despatis, GAMB**).

Compte tenu d'un retard dans la livraison de leur résidence parce que les travaux d'infrastructure ne pouvaient être prêts à temps, les bénéficiaires ont préféré résoudre le contrat préliminaire. Or, l'article 9 du règlement leur garantissait un toit, aucune exclusion de responsabilité n'étant énoncée quant aux infrastructures municipales. Ainsi, la crainte qui a motivé ces derniers à demander la résolution du contrat n'était pas fondée (**Guilbault et 9120-4867 Québec inc. (Habitations Lussier), (O.A.G.B.R.N., 2008-05-23), SOQUIJ AZ-50496496, M. Claude Dupuis, GAMB**).

L'article 9 énonce clairement que les frais de relogement, de déménagement et d'entreposage ne sont couverts qu'en cas d'un manquement de la part de l'entrepreneur avant la réception du bâtiment. Il n'est donc pas possible d'accorder aux bénéficiaires une indemnisation pour les frais de relogement, d'entreposage et de déménagement qu'ils devront payer parce que leur présence et celle de leurs deux enfants pourraient causer des inconvénients pendant l'exécution de travaux correctifs. D'autre part, les dispositions relatives à ces frais prévoient également que le remboursement se fait moyennant la présentation de factures et de preuves de paiement. Ainsi, lorsqu'elles sont admissibles à l'obtention d'un remboursement, ces dépenses ne peuvent être réclamées qu'après avoir été payées (**Bureau et Groupe Platinum Construction 2001 inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-07-12), SOQUIJ AZ-50675381, M^e Jean Morissette, GAMB**).

Le retard de livraison de la résidence a été un irritant pour le bénéficiaire, mais la responsabilité de l'administrateur en vertu du plan de garantie est limitée, ce qui n'est pas le cas de l'entrepreneur, qui, lui, a une responsabilité beaucoup plus large. Ainsi, si l'entrepreneur peut être tenu responsable pour troubles et inconvénients, dommages ou perte de jouissance, tel n'est pas le cas de l'administrateur (**Patel et Habitations Meaujé inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-04-12), SOQUIJ AZ-50391121, M^e Michel A. Jeanniot, SORECONI**).

Article 10

10. *La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:*

1° *le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment 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;*

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 du bâtiment 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 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.*

Délai

On ne peut refuser la couverture de la garantie à la bénéficiaire pour défaut d'avis écrit de dénonciation de malfaçon alors que les processus de vérification et de recherche de ces mêmes malfaçons au moment de procéder à l'inspection ont été bafoués par l'entrepreneur, qui avait d'ailleurs un devoir d'information à l'égard de la bénéficiaire. Dans les faits, il devait noter les remarques de cette dernière, procéder à une visite d'inspection et faire ressortir les vices et malfaçons découverts à cette occasion. Or, il n'a pas procédé à une inspection de l'immeuble avec la bénéficiaire et il l'a rassurée en lui indiquant que tout ce qui devrait être réglé le serait (Sommereyns et 7802471 Canada inc. (Construction des Grands Jardins), (O.A.G.B.R.N., 2018-10-30 (décision rectifiée le 2018-10-30)), SOQUIJ AZ-51572180, M. Yves Fournier, CCAC).

En juillet 2017, les bénéficiaires ont fait appel à un ingénieur pour obtenir son opinion quant à des fissures. Ils ont reçu un rapport au mois de novembre et ils ont dénoncé l'existence d'un problème au mois de février 2018. Lorsqu'ils ont fait appel à un ingénieur, les bénéficiaires soupçonnaient déjà qu'il était possible que les fissures observées puissent être la manifestation d'un vice. Ils devaient dénoncer cette situation dans un délai raisonnable par rapport à cette découverte et non pas par rapport à la remise du rapport d'ingénieur (Minuche et Développement Domont inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-11-06), SOQUIJ AZ-51544325, Me Roland-Yves Gagné, CCAC).

C'est à l'été 2015 que les bénéficiaires ont remarqué les premières manifestations d'un problème de craquements à leurs planchers. Leur dénonciation de la situation à l'automne a été faite dans un délai raisonnable à compter de la découverte du problème (Gauthier et Gestion immobilière Domicil inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-07-19), SOQUIJ AZ-51526033, M^e Jacinthe Savoie, SORECONI).

La bénéficiaire ne peut invoquer la confiance qu'elle avait envers l'entrepreneur pour justifier son retard à dénoncer des problèmes à l'administrateur. En effet, toujours présumer la bonne foi et la compétence exceptionnelle des entrepreneurs ainsi que leur juste exécution relève d'un manque de prudence. La négligence et le refus systématique de l'entrepreneur d'agir auraient dû au minimum inciter une dénonciation après un ou deux refus. Par ailleurs, il n'appartenait pas à l'administrateur d'informer la bénéficiaire des délais applicables (Ramautar et Vente et gestion ECCB inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-12-11), SOQUIJ AZ-51456041, M. Yves Fournier, SORECONI).

Les bénéficiaires ont dénoncé à l'administrateur la présence de fissures dans un délai raisonnable. En effet, ils n'ont pas immédiatement eu connaissance d'un vice puisque l'entrepreneur leur avait indiqué que tout était normal et rentrerait dans l'ordre, que les problèmes observés l'année précédente étaient attribuables au comportement normal des matériaux d'une construction neuve et que les correctifs apportés à ces problèmes avaient été appropriés (Duval c. Construction Vaubec inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-07-21), SOQUIJ AZ-51412995, M^e Jean-Philippe Ewart, CCAC).

L'entrepreneur est intervenu trois hivers consécutifs pour tenter de régler un problème d'isolation et d'infiltration d'air froid, et ce n'est que le troisième hiver qu'une dénonciation a été faite à l'administrateur. Or, il était possible de soupçonner la gravité des problèmes au cours de la première intervention, qui s'est soldée par un échec, et la dénonciation aurait dû être faite dans un délai raisonnable par la suite (**Syndicat de la copropriété du 2081 à 2111 avenue de la Gare et 9211-4057 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-07-05), SOQUIJ AZ-51456033, M. Claude Dupuis, GAMM**).

L'administrateur a rejeté la réclamation du bénéficiaire, ayant situé la date de découverte d'un problème avec le système d'interphone de l'immeuble à la réception des parties communes, soit 26 mois avant la dénonciation. La situation observée à l'époque ne permettait toutefois pas de soupçonner la gravité du problème, car les problèmes relevés n'avaient rien de sérieux et les plaintes étaient rares en raison des interventions de l'entrepreneur. Le bénéficiaire n'a réellement soupçonné la gravité et l'étendue du problème que de quatre à six mois avant la dénonciation, de sorte que celle-ci a été faite dans un délai raisonnable (**Syndicat de copropriété 105 de la Rabastalière et Sovima Habitations inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-06-21), SOQUIJ AZ-51456034, M. Claude Dupuis, GAMM**).

En juin 2016, la bénéficiaire a constaté la présence de fissures dans un immeuble à logements lui appartenant lorsqu'une locataire lui en a fait part. L'apparition de ces fissures n'était toutefois pas récente. Retenir, aux fins de déterminer si la dénonciation a été faite dans un délai raisonnable, que la prise de connaissance de signes appréciables remonte au mois de juin 2016 donnerait ouverture à l'in vraisemblance et à la négligence. En effet, la bénéficiaire avait une obligation de surveillance et de diligence face à son immeuble, dont elle ne s'est pas acquittée. Dans ces circonstances, il n'est pas possible de déterminer le premier signe appréciable du problème avec un degré de certitude ou par prépondérance, de sorte que la demande doit être rejetée (**Andrade et 9116-7056 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-06-18), SOQUIJ AZ-51403105, M. Yves Fournier, CCAC**).

Au moment de la signature du contrat de garantie, les bénéficiaires ont reçu une copie qu'ils avaient eux-mêmes signée, mais ils n'ont reçu aucune copie du contrat signée par l'entrepreneur. Or, même s'ils n'étaient pas en possession d'une copie dûment signée par

l'entrepreneur, ils avaient tout de même une copie du contrat qu'ils avaient signée et qui expliquait leurs devoirs et obligations. Dans ces circonstances, le manquement de l'entrepreneur était sans incidence sur le délai de dénonciation (**Evangelista et Construction Trilikon inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-04-19), SOQUIJ AZ-51388902, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC**).

L'administrateur a conclu que la bénéficiaire n'avait pas dénoncé un problème de chauffage dans la chambre des maîtres dans un délai raisonnable, mais il faut prendre en considération le fait qu'il y avait déjà eu dénonciation d'un problème relatif au programme de contrôle du chauffage sur l'étage au moment de la réception de l'immeuble et que ce problème n'a jamais été correctement réglé. La réclamation doit donc être accueillie sur ce point (**Polat et Construction d'Astous Itée (Failli) (O.A.G.B.R.N., 2016-12-27), SOQUIJ AZ-51358203, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC**).

Une première décision arbitrale a été rendue, dans laquelle l'arbitre a jugé que les conditions climatiques ne lui permettaient pas de se prononcer sur un problème d'infiltration d'air et où il n'a pas abordé la tardiveté possible de la dénonciation. Lorsque le bénéficiaire a fait une nouvelle dénonciation, elle a été qualifiée de tardive. Or, il faut retenir qu'il a agi dans les délais et le fait que cette question n'ait pas été abordée dans la première décision arbitrale amène à conclure que l'arbitre avait jugé que l'infiltration d'air avait été dénoncée dans un délai raisonnable (**Sénécal et Construction Benoit Pelletier inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-12-20 (décision rectifiée le 2016-12-20)), SOQUIJ AZ-51377097, M^e Pierre Brossoit, GAJD**).

Même si la bénéficiaire a remarqué des fissures sur son mur de façade dès 2012, ce n'est qu'en septembre 2015, lorsqu'un briqueteur l'a informée d'un problème concernant la fondation de l'immeuble, qu'elle a compris qu'il était question d'un vice majeur. La dénonciation, envoyée en janvier 2016, a donc été effectuée dans un délai raisonnable (**Frauenfeld et 9017-1745 Québec inc. (Ulisse Construction), (O.A.G.B.R.N., 2016-09-26), SOQUIJ AZ-51326617, M^e Roland-Yves Gagné, SORECONI**).

Au cours de l'hiver 2014, le bénéficiaire a constaté certains problèmes à sa résidence. En

mars, un expert lui a indiqué être certain qu'il était question d'un soulèvement par le gel et lui a recommandé d'effectuer des excavations exploratrices à l'été. Dès lors, le bénéficiaire aurait dû dénoncer la situation à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable au lieu d'attendre au mois de mars 2015 (Wong et Construction David Roy inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-08-25), SOQUIJ AZ-51321800, M. Alcide Fournier, CCAC).

Deux mois après la réception de leur résidence, un représentant de la ville a indiqué aux bénéficiaires que l'allée en diagonale de leur garage contrevenait à un règlement sur l'urbanisme de leur arrondissement et il les a avisés qu'ils pouvaient demander une dérogation. Il s'agit du moment où les bénéficiaires ont découvert qu'ils avaient un problème et ils auraient dû le dénoncer à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable et non pas attendre qu'une décision soit rendue sur leur demande de dérogation (Breton et KS Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-05-26), SOQUIJ AZ-51291669, Me Roland-Yves Gagné, CCAC).

Les bénéficiaires ont décidé de procéder à une inspection de leur résidence à la suite de travaux correctifs, ce qui leur a permis de découvrir certaines déficiences, qu'ils ont dénoncées après l'échéance de la garantie relative aux malfaçons non apparentes. Or, même s'ils ont subi des désavantages en raison du long délai qui s'est écoulé avant l'exécution des travaux, cela ne justifie pas leur retard à faire effectuer une inspection de leur résidence ni à dénoncer tout autre problème à l'entrepreneur et à l'administrateur à l'intérieur des délais prévus (Lebel et Bâtitseur 55 inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-01-15), SOQUIJ AZ-51251441, M^{me} Rosanna Eugeni, GAJD).

Les bénéficiaires ont dénoncé à l'entrepreneur un problème relatif à l'étanchéité de leur douche. L'entrepreneur a commencé à effectuer des correctifs, mais il a fait faillite. Quelques mois plus tard, les bénéficiaires ont avisé l'administrateur de la situation. Or, le délai de dénonciation ne commence pas à courir au moment où l'entrepreneur a déclaré faillite, mais plutôt lors de la découverte du problème (Houle et Concept M & M inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-01-18), SOQUIJ AZ-51350019, M. Claude Dupuis, GAMM).

Bien que les bénéficiaires ont pendant quelque temps cherché à déterminer la cause de

mauvaises odeurs dans leur résidence, leur compréhension à cet égard lors de la réception d'une expertise faisant état de la présence de contaminants dans l'air constituait le point de départ du délai de dénonciation, lequel a été respecté (3093-2313 Québec inc. et Létourneau (O.A.G.B.R.N., 2015-11-02), SOQUIJ AZ-51240823, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC).

La copropriétaire ne peut simplement invoquer le fait qu'elle cherchait à préserver la réputation de l'entrepreneur, à la demande de ce dernier, pour justifier une dénonciation tardive de plus de 13\mois d'un problème touchant le revêtement de son plancher (Syndicat des copropriétaires lot 3 977 437 et Gestion Mikalin Itée (O.A.G.B.R.N., 2015-04-24), SOQUIJ AZ-51214115, M^e Jean Morissette, GAMM).

Alors qu'un premier incident relatif à la toiture de la résidence des bénéficiaires semblait n'être qu'un événement isolé qui ne laissait soupçonner aucune malfaçon, déficience ou vice caché, un second incident survenu plusieurs mois plus tard leur a permis de constater une déficience dans la pose des bardeaux sur toutes les faces de la toiture. La dénonciation faite dans les six mois ayant suivi ce second incident, lequel a permis de découvrir le problème touchant le toit, était valide (Laganière et Constructions du Sous-bois (MP) inc. (Boulet), (O.A.G.B.R.N., 2014-08-18), SOQUIJ AZ-51175798, M^e Jean Doyle, GAMM).

Les bénéficiaires, qui ont subi trois infiltrations d'eau, devaient dénoncer cette situation dans un délai raisonnable à partir de la survenance du troisième incident. En effet, le premier incident était isolé et, lors de la seconde infiltration, une panne d'électricité a empêché le fonctionnement de leur pompe de puisard (Phoenix et 9056-1879 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-09-03), SOQUIJ AZ-50900901, M. Alcide Fournier, SORECONI).

Le bénéficiaire a dénoncé des problèmes de décollement de carreaux de vinyle au sol de certaines unités dans un immeuble. Même si certains événements sont survenus plus de six mois avant la dénonciation, la première manifestation d'importance est survenue moins de six mois avant la dénonciation, laquelle ne doit pas être considérée comme tardive (Montréal (Office municipal d'habitation de) et Consortium MR Canada Itée (O.A.G.B.R.N., 2012-08-24), SOQUIJ AZ-51018704, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC).

Le bénéficiaire, qui avait dénoncé un problème de calibrage du système de chauffage lors de l'inspection préreception de son immeuble, n'avait pas à dénoncer par la suite un problème de déficit de chauffage à l'entrepreneur et à l'administrateur pour être en mesure de présenter une réclamation (**Gauthier et Construction Mario Blondin inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-10-28), SOQUIJ AZ-50810266, M^e Albert Zoltowski, CCAC).**

La couverture contre les vices cachés au sens du *Code civil du Québec* est transmise à l'acheteur subséquent, en autant que celui-ci n'ait pas connaissance du vice lors de la vente. S'il en a pris connaissance lors d'une inspection préachat, il ne s'agit plus d'un vice caché (**Tiksrail et Bâti-Concept Plus inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-09-13), SOQUIJ AZ-50791953, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC).**

Pour que le parachèvement de travaux puisse être couvert par la garantie, le manquement de l'entrepreneur doit être dénoncé, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours suivant cette date (**Bertone et 9116-7056 Québec inc. (Construction Sebelan), (O.A.G.B.R.N., 2009-10-29), SOQUIJ AZ-50581895, M. Guy Pelletier, SORECONI).**

C'est lorsque les bénéficiaires ont découvert que leurs installations sanitaires comportaient vraisemblablement un vice qu'ils ont dénoncé la situation. Avant cette date rien ne leur permettait soupçonner l'existence d'un vice et de croire que l'entrepreneur pouvait en être responsable (**Santori et Constructions Raymond et Fils inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-02-03), SOQUIJ AZ-50548078, M. Guy Pelletier, SORECONI).**

Voir au même effet :

- **Apollonatos et Habitations Luxim inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-06-04), SOQUIJ AZ-50496494, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC**

Le délai prévu à l'article 10 du règlement est un délai de déchéance, ce qui signifie que les bénéficiaires perdent leurs droits dès son expiration. Le tribunal d'arbitrage n'a pas de pouvoir discrétionnaire pour le prolonger (**Christou et Groupe immobilier Clé d'or inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-02-02), SOQUIJ AZ-50543937, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC).**

Voir au même effet :

- (Parsons et 9139-4395 Québec inc. (Habitations KDS), (O.A.G.B.R.N., 2011-02-15), SOQUIJ AZ-50729649, M^e Pierre Boulanger, SORECONI)
- Apollonatos et Habitations Luxim inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-06-04), SOQUIJ AZ-50496494, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC
- Dufour et Rénovations René Gauthier inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-02-23), SOQUIJ AZ-50422421, M. Gilles Lavoie, GAMM

Le délai vise à permettre à l'administrateur de prévenir une plus grande dégradation du bien en agissant rapidement s'il le désire (Bélisle et Habitations Gauvin-Hogue inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-04-14), SOQUIJ AZ-50557582, M^e Johanne Despatis, GAMM).

La rigueur de l'article 10 du règlement doit être tempérée lorsque, en raison de la nature du vice, il est difficile d'en découvrir l'étendue progressive et d'en mesurer les conséquences (Pichette et Constructions GYBB inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-06-20), SOQUIJ AZ-50438497, M. Marcel Chartier, SORECONI).

Contrairement à ce que prétendait la bénéficiaire, la demande d'intervention faite à l'entrepreneur par l'administrateur ne constituait pas une prise en charge du dossier ni une renonciation aux délais. Comme l'administrateur a agi conformément à l'article 18 du règlement, il n'a pu y avoir acquiescement au droit de cette dernière (Rouleau et Construction Denis Martel inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-01-19), SOQUIJ AZ-50385564, M^e René Blanchet, CCAC).

Nature du vice

Huit mois après la réception de sa résidence, le bénéficiaire a remarqué que l'immeuble comportant globalement un problème quant à la verticalité et au parallélisme des murs. Il s'agissait d'une malfaçon non apparente au moment de la réception, du moins pour les bénéficiaires, qui n'auraient pas accepté en toute connaissance de payer 330 000 \$ pour une maison aux murs qui ne sont pas droits et qui présente d'autres malfaçons sans rien dire (Cayer et 9222-7529 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-08-16), SOQUIJ AZ-51526011, M. Roland-Yves Gagné, CCAC).

Le bénéficiaire n'a pas remarqué, lors de l'inspection préréception, que l'espace où son réfrigérateur devait être placé était trop large et que l'entrée électrique devant servir pour son four et sa plaque chauffante ne répondait pas aux exigences du devis technique. Ce n'est que lors de l'installation de ses électroménagers qu'il a constaté ces problèmes, qui sont des malfaçons non apparentes (Rousseau et 9253-5400 Québec inc. (Habitations Trigone), (O.A.G.B.R.N., 2018-07-12), SOQUIJ AZ-51526030, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC).

Alors que l'entrepreneur devait utiliser du bois et du contreplaqué qui portaient une marque de classification visible à l'œil en cas d'inspection, la réutilisation de pièces peinturées sur lesquelles aucune marque de classification n'était visible constitue une malfaçon, et ce, même si cette déficience est sans effet sur l'intégrité du bâtiment (Viens et 9048-9717 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-05-12), SOQUIJ AZ-51179165, M^e Tibor Holländer, CCAC).

L'administrateur a reconnu la présence d'une dérogation au *Code national du bâtiment 1995* puisque l'ouverture minimale des fenêtres n'était pas de 15 pouces, mais il a estimé que la situation était néanmoins acceptable. L'arbitre n'a pas été de cet avis; selon lui, la garantie est applicable lorsque l'entrepreneur manque à ses obligations et plus précisément s'il ne respecte pas les exigences qu'impose le code. Celui-ci recommande expressément, pour les fenêtres de chambres, une ouverture dégagée d'une certaine surface. Cette norme vise la sécurité des occupants dans l'éventualité d'un sinistre, et cette ouverture doit être libre de tout obstacle. L'arbitre a conclu que cette situation constituait une malfaçon qui devait être corrigée (Valiquette et Construction Nordi inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-04-28), SOQUIJ AZ-50647544, M^e France Desjardins, CCAC).

Pour qu'un vice soit qualifié de majeur, il doit notamment rendre un bâtiment inutilisable aux fins pour lesquelles il a été construit. On a considéré dans cette affaire que les vices au plancher ne remplissaient pas cette condition (Boisclair et Entreprises E. Chaîné inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-05-15), SOQUIJ AZ-50557584, M. Marcel Chartier, SORECONI).

L'arbitre a estimé que, même si la situation de la dalle du sous-sol pouvait être inquiétante et nécessiter un entretien régulier, elle ne constituait pas un vice d'une gravité telle qu'il

puisse être considéré comme un vice de construction ou un vice de sol couvert par l'article 10 du règlement (Joly et Construction Casavia inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-09-17), SOQUIJ AZ-50517468, M. Guy Pelletier, SORECONI).

Le plancher comportait un vice caché en raison des morceaux de bois manquant, du vernis craqué, de la mauvaise application de peinture et de la progression graduelle des déficiences, indiquant une qualité de bois inférieure (Constructions Pro-expert inc.), (O.A.G.B.R.N., 2008-03-19), SOQUIJ AZ-50484450, M. Claude Dupuis, GAMM).

Les infiltrations d'eau dans les murs de brique ayant causé des dommages au fini intérieur constituaient une malfaçon non apparente. Une malfaçon n'a pas à avoir la même gravité qu'un vice caché (Maisons Zibeline inc. et Syndicat de copropriété du 345, rue Érick (O.A.G.B.R.N., 2006-06-12), SOQUIJ AZ-50380499, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

Le bénéficiaire n'aurait pas démontré que l'affaissement de son plancher constituait un vice caché au sens de l'article 1726 du *Code civil du Québec*, puisqu'il n'est pas inhabituel pour ce type de dalle et qu'il se situe dans la norme (Jodoin et 9031-6837 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-01-04), SOQUIJ AZ-50508973, M^e Johanne Despatis, GAMM).

Divers

L'article 10 permet à un tribunal d'arbitrage de réviser la décision d'un administrateur et d'ordonner à un entrepreneur de procéder aux réparations des vices de construction que comporte l'immeuble, mais il ne permet pas d'accorder une indemnisation pour les travaux correctifs déjà réalisés par le bénéficiaire (Ranaudo et Irlane inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-12-19), SOQUIJ AZ-51456039, M^e Christian Villemure, SORECONI).

Même lorsqu'un problème figure déjà sur une liste de travaux à faire rédigée par l'entrepreneur, le bénéficiaire doit, pour que la dénonciation soit valide aux fins du règlement, inclure une référence écrite sur le formulaire d'inspection préreception (Machado et Saint-Luc RDP inc. (O.A.G.B.R.N., 2014-12-22), SOQUIJ AZ-51168330, M^e Albert Zoltowski, SORECONI).

Le fait d'envoyer un inspecteur sur les lieux ne peut être interprété comme une admission, un acquiescement ou une constatation que l'administrateur avait approuvé le dossier ou qu'il agirait indépendamment de l'expiration de la garantie. Cela constituait plutôt une procédure imposée par le règlement à l'occasion de toute réclamation fondée sur la garantie (Deschênes et Groupe immobilier Lapointe inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-09-30), SOQUIJ AZ-50681737, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC).

Un tribunal de droit commun peut accorder des dommages-intérêts aux demandeurs pour troubles et inconvénients résultant du retard de l'entrepreneur à effectuer les travaux correctifs, car une telle compensation financière n'est pas couverte par le plan de garantie (Deschênes c. 9126-5520 Québec inc. (Habitation Deux D), (C.Q., 2009-02-06), 2009 OCCQ 947, SOQUIJ AZ-50537187, Juge Julie Messier).

L'article 10 ne prévoit pas le remboursement des frais de relogement, de déménagement et d'entreposage rendus nécessaires par l'exécution de travaux correctifs (Bureau et Groupe Platinum Construction 2001 inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-07-12), SOQUIJ AZ-50675381, M^e Jean Morissette, GAMM).

Article 12

12. *Sont exclus de la garantie:*

1° *la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;*

2° *les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;*

3° *les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;*

4° *les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;*

5° *l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;*

6° *la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;*

7° *la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;*

8° *l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;*

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

10° *les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;*

11° *les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.*

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment.

Terrain, drainage et terrassement

Au moment de la prise de possession par les bénéficiaires, la porte d'accès arrière du garage donnait lieu sur le vide, les travaux n'ayant pas été terminés puisque le budget d'excavation convenu avait été atteint. Les bénéficiaires ne peuvent présenter une réclamation à cet égard étant donné qu'il est question de terrassement (Filion et Groupe Marsan (O.A.G.B.R.N., 2018-04-10), SOQUIJ AZ-51494520, M^e Pierre Brossoit, GAJD).

L'absence d'un fossé qui éloignerait les eaux de ruissellement de la propriété du bénéficiaire ne peut être reprochée à l'entrepreneur, qui n'avait contracté aucune obligation à cet égard. D'ailleurs, les travaux de terrassement ne sont couverts ni par le contrat ni par le plan de garantie (Doré Giguère et 9229-1319 Québec inc. (Développement DMG), (O.A.G.B.R.N., 2015-01-06), SOQUIJ AZ-51143544, M^e Tibor Holländer, CCAC).

Le bénéficiaire a exigé l'installation de murets en blocs de talus entourant deux terrasses en contrebas afin de protéger les logements du bas contre les infiltrations d'eau et éviter des problèmes importants d'érosion du sol. L'arbitre a conclu que même si ces ouvrages sont nécessaires, comme ils sont situés à l'extérieur de l'immeuble, ils sont expressément exclus du plan de garantie (Giroux et Habitations Promax inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-11-19), SOQUIJ AZ-50647548, M. Guy Pelletier, SORECONI).

Les infiltrations d'eau dont se plaignaient les bénéficiaires étaient dues à une pente anormale de leur terrain vers le bâtiment, une situation exclue du plan de garantie (Demers et Construction JPH inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-01-31), SOQUIJ AZ-50416556, M. Claude Dupuis, GAMM).

Divers

Les bénéficiaires, qui ont procédé à des travaux de finition de leur foyer et de recouvrement de leur plancher sans donner à l'entrepreneur l'occasion d'effectuer des travaux correctifs à leur mur, ont agi de manière déraisonnable et ils ne peuvent plus réclamer que des réparations soient faites (Beaudry et Construction JPS Charbonneau Itée (O.A.G.B.R.N., 2011-08-02), SOQUIJ AZ-50791952, M^e France Desjardins, CCAC).

Les éléments inclus dans la réclamation du bénéficiaire reliés au nivellement brut de son terrain ainsi qu'à des travaux d'aménagement extérieur sont expressément exclus de la garantie sur les bâtiments résidentiels neufs (**Bordeleau et 9082-2883 Québec inc. (Groupe Selona)**, (O.A.G.B.R.N., 2011-06-01), SOQUIJ AZ-50764378, M. Guy Pelletier, CCAC).

Les articles 12, 13, 14, 29 et 30 du règlement limitent le pouvoir de l'arbitre d'accorder des dommages-intérêts; ces limitations confirment donc la règle du pouvoir de l'arbitre d'accorder de telles indemnités (**Syndicat de la copropriété de la rue Asselin et 9143-1718 Québec inc. (Aldo Construction)**, (O.A.G.B.R.N., 2010-12-14), SOQUIJ AZ-50729647, M^e Robert Masson, SORECONI).

Le législateur a voulu qu'un contrat de construction d'un bâtiment résidentiel neuf, lequel pourrait exclure certains travaux à être exécutés par les bénéficiaires eux-mêmes, puisse être également visé par le règlement (**Morin et Gestion Marssy inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-10-20)**, SOQUIJ AZ-50706306, M^e Renayld Poulin, SORECONI).

Selon l'entrepreneur, la résidence des bénéficiaires ne constituait pas un bâtiment résidentiel neuf, ayant été construite sur des fondations existantes. Au contraire, l'arbitre a jugé qu'il s'agissait d'une maison neuve et, d'autre part, que l'entrepreneur avait en tout temps consenti à ce que le bâtiment soit soumis au plan de garantie et avait adhéré volontairement à ce plan avec le bénéficiaire (**Polyi et Constructions GS (O.A.G.B.R.N., 2006-06-20)**, SOQUIJ AZ-50395390, M. Claude Dupuis, GAMM).

Article 13

13. *La garantie d'un plan relative à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée est limitée par adresse aux montants suivants:*

1° pour les acomptes, 30 000 \$; (39 000 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)

2° pour la protection à l'égard du relogement, du déménagement et de l'entreposage des biens du bénéficiaire, sur présentation des pièces justificatives et à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié du bénéficiaire, 5 000 \$ soit: (5 500 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)

a) le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le déménagement et l'entreposage;

b) le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le relogement comprenant gîte et couvert sans toutefois dépasser, sur une base quotidienne:

– pour 1 personne: 75 \$; (85 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)

– pour 2 personnes: 100 \$; (110 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)

– pour 3 personnes: 125 \$; (140 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)

– pour 4 personnes et plus: 150 \$; (170 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)

3° pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons, le montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat de vente sans jamais toutefois excéder 200 000 \$; (260 000 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)

4° pour la protection de l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité, en cas d'impossibilité de réparer, le montant des dommages-intérêts subis par le bénéficiaire sans jamais toutefois excéder le moindre des 2 montants mentionnés au paragraphe 3; la protection s'applique dans le cas d'un contrat d'entreprise à la condition que cette obligation soit prévue au contrat conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur.

Les articles 12, 13, 14, 29 et 30 du règlement limitent le pouvoir de l'arbitre d'accorder des dommages-intérêts; ces limitations confirment donc la règle du pouvoir de l'arbitre d'accorder de telles indemnités (Syndicat de la copropriété de la rue Asselin et 9143-1718 Québec inc. (Aldo Construction), (O.A.G.B.R.N., 2010-12-14), SOQUIJ AZ-50729647,

M^e Robert Masson, SORECONI).

Les articles 13 et 14 prévoient que l'indemnité maximale qu'un bénéficiaire peut toucher pour les frais engagés en raison d'un retard – hébergement, déménagement et entreposage – correspond à la somme que l'entrepreneur avait déjà versée à la bénéficiaire pour les 270 jours de retard de livraison de sa résidence. La décision de l'administrateur d'obliger l'entrepreneur à verser une somme additionnelle de 5 000 \$ a pour effet d'obliger l'entrepreneur à payer des frais de retard s'élevant à 10 000 \$, ce qui n'est pas permis par le règlement (**Groupe immobilier Scalimar inc. et Tremblay (O.A.G.B.R.N., 2006-06-30), SOQUIJ AZ-50666428, M. Alcide Fournier, SORECONI**).

Le retard de livraison de la résidence a été jugé comme un irritant pour le bénéficiaire, mais la responsabilité de l'administrateur en vertu du plan de garantie est limitée, ce qui n'est pas le cas de l'entrepreneur, qui, lui, a une responsabilité beaucoup plus large. Ainsi, si l'entrepreneur pouvait être tenu responsable pour troubles et inconvénients, dommages ou perte de jouissance, tel n'était pas le cas de l'administrateur (**Patel et Habitations Meaujé inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-04-12), SOQUIJ AZ-50391121, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI**).

Article 14

14. *La garantie d'un plan relative à un bâtiment multifamilial est limitée aux montants suivants:*

1° *pour les acomptes, 30 000 \$ par bâtiment; (39 000 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

2° *pour la protection à l'égard du relogement, du déménagement et de l'entreposage des biens du bénéficiaire, sur présentation des pièces justificatives et à la condition qu'il n'y ait pas enrichissement injustifié du bénéficiaire, 5 000 \$ par bâtiment soit: (5 500 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

a) *le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le déménagement et l'entreposage;*

b) *le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le relogement comprenant gîte et couvert sans toutefois dépasser, sur une base quotidienne:*

– *pour 1 personne: 75 \$; (85 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

– *pour 2 personnes: 100 \$; (110 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

– *pour 3 personnes: 125 \$; (140 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

– *pour 4 personnes et plus: 150 \$; (170 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

3° *pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons, le moindre des 2 montants suivants:*

a) *le montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat de vente;*

b) *un montant égal à 100 000 \$ multiplié par le nombre de logements contenus dans le bâtiment sans jamais toutefois excéder 1 500 000 \$; (130 000 \$ et 1 900 000 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

4° *pour la protection de l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité, en cas d'impossibilité de réparer, le montant des dommages-intérêts subis par le bénéficiaire sans jamais toutefois excéder le moindre des 2 montants mentionnés au paragraphe 3; la protection s'applique dans le cas d'un contrat d'entreprise à la condition que cette obligation soit prévue au contrat conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur.*

Les articles 12, 13, 14, 29 et 30 du règlement limitent le pouvoir de l'arbitre d'accorder des dommages-intérêts; ces limitations confirment donc la règle du pouvoir de l'arbitre d'accorder de telles indemnités (Syndicat de la copropriété de la rue Asselin et 9143-1718 Québec inc. (Aldo Construction), (O.A.G.B.R.N., 2010-12-14), SOQUIJ AZ-50729647, M^e Robert Masson, SORECONI).

Pour bénéficier de la limite de remboursement d'acompte de 39 000 \$, il faut que le contrat préliminaire ait été signé après le 7 août 2006 et que les travaux aient aussi commencé après cette date. Si un premier contrat signé avant cette date est annulé et qu'un nouveau contrat est signé après le 7 août 2006, la limite de remboursement de 39 000 \$ sera applicable, tant que les travaux auront été amorcés après le 7 août 2006 (Bélina-Brzozowska et Réseau Viva international inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-10-01), SOQUIJ AZ-50799327, M^e Johanne Despatis, GAMM).

Pour bénéficier de la limite de remboursement d'acompte de 39 000 \$, il faut que le contrat préliminaire ait été signé après le 7 août 2006 et que les travaux aient aussi commencé après cette date. Si ces deux conditions ne sont pas remplies, un bénéficiaire pourra récupérer un maximum de 30 000 \$ (Rania et Réseau Viva international inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-09-28), SOQUIJ AZ-50799325, M^e Johanne Despatis, arbitre et Pinard et Réseau Viva international inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-09-28), SOQUIJ AZ-50799326, M^e Johanne Despatis, GAMM).

Pour pouvoir bénéficier de la limite de 39 000 \$, le contrat préliminaire doit avoir été conclu après la date du 7 août 2006. Bien que des changements aient été apportés au contrat préliminaire après le 7 août, cela n'a pas eu l'effet d'annuler le contrat préliminaire de mai 2006 et d'en créer un nouveau. C'est donc la limite de 30 000 \$ qu'il fallait retenir (Mekki et Réseau Viva international inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-09-28), SOQUIJ AZ-50588470, M^e Johanne Despatis, GAMM).

Les articles 13 et 14 prévoient que l'indemnité maximale qu'un bénéficiaire peut toucher pour les frais engagés en raison d'un retard – hébergement, déménagement et entreposage – correspond à la somme que l'entrepreneur avait déjà versée à la bénéficiaire pour les 270

jours de retard de livraison de sa résidence. La décision de l'administrateur d'obliger l'entrepreneur à verser une somme additionnelle de 5 000\$ a pour effet d'obliger l'entrepreneur à payer des frais de retard s'élevant à 10 000 \$, ce qui n'est pas permis par le règlement (Groupe immobilier Scalimar inc. et Tremblay (O.A.G.B.R.N., 2006-06-30), SOQUIJ AZ-50666428, M. Alcide Fournier, SORECONI).

Article 15

15. La garantie d'un plan s'applique à un bâtiment qui n'a pas de bénéficiaire à la fin des travaux pour autant que la réception du bâtiment ait lieu dans les 24 mois qui suivent la fin des travaux.

La garantie relative aux vices de conception, de construction ou de réalisation et aux vices du sol au sens de l'article 2118 du Code civil est toutefois limitée au terme qui reste à courir à la garantie.

La garantie de parachèvement après la réception du bâtiment ne s'applique cependant pas si le bénéficiaire et l'entrepreneur conviennent que le bâtiment est vendu en l'état d'achèvement où il se trouve à la date du contrat.

Le plan de garantie s'applique à la résidence des bénéficiaires, l'entrepreneur ayant eu tort d'alléguer que l'immeuble n'avait pas de bénéficiaire à la date de fin des travaux. En effet, l'immeuble en cause, lors de son acquisition, en 2015, était une maison modèle fabriquée en 2013, montée sur des blocs de bois, et non raccordée aux égouts. Il a ensuite été démantelé en deux modules, qui ont été posés sur une fondation à quelques centaines de kilomètres et raccordés aux égouts et à l'électricité. La date de fin des travaux se situe en 2015 puisque l'immeuble était alors en état de servir à l'usage auquel il était destiné, et non en 2013 (Brazeau et Groupe Pro-Fab inc. (O.A.G.B.R.N., 2019-03-01), SOQUIJ AZ-51578551, Me Roland-Yves Gagné, CCAC).

L'article 15 du règlement s'applique à une situation précise, soit à un bâtiment qui n'a pas de bénéficiaire à la fin des travaux (Minhas et 9096-2556 Québec inc. (Nader Constructions), (O.A.G.B.R.N., 2007-02-28), SOQUIJ AZ-50422420, M^e Jeffrey Edwards, CCAC).

Article 16

16. La garantie d'un plan bénéficie à tout acquéreur subséquent pour le terme qui reste à courir à la garantie.

La garantie est attachée au bâtiment lui-même et non au bénéficiaire (Champagne et Groupe Lagacé Habitations inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-07-23), SOQUIJ AZ-50445856, M. Alcide Fournier, SORECONI).

Article 17

17. Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

L'inspection doit être différée lorsque la réception du bâtiment intervient après la fin des travaux.

On ne peut refuser la couverture de la garantie à la bénéficiaire pour défaut d'avis écrit de dénonciation de malfaçon alors que les processus de vérification et de recherche de ces mêmes malfaçons au moment de procéder à l'inspection ont été bafoués par l'entrepreneur, qui avait d'ailleurs un devoir d'information à l'égard de la bénéficiaire. Dans les faits, il devait noter les remarques de cette dernière, procéder à une visite d'inspection et faire ressortir les vices et malfaçons découverts à cette occasion. Or, il n'a pas procédé à une inspection de l'immeuble avec la bénéficiaire et il l'a rassurée en lui indiquant que tout ce qui devrait être réglé le serait (Sommerelyns et 7802471 Canada inc. (Construction des Grands Jardins), (O.A.G.B.R.N., 2018-10-30 (décision rectifiée le 2018-10-30)), SOQUIJ AZ-51572180, M. Yves Fournier, CCAC).

L'entrepreneur ne pouvait exiger du bénéficiaire, avant de remplir le formulaire d'inspection pré-réception, qu'il signe une entente prévoyant notamment que les demandes de correction seraient limitées à ce qui avait été observé, ce qui aurait entraîné une renonciation par le bénéficiaire à ses droits en vertu du Règlement (9264-3212 Québec inc. (Habitations Lussier) et Papoulias (O.A.G.B.R.N., 2016-12-06), SOQUIJ AZ-51456031, M. Claude Dupuis, GAMB).

Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant sa réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire, qui doivent porter attention à la présence de tout vice ou malfaçon. L'entrepreneur doit alors renseigner ce dernier quant à cette présence. En l'espèce, le fait qu'il n'y a pas eu de visite conjointe et que l'entrepreneur n'a pas correctement renseigné les bénéficiaires entache la valeur de la signature, par les bénéficiaires, de la déclaration de réception du bâtiment (Cordeiro et Construction Simon Cousineau inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-06-29), SOQUIJ AZ-50666436,

M^e Robert Masson, SORECONI).

Article 18

18. *La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10:*

1° *dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;*

2° *au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;*

3° *dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;*

4° *dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;*

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

6° *à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux;*

L'administrateur a initialement donné à l'entrepreneur un délai de 30 jours pour procéder à des travaux correctifs, indiquant que, en cas de non-respect de ce délai, il pourrait se charger des travaux. Or, vu l'omission de l'entrepreneur de respecter cette décision, il appartenait à l'administrateur de prendre en charge les travaux correctifs (Dusseault et

Construction Philip Cousineau inc. (O.A.G.B.R.N., 2019-03-15), SOQUIJ AZ-51582003, Me Jacinthe Savoie).

L'administrateur a rejeté une réclamation des bénéficiaires en lien avec des infiltrations d'eau. Les nouveaux propriétaires de l'immeuble ont procédé à des travaux dès leur arrivée pour trouver la cause du problème. Les frais qu'ils ont engagés à cette fin ne peuvent leur être remboursés. Non seulement les bénéficiaires n'avaient pas dénoncé le problème dans un délai raisonnable mais, en outre, il n'y avait pas d'urgence à agir et il n'est pas possible de démontrer que la correction apportée aurait réglé le problème (Cloutier et 9200-2344 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-12-20), SOQUIJ AZ-51456023, M. Yves Fournier, CCAC).

La dénonciation doit se faire dans un délai raisonnable à compter de la découverte d'un problème et non pas dans un délai raisonnable après que le bénéficiaire a pu confirmer la nature du vice touchant sa propriété (Parent et Construction Yvon Loiselle inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-07-23), SOQUIJ AZ-50926003, M^e Karine Poulin, GAMB).

L'entrepreneur s'était engagé à corriger les malfaçons et les vices cachés mentionnés dans le rapport de l'inspecteur et dans celui de l'expert, et il avait accepté la méthode de réparation préconisée par ce dernier. L'entrepreneur a ainsi admis qu'il était en défaut de parachever ou de corriger les travaux. Compte tenu de l'article 18 paragraphe 6 du règlement, cet aveu faisait en sorte que l'administrateur devait prendre en charge le parachèvement et la correction des travaux. L'arbitre a fait appel à l'équité compte tenu de l'engagement de l'entrepreneur de faire les travaux, mais l'obligation pour l'administrateur de les prendre en charge n'était pas éteinte; elle a cependant été suspendue jusqu'à ce que l'entrepreneur exécute les travaux prévus dans les rapports de l'inspecteur et de l'expert (Giroux et Aubut Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-06-09), SOQUIJ AZ-50380479, M^e Bernard Lefebvre, GAMB).

Article 19

19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

Nature du délai

Une demande d'arbitrage doit être présentée dans les 30 jours suivant la réception d'une décision de l'administrateur. Les bénéficiaires ne peuvent invoquer leur transmission d'une lettre à l'administrateur à l'intérieur de ce délai, puisque la demande doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé. De plus, la décision de l'administrateur comportait un texte informatif mentionnant qu'une demande d'arbitrage devait être soumise directement à l'un des organismes qu'il identifiait (Renaud et Construction Ovi inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-11-13), SOQUIJ AZ-51560279, Me Carole St-Jean, CCAC).

L'administrateur a rendu deux décisions, la première rejetant une réclamation reliée à l'étanchéité d'une porte-fenêtre et la seconde, sept mois plus tard, visant des travaux qui devaient être effectués au mur arrière de la maison de la bénéficiaire. La bénéficiaire devait, pour réclamer l'arbitrage de la décision concernant la porte-fenêtre, présenter sa demande dans les 30 jours suivant la réception par la poste de la première décision rendue (Agostino et 3858081 Canada inc. (Maisons Dominus), (O.A.G.B.R.N., 2016-05-06), SOQUIJ AZ-51286418, Me Albert Zoltowski, SORECONI).

Les bénéficiaires ont manifesté leur désaccord quant à la décision de l'administrateur en envoyant un formulaire de demande de révision au lieu de présenter une demande d'arbitrage, conformément à ce qui était indiqué dans la décision. Lorsqu'ils ont envoyé leur demande d'arbitrage, le délai de 30 jours dont ils bénéficiaient était expiré. Or, ils avaient la capacité de comprendre les directives relatives au processus d'arbitrage et leur omission de le faire dans le délai prévu leur a fait perdre leur recours (Richard et Habitations

Classique V inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-10-27), SOQUIJ AZ-51304465, Me Jean Doyle, GMM).

Le délai de demande d'arbitrage de 30 jours prévu au règlement n'est pas de rigueur mais constitue plutôt un délai indicatif qui peut être prolongé si les motifs invoqués sont satisfaisants et le justifient (9050-8219 Québec inc. (1er Choix Immobilier) et Développements Le Monarque inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-08-22), SOQUIJ AZ-50521541, M^e Jeffrey Edwards, CCAC).

Voir au même effet :

- Construction Paveton inc. et Malboeuf (O.A.G.B.R.N., 2007-12-28), SOQUIJ AZ-50466035, M. Marcel Chartier, SORECONI.

Prorogation du délai

Les bénéficiaires ont reçu une copie de la décision de l'administrateur le 23 juin 2018 et ils ont envoyé leur demande d'arbitrage le 27 juillet, soit plus de 30 jours plus tard, donc à l'extérieur du délai prévu à cette fin. Il y a lieu de faire preuve de souplesse à cet égard. Le délai de 30 jours se terminait pendant les vacances de la construction, de sorte que l'administrateur ne subit aucun préjudice en raison du retard. De plus, la bénéficiaire a fait preuve de diligence et elle a entrepris plusieurs démarches à partir du moment où elle a reçu la décision de l'administrateur. (Minuche et Développement Domont inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-11-06), SOQUIJ AZ-51544325, Me Roland-Yves Gagné, CCAC).

L'omission de la bénéficiaire de respecter le délai prévu pour demander l'arbitrage est mise de côté car, d'une part, cette dernière a démontré son intention de contester la décision de l'administrateur par ses démarches auprès de deux avocats différents et, d'autre part, rien ne démontre que l'administrateur subirait un préjudice réel du fait d'une prolongation du délai (Frauenfeld et 9017-1745 Québec inc. (Ulisse Construction), (O.A.G.B.R.N., 2016-09-26), SOQUIJ AZ-51326617, M^e Roland-Yves Gagné, SORECONI).

Les bénéficiaires se sont mépris quant au délai pour demander l'arbitrage et, convaincus qu'ils étaient hors délai, ils ont pris rendez-vous avec un avocat et une demande de

présentation de demande d'arbitrage hors délai a été produite. Il y a lieu d'accepter la production de la demande car, d'une part, le retard des parties résultait d'une méprise commise de façon sincère et, d'autre part, elles ont prouvé par leurs gestes leur intention manifeste d'assurer le suivi et de faire diligence dans l'exercice de leurs droits (**Ward et 9205-4717 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-06-16), SOQUIJ AZ-51297751, Me Roland-Yves Gagné, CCAC**).

La bénéficiaire, qui n'a pas présenté sa demande d'arbitrage dans le délai prévu en raison de problèmes d'impression qui ont été un obstacle dans la préparation de sa demande, laquelle renfermait notamment un grand nombre de photographies, et d'une incapacité physique découlant de traitements contre le cancer, obtient une prolongation du délai. Ce délai peut être prolongé lorsque les circonstances le justifient et, dans le cas de la bénéficiaire, elle ne semble pas avoir été négligente (**Renamba et 4176855 Canada inc. (Boulet Construction), (O.A.G.B.R.N., 2013-03-11), SOQUIJ AZ-50982819, M. Claude Dupuis, GAMM**).

Le non-respect des délais ne peut être reproché aux bénéficiaires alors que l'entrepreneur a lui-même manqué à ses obligations en omettant d'inscrire l'immeuble auprès du plan de garantie, de faire signer un contrat de garantie aux bénéficiaires et de leur en remettre une copie, d'effectuer une inspection préreception et de faire signer un formulaire de réception (**Lévesque et Sebecam Rénovations inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-03-22), SOQUIJ AZ-50844665, M. Alcide Fournier, CCAC**).

Le procureur des bénéficiaires, qui en était à son premier mandat en vertu du règlement, a commis une erreur, ce qui peut constituer une impossibilité en fait d'agir pour ses clients. Il faut aussi considérer le manque de suivi ou de réponse du représentant de l'administrateur aux appels et aux lettres du procureur des bénéficiaires ainsi que l'information erronée qu'il lui a transmise relativement aux numéros de téléphone de centres d'arbitrage. Finalement, l'administrateur ne peut démontrer qu'il subirait un préjudice du fait du report du délai (**9050-8219 Québec inc. (1er Choix Immobilier) et Développements Le Monarque inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-08-22), SOQUIJ AZ-50521541, M^e Jeffrey Edwards, CCAC**).

Délai jugé excessif

3 mois

- Blanchette et Habitations Chouinard inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-11-27), SOQUIJ AZ-51560287, Me Jacinthe Savoie, SORECONI

4 mois

- Roy et Parc sur Rivière-Bromont (O.A.G.B.R.N., 2018-11-15), SOQUIJ AZ-51560284, Me Jacinthe Savoie, SORECONI

19 mois

- Poitras et 9139-3454 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-05-11), SOQUIJ AZ-50764070, M. Jean Morissette, GAMM

Article 21

21. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

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

En matière de frais d'arbitrage, les dispositions de l'article 21 du règlement priment celles du *Code de procédure civile*. Par conséquent, les frais ont été partagés également et solidairement entre l'administrateur et l'entrepreneur (Construction G. Vachon & Fils inc. et Comeau (O.A.G.B.R.N., 2008-01-28), SOQUIJ AZ-50472636, M^e René Blanchet, CCAC).

Article 22

22. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

La réclamation des bénéficiaires ne visait pas une malfaçon ou un vice au sens du plan de garantie. Toutefois, comme la situation pouvait vraisemblablement entraîner un questionnement sincère et véritable sur la qualité des travaux exécutés par l'entrepreneur, l'administrateur a été condamné à rembourser les frais d'expertise des bénéficiaires (**Brown et Habitations Meaujé (2970-6520 Québec inc.)**, (O.A.G.B.R.N., 2006-11-16), SOQUIJ AZ-50399712, M. Jean Morissette, GMM).

Article 25

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;

«fin des travaux des parties privatives»: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs à sa partie privative sont exécutés ou au plus tard la date de fin des travaux des parties communes;

«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 de la partie privative»: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter la partie privative qui est en état de servir à l'usage auquel on la destine et dont, s'il y a lieu, certains travaux sont à parachever ou à corriger;

«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.

(Pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006, la définition «réception des parties communes» a été remplacée (D. 39-2006, a. 30)).

En l'absence de réception d'un avis de fin des travaux, il y a lieu de conclure que cet avis est réputé avoir été reçu à la date où les dernières étapes de la formation et de l'organisation du syndicat des copropriétaires ont été terminées et que la réception des parties communes est réputée avoir eu lieu six mois plus tard (Syndicat du 2685 Rushbrooke et Développements immobiliers BCG inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-06-28), SOQUIJ AZ-51410211, M^e Michel A. Jeannot, CCAC).

L'administrateur a fixé la date de réception des parties communes six mois après la vente de

plus de la moitié des unités de la copropriété par l'entrepreneur. Il n'a tenu compte ni de l'absence de transmission de l'avis par l'entrepreneur au syndicat, au moment où ce dernier n'était plus contrôlé par l'entrepreneur, l'informant de la fin des travaux et de ses obligations quant à la réception, ni du comportement de l'entrepreneur, qui a omis de tenir une réunion des copropriétaires tel que le prévoit la déclaration de copropriété et de transmettre le certificat de fin des travaux aux copropriétaires lors de deux réunions. Il y a lieu de fixer la date de réception des parties communes à la date de la première réunion entre les copropriétaires et l'entrepreneur pour entreprendre les discussions relatives au transfert de contrôle du syndicat (**Syndicat de la copropriété Château Riverain 1 et 6302360 Canada inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-04-20), SOQUIJ AZ-51388903, M^e Pamela McGovern, CCAC).**

La date de fin des travaux est fixée à la date où un expert mandaté par le bénéficiaire a reconnu que les travaux relatifs aux parties communes étaient terminés -- sous réserve de travaux à corriger ou de menus travaux à achever-- et non à la date à laquelle l'entrepreneur dit avoir transmis des avis de fin des travaux au représentant du bénéficiaire et à des copropriétaires, cette affirmation s'étant révélée inexacte (**Syndicat de copropriété du 390, 400 et 420 Place du Louvre et 9119-3757 Québec inc. (Habitations Euphoria), (O.A.G.B.R.N., 2016-12-05 (décision rectifiée le 2016-12-05)), SOQUIJ AZ-51388907, M^e Jean Doyle, GAMM).**

Il n'est pas possible de retenir la date de vente des unités d'un immeuble ou encore une date à laquelle le bâtiment a été habité dans le but d'établir la fin des travaux alors que certains éléments de sécurité posaient encore problème (**Syndicat Abondance La Terre phase 2 et 9216-6784 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-09-27), SOQUIJ AZ-51331589, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).**

La date à laquelle l'entrepreneur a transmis un premier avis de fin des travaux ne peut être retenue, puisqu'il n'existait alors aucun syndicat des copropriétaires auquel l'avis pouvait être transmis. La date à retenir est celle où un deuxième avis a été envoyé au syndicat à la suite de sa première réunion. À ce moment, tous les travaux de l'entrepreneur dont celui-ci avait convenu avec le bénéficiaire avaient été effectués et le bâtiment était en état de

servir conformément à l'usage qui lui était destiné (**Syndicat du 18 Impasse Huet et 9153-5914 Québec inc. (Condos Place d'Amérique), (O.A.G.B.R.N., 2016-07-15), SOQUIJ AZ-51339510, M. Yves Fournier, CCAC).**

Il n'est pas possible de retenir une date de fin des travaux -- une date qui doit être fixée avec le bénéficiaire à laquelle le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine -- qui serait antérieure à la formation du syndicat des copropriétaires. Sinon, il faudrait reconnaître qu'un entrepreneur peut se remettre lui-même un avis de fin des travaux alors que le syndicat est toujours sous son emprise (**Syndicat de la Copropriété du 5700 Place Trenet et Domaine des Manoirs inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-04-08), SOQUIJ AZ-51275949, M. Yves Fournier, CCAC).**

Il faut, pour qu'il y ait fin des travaux des parties communes, que le mécanisme de réception prévu à l'article 25 du règlement ait été respecté. Dans le cas où aucune unité privative n'aurait trouvé de bénéficiaire, il serait impossible de faire la réception des parties communes et, par conséquent, la fin des travaux des parties communes ne peut être déclarée (**Syndicat en copropriété 670 Manoir Masson et Développement Magma inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-03-15), SOQUIJ AZ-50662823, M. Guy Pelletier, SORECONI).**

L'arbitre a constaté que la réception des parties communes, conformément à l'article 25, n'avait pas encore été faite étant donné l'absence d'avis de fin des travaux et du formulaire de réception des parties communes comprenant la liste préétablie des éléments à compléter. Aucun document n'établissait que l'inspection pour la réception des parties communes avait été effectuée, conjointement avec l'entrepreneur. L'arbitre est donc intervenu, en équité, pour établir la date de réception du bâtiment afin d'éviter que, d'une part, l'entrepreneur subisse des inconvénients en prolongeant indûment la durée de la garantie commençant à la réception et, d'autre part, que le syndicat soit privé de l'exercice des pouvoirs que lui confère la déclaration de copropriété (**Syndicat des copropriétaires du Château Lausanne et IGR Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-03-03), SOQUIJ AZ-50666443, M. Claude Mélineau, SORECONI).**

Pour qu'il y ait réception des parties communes, le syndicat de copropriété ne doit plus être

sous le contrôle de l'entrepreneur. En l'espèce, ce n'est que le 5 décembre 2006 que l'entrepreneur avait transféré le contrôle du syndicat aux copropriétaires. C'est cette date qui a été retenue comme date de réception des parties communes et, par conséquent, comme point de départ pour l'application des garanties. Cela implique que certaines des demandes qui avaient été rejetées au motif qu'elles étaient tardives étaient désormais recevables et bien fondées (**Syndicat de la Copropriété du 4880 rue Beaubien Est, Montréal, Québec et 9036-7236 Québec inc. (Développements Héritage), (O.A.G.B.R.N., 2009-12-14), SOQUIJ AZ-50597019, M^e Jeffrey Edwards, CCAC).**

L'entrepreneur ne pouvait pas signer la «déclaration de réception du bâtiment pour les parties communes» s'il contrôle le syndicat de copropriété. Ainsi, la procédure suivie pour établir la réception des travaux des parties communes n'était pas conforme à l'article 25 du règlement, et aucun autre document ne prouvait une telle réception conforme avant l'arrêt de l'ascenseur. L'arbitre ayant conclu que l'entrepreneur n'avait pas livré un ascenseur fonctionnel au syndicat des copropriétaires, il a dû réaliser les travaux nécessaires pour régler le problème dénoncé (**Syndicat des copropriétaires Le vignoble du 4370 du Catamaran, Laval et Groupe Cama inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-10-15), SOQUIJ AZ-50517470, M. Guy Pelletier, SORECONI).**

Tant en vertu du règlement amendé en août 2006 que du règlement antérieur, la notion de réception des parties communes n'a pas changé; elle s'effectue après la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur (**Syndicat de copropriété du 4551-4565 de Niverville et GDMD Développement inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-11-06), SOQUIJ AZ-50460555, M. Claude Dupuis, GAMM).**

Un entrepreneur ne peut pas mandater un professionnel au sens de l'article 25 du règlement en sa qualité de représentant du syndicat de copropriété. Ainsi, le document signé par l'entrepreneur dans lequel il reconnaissait la fin des travaux et la réception des parties communes du bâtiment n'était pas conforme au règlement (**Syndicat de copropriété MRLH et Constructions G. Melatti inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-06-07), SOQUIJ AZ-50391085, M^e Jeffrey Edwards, CCAC).**

Article 25.1

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.

La date de réception des parties communes ne correspond pas à la date d'une première inspection pré-réception, qui s'est révélée incomplète en raison des nombreux travaux qui devaient être terminés. Elle correspond plutôt à la date où le bénéficiaire a procédé à la réception des parties communes avec un expert mandaté à cette fin l'année suivante (SDC du 3701, chemin Chambly inc. et 7503428 Canada inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-06-04), SOQUIJ AZ-51505298, M^e Pamela McGovern, CCAC).

En l'absence d'une date de fin des travaux, la date de réception des parties communes est fixée six mois après la réception d'un rapport d'expert déclarant les travaux terminés, sauf pour le garage extérieur. En effet, le bénéficiaire avait été informé du coût d'une inspection pré-réception des parties communes et il faut en inférer une connaissance présumée de cette obligation préliminaire à la réception des parties communes (Syndicat Abondance La Terre phase 2 et 9216-6784 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-09-27), SOQUIJ AZ-51331589, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

En vue de fonder une décision quant à la réception des parties communes sur le moment où survient l'immatriculation d'un syndicat des copropriétaires, l'arbitre doit avant tout s'assurer de l'indépendance du syndicat (Syndicat des copropriétaires L'équinoxe (Phase I Est) et Station Mont-Tremblant, s.e.c. (O.A.G.B.R.N., 2016-07-08), SOQUIJ AZ-51350015, M^e Karine Poulin, GAMM).

Vu l'impossibilité de déterminer la date de fin des travaux, le moment retenu sera celui auquel personne ne peut contester le fait que le syndicat des copropriétaires n'était plus sous la possession ou le contrôle de l'entrepreneur et que les services d'un professionnel ont été retenus pour procéder à l'inspection des immeubles. (Syndicat des copropriétaires L'équinoxe (Phase I Est) et Station Mont-Tremblant, s.e.c. (O.A.G.B.R.N., 2016-07-08), SOQUIJ AZ-51350015, M^e Karine Poulin, GAMB).

En l'absence de transmission d'un avis de fin des travaux, il y a lieu de fixer cette fin des travaux à la date à laquelle l'entrepreneur a installé une pompe à puisard manquante dans l'une des unités de l'immeuble. L'absence de cette pompe ne constituait pas un manquement mineur ou un travail mineur puisque le puisard a pour principale fonction de recueillir les eaux nettes provenant du drain de fondation et de plusieurs autres sources et que sa présence avait été prévue par l'architecte. Il s'agit du dernier manquement majeur auquel l'entrepreneur a remédié (Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. Des Laurentides Laval et 9141-0001 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-06-01), SOQUIJ AZ-51184949, M. Yves Fournier, CCAC).

La lettre établissant rétroactivement la date de fin des travaux au 1^{er} janvier 2001 n'était pas valide. L'entrepreneur n'a jamais envoyé l'avis de fin des travaux. La prise de possession de l'immeuble a eu lieu en juin 2000 et le syndicat des copropriétaires ne l'a fait inspecter que le 29 mai 2007. Le rapport d'inspection datait du 4 juin suivant. Aucun avis de réception des travaux n'a été donné par le syndicat. Le nouveau règlement de 2006, qui crée une réception présumée six mois après la fin des travaux, n'est pas rétroactif. L'avis de fin des travaux ayant été expédié avec la lettre du 27 mars 2006, c'est à ce moment que débute le délai de prescription de trois ans en vertu du *Code civil du Québec*. Comme l'ancien règlement ne prévoyait pas de délai pour la réception du bâtiment après la fin des travaux, la réception des parties communes a eu lieu le 4 juin 2007 (Syndicat de copropriété du 4551-4565 de Niverville et GDMD Développement inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-11-06), SOQUIJ AZ-50460555, M. Claude Dupuis, GAMB).

Article 26

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

1° *dans le cas d'un contrat de vente:*

a) *soit les acomptes versés par le bénéficiaire;*

b) *soit le parachèvement des travaux lorsque le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété et qu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;*

2° *dans le cas d'un contrat d'entreprise:*

a) *soit les acomptes versés par le bénéficiaire à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;*

b) *soit le parachèvement des travaux lorsqu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;*

3° *le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire dans les cas suivants:*

a) *le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés;*

b) *il ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur afin de permettre à l'administrateur de parachever le bâtiment.*

Acompte

L'administrateur a rejeté la demande de remboursement d'acompte du bénéficiaire aux motifs que ce dernier avait reçu un remboursement partiel de l'acompte et qu'il avait fait une déclaration mensongère en omettant de divulguer ce remboursement partiel dès le départ. Une déclaration mensongère ne peut entraîner la perte du droit à l'indemnisation en l'espèce. Par ailleurs, lorsqu'un entrepreneur manque à son obligation de livrer un bâtiment à un bénéficiaire à l'intérieur du délai convenu, il doit y avoir, sauf dans certaines circonstances, remboursement de l'acompte versé. Le bénéficiaire aura droit au remboursement du solde de l'acompte calculé en tenant compte du paiement partiel reçu (Delfino et 9205-4717 Québec inc. (Immeubles Kama), (O.A.G.B.R.N., 2018-06-30), SOQUIJ AZ-51510681, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC).

Les bénéficiaires pouvaient exiger le remboursement de leur acompte puisque l'entrepreneur a manqué à ses obligations légales de délivrance d'un bien conforme à celui dont on avait convenu aux termes du contrat préliminaire. En effet, à la suite d'une fuite d'eau qui a rendu des réparations nécessaires, il a omis d'appliquer un protocole de décontamination et il ne l'a pas non plus offert ensuite au bénéficiaire dans le contexte d'une reprise de travaux. L'administrateur a relevé que l'entrepreneur avait tenté de cacher le sinistre survenu, que les travaux correctifs exécutés semblaient être perceptibles et qu'aucun document n'avait été produit par une entreprise experte en analyse d'air prouvant l'absence totale de moisissure, et ces éléments justifiaient tous que le bénéficiaire ne veuille plus faire l'acquisition de l'unité (Labonne et Groupe Platinum Construction 2001 inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-09-28), SOQUIJ AZ-51435275, M^e Christian Villemure, CCAC).

L'arbitre a conclu que des dépenses faites par la bénéficiaire après la signature du contrat, pour l'achat de matériaux, d'équipements ou d'accessoires utiles à la construction de son unité, se qualifiaient d'acomptes. À ce titre, il pouvait estimer que des stores ne constituent pas de simples éléments de décoration mais qu'ils sont plutôt des articles achetés pour être intégrés à une unité (Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson (C.S., 2016-11-01 (jugement rectifié le 2016-11-02)), 2016 QCCS 5593, SOQUIJ AZ-51342767, juge Marie-Anne Paquette).

Le remboursement des acomptes est accordé lorsque l'entrepreneur n'est pas en mesure de livrer le bâtiment, donc lorsqu'il est en situation de faillite ou lorsque le chantier est abandonné. Dès qu'un bâtiment en état de servir à l'usage auquel il est destiné peut être livré, les acomptes sont protégés et le bénéficiaire insatisfait doit prendre réception avec réserves et faire intervenir l'administrateur en cas de désaccord. (Boucher-Huet et Solvo Solutions Ltd. (O.A.G.B.R.N., 2014-02-12), SOQUIJ AZ-51049948, M. Yves Fournier, SORECONI).

L'article 26 du règlement garantit le remboursement des acomptes versés dans certaines circonstances, notamment lorsque l'entrepreneur ne respecte pas ses obligations en vertu de la loi ou du contrat avant la réception de l'immeuble. En l'espèce, l'entrepreneur a vendu l'immeuble des bénéficiaires à un tiers. Les bénéficiaires ne pouvaient dès lors plus procéder

à l'achat de leur unité d'habitation, et ce, même s'ils avaient versé un acompte. L'entrepreneur a été condamné à leur rembourser la somme de 30 000 \$ dans un délai de 30 jours (Pouliot et Groupe CFR inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-11-09), SOQUIJ AZ-50588471, M^e Johanne Despatis, GAMB).

Les bénéficiaires n'avaient pas supporté de frais additionnels d'hébergement durant la période de retard de livraison de plus de cinq mois de leur immeuble. Faire droit à leur réclamation aurait pu constituer un enrichissement injustifié. Par conséquent, le préjudice qu'ils ont subi en raison du retard de livraison a été jugé comme non couvert en vertu de l'article 26 du règlement (Amor et Prince of Wales inc., s.e.c. (O.A.G.B.R.N., 2009-05-07), SOQUIJ AZ-50557087, M. Guy Pelletier, SORECONI).

À partir du moment où un bénéficiaire a payé un acompte à l'entrepreneur et que celui-ci lui a remis une attestation d'acompte sur le formulaire officiel de l'administrateur, cette somme est protégée par le plan de garantie, à moins que la suspension de l'accréditation de l'entrepreneur n'ait été connue par le bénéficiaire. Outre les cas de fraude ou de grossière négligence du bénéficiaire, c'est l'administrateur qui est le mieux placé pour contrôler et gérer les comportements fautifs ou délinquants de son ancien membre et qui doit accepter le risque de ces écarts de conduite. En l'espèce, la bénéficiaire était de bonne foi et a été victime du dol de l'entrepreneur; cependant, elle aurait pu faire preuve de plus de vigilance et de prudence et, par conséquent, elle devra supporter une perte de 750 \$ et l'administrateur devra lui rembourser la somme de 9 750 \$ (Agudelo et Verre Azur inc. (Imm Habitation), (O.A.G.B.R.N., 2007-09-19), SOQUIJ AZ-50452409, M^e Jeffrey Edwards, CCAC).

Autres frais

L'entrepreneur n'a pas démontré que le retard de livraison en cause serait attribuable à une faute des bénéficiaires. Bien qu'il ait écrit à ceux-ci en cours de contrat pour les aviser que leur omission de valider certains choix entraînerait un arrêt des travaux, d'autres représentants ont continué de parler d'une date de livraison selon l'entente initiale, et les travaux se sont poursuivis. Dans ces circonstances, le retard de livraison a causé un

préjudice aux bénéficiaires, qui se sont vu accorder des frais de relogement, d'entreposage et de déménagement (Lévesque et Groupe Pentian Développement inc. (O.A.G.B.R.N., 2019-02-27), SOQUIJ AZ-51573945, Me Roland-Yves Gagné, CCAC).

Un entrepreneur peut s'engager au remboursement des frais de relogement et d'entreposage dans le contrat, mais il ne pouvait lier à l'avance l'administrateur à des obligations excédant ce qui est prévu au règlement. Il faut donc tenir compte du fait que le règlement prévoit que les frais de relogement et d'entreposage ne sont pas couverts si les acomptes sont remboursés, comme c'est le cas en l'espèce, et qu'il impose par ailleurs une limite de 5 000 \$ pour ces frais (Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson (C.S., 2016-11-01 (jugement rectifié le 2016-11-02)), 2016 QCCS 5593, SOQUIJ AZ-51342767, juge Marie-Anne Paquette).

Rien dans le règlement ne permet d'ordonner le remboursement des frais d'entreposage et de déménagement engagés après la réception des parties communes. Le bénéficiaire conserve néanmoins ses droits à l'encontre de l'entrepreneur pour lui réclamer ces sommes à l'aide d'une action (Syndicat de copropriété SDC Les Habitations Mélatti, 7014 Marie-Rollet et 7011 Louis-Hébert, à LaSalle et Constructions G. Mélatti inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-08-11), SOQUIJ AZ-50390490, M^e Jeffrey Edwards, CCAC).

Divers

Le plafond établi au règlement n'inclut pas les intérêts et l'indemnité additionnelle, qui peuvent être ajoutés en vertu de dispositions du *Code civil du Québec* (Duquette et Groupe Gestion Immocontrol inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-09-29), SOQUIJ AZ-50799330, M. Jean Morissette, GMM).

Article 27

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.*

Bien qu'il ait été informé en 2015 par la propriétaire initiale d'une unité que le plancher de celle-ci vibrait, le bénéficiaire, un syndicat de copropriétaires, n'a dénoncé la situation que deux ans plus tard, quelques mois après que les propriétaires actuels de l'unité eurent emménagé et qu'ils eurent eux-mêmes remarqué le problème. Le bénéficiaire aurait dû dénoncer le problème à l'entrepreneur et à l'administrateur dans les 6 mois suivant le moment où la propriétaire initiale de l'unité a pris connaissance de la situation (**SDC Camomille, phase 2, bloc 4 et Millénum Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2019-01-07), SOQUIJ**

AZ-51560730, M. Yves Fournier, CCAC).

Le bénéficiaire a informé l'entrepreneur et l'administrateur de l'apparition de moisissure et de taches noires autour d'une trappe donnant accès à l'entretoit en 2015. Satisfait des explications données par l'entrepreneur à la suite d'une intervention, le bénéficiaire s'est adressé à l'administrateur pour l'informer du suivi effectué et pour voir s'il était nécessaire d'ouvrir un dossier. Un préposé de l'administrateur l'a avisé que ce n'était pas le cas, l'induisant en erreur. Il y a lieu de considérer que la lettre de 2015 constituait une dénonciation valide du sens du règlement, permettant au bénéficiaire de présenter une réclamation au motif que les travaux de 2015 n'auraient pas réglé le problème **(SDC 7572 Wilfrid-Hamel et Claude Dion Entreprise inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-11-12), SOQUIJ AZ-51546652, M. Yves Fournier, SORECONI).**

Le bénéficiaire devait dénoncer le problème touchant le revêtement extérieur de sa résidence à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable. La dénonciation du problème à l'administrateur plus de 18 mois après sa découverte initiale, alors que le bénéficiaire était d'avis que des réparations effectuées par l'entrepreneur étaient à refaire, était tardive **(SDC 2810, 2812, 2814 Palmorino et Rénobec et Fils inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-09-10), SOQUIJ AZ-51532426, Me Carole St-Jean, CCAC).**

La nouvelle version de cet article, qui s'applique aux contrats signés après le 1^{er} janvier 2015, exige une dénonciation dans un délai raisonnable, sans toutefois préciser qu'un tel délai ne peut dépasser les six mois à partir de la découverte. En l'espèce, plusieurs facteurs permettent de conclure que le délai est raisonnable. Notamment, l'entrepreneur ne subit pas un préjudice en raison de la longueur du délai, la gravité des conséquences de la malfaçon est moindre, il y a eu dénonciation immédiate à l'entrepreneur après la prise de connaissance de la malfaçon, le délai est dû entre autres aux discussions entre les parties afin de trouver une solution et l'entrepreneur est soumis à une obligation de résultat **(Rousseau et 9253-5400 Québec inc. (Habitations Trigone), (O.A.G.B.R.N., 2018-07-12), SOQUIJ AZ-51526030, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC).**

La bénéficiaire a dénoncé hors délai un problème de climatisation qui était perceptible l'été.

Or, le fait qu'un vice se manifeste pendant une saison sur quatre au cours d'une année n'a pas pour effet d'interrompre le délai de dénonciation en cas de changement de saison (**Leduc et Développements immobiliers BCG (O.A.G.B.R.N., 2018-03-21), SOQUIJ AZ-51483212, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC**).

C'est au moment où le bénéficiaire a reçu un avis de non-conformité du service de sécurité incendie de son agglomération qu'il a pris conscience de l'existence d'un problème et c'est à partir de ce moment qu'il devait dénoncer la situation dans un délai raisonnable (**Syndicat des copropriétaires du Domaine du Ruisseau 3100 et Habitation Ste-Vac 2000 inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-02-27), SOQUIJ AZ-51472784, M. Alcide Fournier, CCAC**).

Vu la dénonciation d'une infiltration d'eau en provenance du grenier d'une unité, l'existence d'un problème commun à l'ensemble des unités et la suffisance de la dénonciation pour permettre de vérifier l'existence et la gravité du vice ainsi que requérir une analyse de la cause pour déterminer les travaux nécessaires, il y a lieu de rendre une décision qui couvrira l'ensemble des combles et non seulement ceux de l'unité visée par la dénonciation initiale (**Syndicat des copropriétaires Place Marien 6 et Développement Allogio inc. (Développement Lupa inc.), (O.A.G.B.R.N., 2018-02-19), SOQUIJ AZ-51474329, M^e Jean Philippe Ewart, SORECONI**).

Le point de départ du délai de dénonciation doit être fixé au moment où les bénéficiaires, des syndicats des copropriétaires de plusieurs immeubles, ont obtenu un rapport de la Ville de Boucherville énonçant que ces immeubles comportaient des lacunes importantes, les séparations coupe-feu n'étant pas conformes aux règlements municipaux (**Syndicat de copropriété 742, des Bureaux et Habitations Signature inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-01-29), SOQUIJ AZ-51472785, M^e Jean Philippe Ewart, SORECONI**).

Un bénéficiaire doit dénoncer un problème dans un délai raisonnable qui commence à courir au moment de sa découverte et non pas à compter du moment où il se rend compte que ses efforts pour régler le problème n'ont pas eu le résultat espéré (**Syndicat de la copropriété condos Cité Clark et Développement Webcor inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-05-25), SOQUIJ AZ-51397729, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC**).

L'administrateur n'aurait pas dû conclure à la dénonciation tardive d'un problème d'infiltration d'air dans certaines unités d'un immeuble puisqu'un problème d'étanchéité à l'air généralisé avait déjà été dénoncé au rapport rempli lors de la réception de l'immeuble **(SDC 5795 d'Iberville et Société en commandite Iberville 36 (O.A.G.B.R.N., 2015-05-12), SOQUIJ AZ-51179168, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC).**

À la suite du rehaussement de la structure du plancher, le bénéficiaire a été en mesure de constater des craquements et des vibrations de celui-ci, causé par le resserrement des espaces entre les murs et les lattes formant le recouvrement de plancher. Comme le défaut touchant la structure du plancher a empêché le bénéficiaire de découvrir ce vice, il faut conclure à la présence d'une malfaçon non apparente au moment de la réception **(Syndicat de copropriété Les Jardins St-Hippolyte et 9129-2516 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-03-02), SOQUIJ AZ-51158402, M. Jean Morissette, GAMM).**

Ce n'est que lorsqu'un expert a pratiqué une ouverture exploratoire dans le plancher des bénéficiaires que ces derniers ont été en mesure de saisir l'importance du problème touchant celui-ci, et c'est donc à ce moment qu'a commencé à courir le délai de dénonciation, de sorte que la dénonciation, effectuée le même mois, était valide **(Brien et Constructions Nomade Faubourg Boisbriand, s.e.n.c. (O.A.G.B.R.N., 2014-11-18), SOQUIJ AZ-51129792, M^e Jean Robert LeBlanc, CCAC).**

Même si les bénéficiaires ont affirmé avoir découvert un problème à leur plancher un an et demi après la réception, ils ont ensuite indiqué que le problème existait depuis le début et qu'il ne s'était pas aggravé de façon importante avec l'écoulement du temps. Leur dénonciation du problème doit être qualifiée de tardive **(Basdravalas et 9114-4477 Québec inc. (Gestion Michel Plouffe), (O.A.G.B.R.N., 2013-10-07), SOQUIJ AZ-51022304, M^e Lydia Milazzo, SORECONI).**

Il ne suffisait pas pour l'entrepreneur d'installer un système de drainage conforme aux normes de construction, il fallait de plus que le fonctionnement du système soit adéquat et qu'il permette aux propriétaires de profiter de leurs unités et de les utiliser de manière optimale. Ainsi, il devait s'informer et faire toutes les vérifications raisonnables, notamment

quant au type de système de drainage et d'égouts existant à proximité, et agir en conséquence, ce qui aurait permis d'éviter les débordements en cas de fortes pluies (Syndicat de copropriété Le Jouvence et 9187-2903 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-06-14), SOQUIJ AZ-50982813, M^e Jeffrey Edwards, GAMB).

Le bénéficiaire, qui a dénoncé un problème de gel à ses tuyaux de douche 16 mois après la survenance d'un premier incident, a dénoncé la situation dans un délai raisonnable. À la suite d'une intervention de l'entrepreneur, il a cru que le problème était réglé et ce n'est que l'année suivante, soit moins de six mois avant la dénonciation, qu'il a pu soupçonner qu'il y avait un problème majeur (SDC 740, rue de l'Église, Verdun et Constructions Daniel Raynault inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-12-20), SOQUIJ AZ-50818635, M^e Philippe Patry, CCAC).

Les bénéficiaires, qui ont remarqué l'apparition d'une fissure sur le plancher de leur garage en 2009, n'ont pu soupçonner la gravité et l'étendue réelle du problème qu'en 2010, et c'est à partir de ce moment qu'ils devaient dénoncer la situation dans un délai raisonnable (Bégin et Construction G. Therrien inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-05-30), SOQUIJ AZ-50764382, M. Claude Dupuis, GAMB).

Les bénéficiaires ont présenté une réclamation concernant des défauts constatés à leurs perrons plus de trois ans après la réception de l'immeuble, sans toutefois démontrer que le problème était suffisamment grave pour constituer un vice de construction, de sorte qu'il n'est pas couvert par la garantie de cinq ans applicable à ce type de vice (Syndicat de copropriété du Faubourg 3 578 446 et Habitations Trigone (O.A.G.B.R.N., 2011-04-15), SOQUIJ AZ-50756935, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC).

Une importante fissure traversant les fondations de la résidence des bénéficiaires, en plus d'être désaxée latéralement, compromet l'utilisation normale du sous-sol. Cette fissure est profonde et non capillaire, et elle fait croire à un tassement ou à une certaine instabilité du sol. Il n'est pas nécessaire de démontrer les probabilités d'infiltration d'eau ou d'humidité pour décider qu'une intervention doit avoir lieu (Arsenault et Gestion du capital Max inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-12-14), SOQUIJ AZ-50715976, M^e Reynald Poulin, SORECONI).

La dénonciation prévue à l'article 27 du règlement doit être faite par écrit et elle est impérative et essentielle. Par ailleurs, le bénéficiaire doit respecter le délai de six mois prévu à ce même article, sinon son droit à la couverture du plan de garantie et son droit à l'arbitrage ne peuvent pas être exercés (Pomone et Habitations Signature inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-01-14), SOQUIJ AZ-50543942, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC).

Voir au même effet :

- Syndicat de la copropriété du 25 et 27 Maricourt et Habitations Raymond & Associés inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-11-28), SOQUIJ AZ-50533505, M^e Robert Masson, SORECONI.
- Syndicat de copropriété 902, boul. Lafortune, L'Assomption et Gestion immobilière Rive-Nord inc. (9134-4515 Québec inc.) (O.A.G.B.R.N., 2008-07-03), SOQUIJ AZ-50517469, M. Guy Pelletier, SORECONI.

Nature du vice

Bien que le bénéficiaire soit insatisfait de sa climatisation - les devis indiquaient que le climatiseur de son unité serait d'une «puissance suffisante» -, il n'a pas fait la preuve d'une malfaçon. En effet, il a affirmé n'avoir jamais programmé l'appareil à 18\degrés, étant d'avis que cela était inutile, de sorte qu'il a préféré se coucher dans son salon que de fixer la température à son plus bas pour vérifier si cela pouvait lui permettre de rester dans le confort du lit de sa chambre à coucher (Lamarre et Société en commandite Lofts Angus (O.A.G.B.R.N., 2019-02-07), SOQUIJ AZ-51568698, Me Roland-Yves Gagné, CCAC).

La terrasse est placée d'une façon qui en limiterait l'utilisation en raison de la présence de cols de cygne, mais cela n'a pas été jugé comme constituant une malfaçon au sens du règlement. En effet, il n'y a eu contravention ni aux règles de l'art ni aux normes de la construction (Lecavalier et Habitations Charlukanna inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-07-29), SOQUIJ AZ-50557579, M^e Johanne Despatis, GAMM).

Les parties ont admis que les garde-corps ne pouvaient plus servir à l'usage auquel ils étaient destinés. Ils pouvaient s'écrouler au simple toucher, une situation qui a été jugée

inacceptable. Ce danger constituait une perte de l'ouvrage et un vice de construction au sens de l'article 27 du règlement et de l'article 2118 du *Code civil du Québec* (Syndicat de copropriété Le Glendale et Groupe Arméca inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-06-16), SOQUIJ AZ-50502011, M^e Jeffrey Edwards, CCAC).

L'absence de membrane de départ, l'assemblage intégral par effet de chaleur qui fait que les bardeaux d'asphalte de la toiture se collent les uns aux autres et l'arrachage de bardeaux par le vent constituaient un vice caché au sens de l'article 27 du règlement. Il s'agissait d'une malfaçon qui rendait la résidence impropre à sa destination, qui avait un caractère sérieux et qui ne pouvait être découverte grâce à un examen particulier (Habitations Meaujé et Syndicat Condominiums Châtelets phase II (O.A.G.B.R.N., 2006-11-06), SOQUIJ AZ-50397922, M. Jean Morissette, GAMM).

Les bénéficiaires réclamaient le remboursement des sommes déboursées afin de corriger le raccordement inversé des égouts. En effectuant les branchements en question, l'entrepreneur n'a pas respecté la réglementation municipale: il n'a pas fait les efforts nécessaires pour éviter l'inversion avant de remblayer, et ce, même si le règlement municipal lui imposait d'aviser la Ville avant de procéder. Cette inversion constituait un vice caché. Toutefois, comme le plan de garantie ne couvre pas le remboursement des frais engagés mais simplement le parachèvement des travaux ainsi que la réparation des vices et malfaçons, cette réclamation a été rejetée (Syndicat des copropriétaires «La Seigneurie La Prairie 1933» et Groupe Trigone Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-10-18), SOQUIJ AZ-50396379, M. Claude Dupuis, GAMM).

Nature des frais remboursables

La réclamation du bénéficiaire afin d'obtenir le remboursement des frais de relogement, de déménagement et d'entreposage de ses biens durant les travaux a été rejetée puisque l'article 27 du règlement ne prévoit pas le remboursement de ce type de dépenses engagées au cours du parachèvement de travaux (Gagnon et Maisons Zibeline inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-11-27), SOQUIJ AZ-50401133, M. Claude Dupuis, GAMM).

Rien dans le règlement ne permet d'ordonner le remboursement des frais d'entreposage et de déménagement engagés après la réception des parties communes. Le bénéficiaire conserve néanmoins ses droits à l'encontre de l'entrepreneur pour lui réclamer ces sommes à l'aide d'une action (Syndicat de copropriété SDC Les Habitations Mélatti, 7014 Marie-Rollet et 7011 Louis-Hébert, à LaSalle et Constructions G. Mélatti inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-08-11), SOQUIJ AZ-50390490, M^e Jeffrey Edwards, CCAC).

Délai jugé excessif

10 mois

- Provost et Corporation immobilière Nortéka inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-05-25), SOQUIJ AZ-50764383, M. Claude Dupuis, GAMM
- Therrien et 9179-5948 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-04-27), SOQUIJ AZ-50756940, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC

11 mois

- Syndicat de copropriété Le Vendôme et 9137-7937 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-05-12), SOQUIJ AZ-50764376, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC

12 mois et plus

- Syndicat des copropriétaires Lofts Chevrier 5 220 980 et 9238-5814 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-11-03), SOQUIJ AZ-51441668, M^e Roland-Yves Gagné, SORECONI
- Gomes et Claude Dion Entreprise inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-11-03), SOQUIJ AZ-51456020, M^e Luc Chamberland, CCAC
- SDC 52, 54, 54A 1^{ère} avenue et 4472985 Canada inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-12-16), SOQUIJ AZ-51352541, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC
- Giroux et Construction David Perreault inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-11-21), SOQUIJ AZ-51022306, M^e Jean Robert LeBlanc, SORECONI

15 mois

- Syndicat de la copropriété du 2380 Des Roseaux et Corporation immobilière

Nortéka inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-06-20), SOQUIJ AZ-50768794, M. Claude Dupuis, GAMM

16 mois et plus

- Syndicat des copropriétaires Le Bruant II et Entreprises Massicotte Beaulieu inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-08-08), SOQUIJ AZ-51456029, M. Claude Dupuis, GAMM
- Syndicat de la copropriété du 2380 Des Roseaux et Corporation immobilière Nortéka inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-06-20), SOQUIJ AZ-50768794, M. Claude Dupuis, GAMM
- Blondin et Seigneurie Masson inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-02-09), SOQUIJ AZ-50756946, M. Claude Dupuis, GAMM

2 ans

- Cloutier et 9200-2344 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-12-20), SOQUIJ AZ-51456023, M. Yves Fournier, CCAC
- Syndicat de la copropriété 3670 de Rouen et Développements Mas inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-10-13), SOQUIJ AZ-51435272, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC
- Syndicat de la copropriété condos Cité Clark et Développement Webcor inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-05-25), SOQUIJ AZ-51397729, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC
- Copropriété 130 du Sanctuaire et Sommet sur le Golf inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-10-08), SOQUIJ AZ-51009428, M. Claude Dupuis, GAMM

5 ans

- Rénovation Michel Roberge inc. et SDC du 325 et 327 Ovilla-Rhéaume (O.A.G.B.R.N., 2017-03-23), SOQUIJ AZ-51384041, M^e Michel A. Jeannot, CCAC

Article 29

29. *Sont exclus de la garantie:*

1° *la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;*

2° *les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;*

3° *les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;*

4° *les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;*

5° *l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;*

6° *la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;*

7° *la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;*

8° *l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;*

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

10° *les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;*

11° *les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.*

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment.

Après des réparations au revêtement extérieur en bois de la résidence du bénéficiaire, il a

été recommandé à celui-ci de teindre régulièrement le revêtement. L'omission du bénéficiaire de suivre cette recommandation a entraîné une déformation du bois qui résulte d'un entretien inadéquat de sa part et qui est donc exclu de la couverture du plan de garantie (SDC 2810, 2812, 2814 Palmorino et Rénobec et Fils inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-09-10), SOQUIJ AZ-51532426, Me Carole St-Jean, CCAC).

La bénéficiaire a présenté une réclamation portant sur un arrondissement de la tringle et de la tablette dans la garde-robe de la chambre principale. Ce problème étant dû à une utilisation anormale découlant d'une surcharge, l'administrateur a eu raison de ne pas retenir ce point (Roy et Parc sur Rivière-Bromont (O.A.G.B.R.N., 2018-07-10), SOQUIJ AZ-51526032, M^e Jacinthe Savoie, SORECONI).

La pente inverse allant de la rue à l'immeuble du bénéficiaire, en l'absence de preuve d'infiltration d'eau, relève de l'aménagement extérieur et fait l'objet de l'exclusion prévue à l'article 29 (Syndicat du 2289-2319 Avenue de la Gare et 9211-4057 Québec inc. (Habitations Trigone) (O.A.G.B.R.N., 2014-11-26), SOQUIJ AZ-51134860, M^e Lydia Milazzo, CCAC).

Les réclamations du bénéficiaire, qui portent sur l'emplacement de pierres de paysagement et sur le système de drainage des eaux de surface utilisé sur sa propriété doivent être rejetées, étant toutes deux exclues de la couverture du plan de garantie (Syndicat de copropriété 480-490 de Bagot et Constructions Cholette, Foley, Lapointe inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-07-10), SOQUIJ AZ-50985880, M^e Tibor Holländer, CCAC).

Le bénéficiaire, qui a dénoncé le fait que l'eau de surface s'accumulait à l'extérieur de son immeuble devant le seuil d'une entrée en raison de l'insuffisance d'un drain et de la pente du terrain, ne peut pas bénéficier du plan de garantie, ce problème étant exclu (SDC 9401-9415 rue Jean-Pierre Ronfard et Construction Frank Catania et associés inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-12-11), SOQUIJ AZ-50926010, M^e Roland-Yves Gagné, SORECONI).

Une réclamation du bénéficiaire visant un muret décoratif qui n'est pas rattaché structurellement à son immeuble et qui se trouve au pourtour limite de la fondation

extérieure du bâtiment est rejetée (**Syndicat de copropriété des Cervidés 3 365 409 et Habitation Trigone inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-04-06), SOQUIJ AZ-50756951, M^e Michel A. Jeannot**).

La réclamation du syndicat de copropriétaires porte sur un manque d'étanchéité de la dalle de béton des terrasses arrière des unités. Ces dalles servent aussi à recouvrir l'allée charretière qui permet aux propriétaires d'accéder à leurs garages respectifs. Cette situation n'est pas couverte par les exclusions énoncées au paragraphe 9 de l'article 29. La dalle de béton est une partie intégrante du bâtiment. Par ailleurs, il ne faut pas confondre le terrassement avec une terrasse (**Syndicat de la copropriété des Tilleuls et Développement TGB inc (O.A.G.B.R.N., 2011-01-06), SOQUIJ AZ-50715971, M^e Pierre Boulanger, CCAC**).

Les articles 12, 13, 14, 29 et 30 du règlement limitent le pouvoir de l'arbitre d'accorder des dommages-intérêts; ces limitations confirment donc la règle du pouvoir de l'arbitre d'accorder de telles indemnités (**Syndicat de la copropriété de la rue Asselin et 9143-1718 Québec inc. (Aldo Construction), (O.A.G.B.R.N., 2010-12-14), SOQUIJ AZ-50729647, M^e Robert Masson, SORECONI**).

Les pentes négatives du terrain ne pouvaient être considérées ni comme un système de drainage des eaux de surface ni comme des travaux de terrassement. Elles sont le résultat d'une implantation trop basse du bâtiment à la suite d'une modification du niveau d'assise de la maçonnerie. Ainsi, on a estimé que l'écoulement des eaux vers l'immeuble constituait une condition aggravante au regard du drainage des fondations et une malfaçon couverte par la garantie (**Syndicat de copropriété 680, montée Masson et Développement Magma inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-12-29), SOQUIJ AZ-50533506, M. Guy Pelletier, SORECONI**).

Les infiltrations d'eau dans les planchers des garages étaient causées par les pentes du terrain qui entraînaient les eaux de surface vers les portes de garage et sous l'asphalte près du seuil des portes, augmentant les forces de soulèvement lors des périodes de gel. Or, le système de drainage des eaux de surface du terrain est exclu de la garantie (**Syndicat de copropriété du 7435 Lautrec inc. et Habitations Signature inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-08-30), SOQUIJ AZ-50450652, M. Alcide Fournier, SORECONI**).

La réclamation du bénéficiaire quant au remboursement des frais de remplacement de la protection des bouteilles de gaz propane qui n'étaient pas conformes à la réglementation de la ville a été rejetée, car il s'agissait d'une mésentente contractuelle qui n'était pas couverte par le plan de garantie (Belley et Habitations de La Bourgade (O.A.G.B.R.N., 2006-10-20), SOQUIJ AZ-50396378, M. Claude Dupuis, GAMM).

Les réclamations visant les fissures aux murs de soutènement et à la dalle de béton de l'entrée du sous-sol ainsi que le dégagement entre le sol et le bardage de vinyle au mur latéral droit ont été rejetées puisque cette situation, causée par le terrassement, est exclue du plan de garantie (Syndicat de la copropriété 5125 à 5131 Des Ormes et 2157-2235 Québec inc. (Construction L. Max. enr.), (O.A.G.B.R.N., 2006-09-14), SOQUIJ AZ-50394620, M. Claude Dupuis, GAMM).

Article 30

30. *La garantie d'un plan relative à un bâtiment détenu en copropriété divise est limitée aux montants suivants:*

1° *pour les acomptes, 30 000 \$ par fraction prévue à la déclaration de copropriété; (39 000 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

2° *pour la protection à l'égard du relogement, du déménagement et de l'entreposage des biens du bénéficiaire, sur présentation des pièces justificatives et à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié du bénéficiaire, 5 000 \$ par fraction prévue à la déclaration de copropriété soit: (5 500 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

a) *le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le déménagement et l'entreposage;*

b) *le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le relogement comprenant gîte et couvert sans toutefois dépasser, sur une base quotidienne:*

— *pour 1 personne: 75 \$; (85 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

— *pour 2 personnes: 100 \$; (110 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

— *pour 3 personnes: 125 \$; (140 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

— *pour 4 personnes et plus: 150 \$; (170 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

3° *pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons à l'égard d'une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée, le montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat de vente sans toutefois excéder 200 000 \$ par unité d'habitation et 2 000 000 \$ pour l'ensemble des unités d'habitation prévues à la déclaration de copropriété pour autant que les unités comportent des parties communes faisant partie du bâtiment; (260 000 \$ et 2 600 000 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)*

4° *pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons à l'égard d'un bâtiment multifamilial, le moindre des 2 montants suivants:*

a) *le montant total du prix d'achat des fractions contenues dans le bâtiment ou le montant total inscrit au contrat d'entreprise;*

b) un montant égal à 100 000 \$ multiplié par le nombre de parties privatives contenues dans le bâtiment sans toutefois excéder 2 000 000 \$ par bâtiment; (130 000 \$ et 2 600 000 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)

5° pour la protection de l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité, en cas d'impossibilité de réparer, le montant des dommages-intérêts subis par le bénéficiaire sans jamais toutefois excéder le moindre des 2 montants mentionnés au paragraphe 3°; la protection s'applique dans le cas d'un contrat d'entreprise à la condition que cette obligation soit prévue au contrat conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur.

Un entrepreneur peut s'engager au remboursement des frais de relogement et d'entreposage dans le contrat, mais il ne pouvait lier à l'avance l'administrateur à des obligations excédant ce qui est prévu au règlement. Il faut donc tenir compte du fait que le règlement prévoit que les frais de relogement et d'entreposage ne sont pas couverts si les acomptes sont remboursés, comme c'est le cas en l'espèce, et qu'il impose par ailleurs une limite de 5 000 \$ pour ces frais (*Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson (C.S., 2016-11-01 (jugement rectifié le 2016-11-02)), 2016 QCCS 5593, SOQUIJ AZ-51342767, juge Marie-Anne Paquette*).

Les articles 12, 13, 14, 29 et 30 du règlement limitent le pouvoir de l'arbitre d'accorder des dommages-intérêts; ces limitations confirment donc la règle du pouvoir de l'arbitre d'accorder de telles indemnités (*Syndicat de la copropriété de la rue Asselin et 9143-1718 Québec inc. (Aldo Construction), (O.A.G.B.R.N., 2010-12-14), SOQUIJ AZ-50729647, M^e Robert Masson, SORECONI*).

L'article 26 du règlement garantit le remboursement des acomptes versés dans certaines circonstances, notamment lorsque l'entrepreneur ne respecte pas ses obligations en vertu de la loi ou du contrat avant la réception de l'immeuble. En l'espèce, l'entrepreneur a vendu l'immeuble des bénéficiaires à un tiers. Les bénéficiaires ne pouvaient dès lors plus procéder à l'achat de leur unité d'habitation, et ce, même s'ils avaient versé un acompte. L'entrepreneur a été condamné à leur rembourser la somme de 30 000 \$ dans un délai de 30 jours. À défaut de s'exécuter, l'administrateur devait procéder au remboursement (*Pouliot et Groupe CFR inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-11-09), SOQUIJ AZ-50588471, M^e Johanne Despatis, GAMM*).

En faisant appel aux règles de l'équité, l'arbitre peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter en faveur d'une partie. En l'espèce, la décision de retenir la limite de 100 000 \$ prévue au paragraphe 4 de l'article 30 pour le parachèvement des travaux n'est pas manifestement déraisonnable (*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* (C.S., 2007-10-26), SOQUIJ AZ-50455428, Juge Michèle Monast).

Article 34

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

1° *dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans, selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;*

2° *au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;*

3° *dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;*

4° *dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;*

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

6° *à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux;*

7° *(paragraphe remplacé).*

(À compter du 7 août 2006, les paragraphes 5 à 7 ont été remplacés pour les travaux de construction débutant à cette date (D. 39-2006, a. 30)).

Le bénéficiaire, un syndicat des copropriétaires, a procédé au remplacement du chauffe-eau

de l'immeuble après le rejet de sa réclamation par l'administrateur et avant que sa demande d'arbitrage ne soit entendue. Il ne s'agissait toutefois pas d'une réparation conservatoire, nécessaire et urgente. En effet, il a pris sa décision alors que le chauffe-eau en place fonctionnait et que la situation ne pouvait se qualifier d'urgente. De plus, aucun avis sur le remplacement ni sur le modèle, son prix et son financement n'a été envoyé à l'administrateur (**Syndicat des copropriétaires Lofts Chevrier 5 220 980 et 9238-5814 Québec inc.** (O.A.G.B.R.N., 2017-11-03), SOQUIJ AZ-51441668, M^e Roland-Yves Gagné, SORECONI).

Le bénéficiaire demande le remboursement du coût de la pose d'arrêts de neige sur les toitures surplombant les escaliers extérieurs de deux immeubles, une mesure suggérée par un architecte afin d'assurer aux usagers une certaine protection contre les chutes de glace ou de neige. Il a procédé à l'installation de ces dispositifs sans en aviser au préalable ni l'entrepreneur ni l'administrateur. Or, il aurait dû d'abord s'adresser à eux, tout en effectuant, dans l'attente d'une décision, les travaux d'entretien qu'un propriétaire doit faire pour empêcher les chutes de glace ou de neige sur les usagers pendant la période hivernale. Par ailleurs, la pose d'arrêts de neige sur la toiture n'est pas une exigence du *Code national du bâtiment* (**Syndicat des copropriétaires Le Bruant II et Entreprises Massicotte Beaulieu inc.** (O.A.G.B.R.N., 2016-08-08), SOQUIJ AZ-51456029, M. Claude Dupuis, GAMM).

Même si la dénonciation du 19 septembre 2003 à l'entrepreneur n'était pas une copie conforme de celle du 25 août précédent envoyée à l'administrateur au sens de l'article 34 du règlement, il n'en reste pas moins que les deux parties ont été avisées; ni l'une ni l'autre ne peut donc prétendre aujourd'hui qu'elle n'était pas au courant des déficiences (**Syndicat de la copropriété «Faubourg du Cerf 2205» et Groupe Trigone Construction inc.** (O.A.G.B.R.N., 2006-03-03), SOQUIJ AZ-50395388, M. Claude Dupuis, GAMM).

Article 35

35. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

Le non-respect, par l'entrepreneur et l'administrateur, de divers délais au cours du processus de réclamation a amené le bénéficiaire à se sentir floué du fait qu'il était tenu, de son côté, de respecter les délais. Cela n'accordait toutefois pas le droit au bénéficiaire de ne pas respecter le délai de 30 jours pour présenter sa demande d'arbitrage. Par ailleurs, si le bénéficiaire n'avait pas les fonds pour consulter un avocat, il aurait pu communiquer avec un organisme d'arbitrage dont le nom était cité à la fin de la décision en cause et il aurait pu lui-même produire sa demande d'arbitrage en ligne (**Syndicat des copropriétaires B Loft phase 1 et 9247-7363 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-09-24), SOQUIJ AZ-51532427, Me Roland-Yves Gagné, CCAC**).

Au mois d'octobre 2013, l'administrateur a rendu une décision sur cinq points soulevés par le bénéficiaire et a indiqué qu'une inspection supplémentaire serait nécessaire quant à un dernier point. Il a rendu une décision sur ce point au mois de février 2014. Au mois de mars, le bénéficiaire a demandé l'arbitrage sur les six points. Or, il aurait dû présenter toute demande d'arbitrage sur les 5 points traités au mois d'octobre dans les 30 jours suivant cette décision et il ne pouvait attendre que l'administrateur ait statué sur tous les points (**Ilca et Quartier Gareau inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-05-05), SOQUIJ AZ-51311196, Me Jean Robert LeBlanc, CCAC**).

Le bénéficiaire, un syndicat des copropriétaires, a demandé l'arbitrage plus de deux mois après que sa présidente eut reçu la décision de l'administrateur. Le fait que la présidente ait été en congé de maternité à ce moment et que la personne désignée pour s'occuper des relations avec l'administrateur était en voyage lors de la réception de la décision ne constitue pas un motif sérieux qui explique le retard (**Syndicat de copropriété Vallée des**

Pins, bloc 7 et Constructions Moreau & Frères inc. (O.A.G.B.R.N., 2014-04-03), SOQUIJ AZ-51063531, M. Jean Morissette, GAMM).

Un bénéficiaire qui est insatisfait d'une décision de l'administrateur, bien qu'il doive déposer sa demande d'arbitrage dans un délai de 30 jours, n'est pas obligé d'y indiquer son intention de contester la date de réception des parties communes. En effet, le règlement n'impose aucune exigence quant au contenu de la demande. Le bénéficiaire n'était pas tenu d'indiquer les motifs à l'appui de celle-ci ni même les points de la décision qui seront contestés (Syndicat en copropriété 670 Manoir Masson et Développement Magma inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-11-26), SOQUIJ AZ-50588463, M. Guy Pelletier, SORECONI).

Les délais de recours ne sont pas des délais de rigueur ou de déchéance selon le règlement (Syndicat de la copropriété Jardins de Limoges - 3550407 et Habitation Classique inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-04-03), SOQUIJ AZ-50488039, M. Claude Dupuis, GAMM).

Voir au même effet :

- Entreprises Chapam Itée et Syndicat des copropriétaires condo «SO» phase 2 (O.A.G.B.R.N., 2010-12-10), SOQUIJ AZ-50706307, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC.
- Syndicat de copropriété du 4551-4565 de Niverville et GDMD Développement inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-03-19), SOQUIJ AZ-50484449, M. Claude Dupuis, GAMM.
- Syndicat des copropriétaires Le St-David et 2962-4558 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-12-31), SOQUIJ AZ-50472637, M^e Jean Morin, CCAC.

Les articles 35 et 36 du règlement contiennent une clause compromissaire parfaite liant les acheteurs relativement à la garantie. Ceux-ci ne peuvent éviter l'arbitrage (Lachapelle c. Landry & Pépin Construction inc. (C.S., 2007-10-18), 2007 QCCS 5896, SOQUIJ AZ-50462731, Juge Gilles Hébert).

Article 35.1

35.1 Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre 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 oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Bien que le bénéficiaire n'ait pas dénoncé une malfaçon dans un délai raisonnable après sa découverte, ce non-respect du délai de dénonciation ne peut lui être opposé puisqu'un manquement de l'entrepreneur et de l'administrateur a eu une incidence à cet égard. En effet, le bénéficiaire a signé le contrat de garantie en 2013, mais ce n'est qu'en 2016 que l'entrepreneur lui a remis un double de ce contrat dûment signé et que l'administrateur lui a transmis un document explicatif sur l'application du règlement (Lamarre et Société en commandite Lofts Angus (O.A.G.B.R.N., 2017-09-08), SOQUIJ AZ-51428419, M^e Albert Zoltowski, CCAC).

Les bénéficiaires n'avaient pu signer le contrat de garantie que quatre ans après l'achat de l'immeuble. Au sens de l'article 138 du règlement, ils étaient dispensés de leurs obligations prévues au contrat qu'ils avaient conclu avec l'entrepreneur. Même si le contrat de garantie a été signé en mars 2006, après l'entrée en vigueur de l'article 35.1 du règlement, celui-ci devait trouver application. Le législateur voulait que les délais ne soient pas opposables au bénéficiaire tant que l'entrepreneur ne lui aurait pas remis une copie du contrat de garantie, même s'il s'est écoulé quatre ans entre la signature du contrat de construction et celle du contrat de garantie. Le règlement doit être interprété en faveur des consommateurs acheteurs de maisons neuves (Brouillette et Construction Jean-F. Toulouse inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-06-23), SOQUIJ AZ-50507616, M. Alcide Fournier, SORECONI).

Article 36

36. Le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.

La décision arbitrale est finale et sans appel.

La Cour supérieure a conclu que les articles 35 et 36 du règlement contiennent une clause compromissoire parfaite liant les acheteurs relativement à la garantie. Ceux-ci ne peuvent éviter l'arbitrage (*Lachapelle c. Landry & Pépin Construction inc.* (C.S., 2007-10-18), 2007 QCCS 5896, SOQUIJ AZ-50462731, Juge Gilles Hébert).

Article 38

38. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

L'article 38 n'exige pas la présence de l'expert comme témoin afin que l'arbitre puisse ordonner le remboursement de ses frais par l'administrateur. Contrairement à ce qu'a conclu l'administrateur, la réclamation du bénéficiaire n'avait pas pour seul fondement une demande de remboursement liée à des travaux déjà effectués. En effet, on y voit aussi que ce dernier craignait la possibilité de dommages futurs et qu'il voulait que les correctifs nécessaires soient apportés. Dans cette perspective, il faut conclure que l'expertise avait une utilité: elle a permis de résoudre le problème relatif au toit, elle a forcé l'administrateur à obtenir une contre-expertise et a amené ce dernier à réviser sa décision initiale, et elle a permis d'éviter un arbitrage sur cette question (**Syndicat de copropriété Les Jardins Saint-Hippolyte et 9129-2516 Québec inc.** (O.A.G.B.R.N., 2010-12-10), SOQUIJ AZ-50715974, M. Claude Dupuis, GAMM).

Étant donné que l'administrateur a accepté de terminer les travaux sans soumettre le différend à l'arbitrage, l'article 38 du règlement ne peut être invoqué par le bénéficiaire pour le remboursement des frais d'expertise engagés (**Plante (Syndicat des copropriétaires du Domaine Baribeau (Le 774)) et Constructions Bergiro inc.** (O.A.G.B.R.N., 2007-11-05), SOQUIJ AZ-50494595, M^e René Blanchet, CCAC).

Article 39

39. Les dépenses effectuées par le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.

La réclamation en remboursement des frais bancaires pour copies de chèques, des frais de courrier recommandé, des frais de photocopies et des frais d'impression de photographies vise des dépenses effectuées par les parties pour la tenue de l'arbitrage, de sorte qu'elle ne peut être accueillie (Syndicat de la copropriété de la rue Asselin et 9143-1718 Québec inc. (Aldo Construction), (O.A.G.B.R.N., 2010-12-14), SOQUIJ AZ-50729647, M^e Robert Masson, SORECONI).

Article 66

66. Toute décision de l'administrateur refusant ou annulant l'adhésion d'un entrepreneur au plan approuvé ou concernant une réclamation d'un bénéficiaire doit être écrite et motivée.

Elle doit comporter les renseignements suivants :

1° s'il s'agit d'une décision portant sur une réclamation d'un bénéficiaire, l'indication qu'il s'agit de la décision de l'administrateur, le nom du bénéficiaire et celui de l'entrepreneur, l'adresse du bâtiment concerné, la date de chaque inspection s'il y a lieu, la date de la décision, les recours et délais de recours prévus par le règlement et les coordonnées des organismes d'arbitrage autorisés par la Régie de même que celles du ministère du Travail pour lui permettre d'obtenir la liste des médiateurs reconnus ;

2° s'il s'agit d'une décision refusant ou annulant l'adhésion d'un entrepreneur au plan approuvé, la date de la décision ainsi que les recours et délais de recours prévus par le règlement et les coordonnées des organismes d'arbitrage autorisés par la Régie.

Les délais de recours ne sont pas des délais de rigueur ou de déchéance selon le règlement. Le premier paragraphe du nouvel article 66 du règlement, qui impose une obligation de renseignement à l'administrateur, n'a pas pour effet d'ajouter un caractère de rigueur au délai de soumission à l'arbitrage. De plus, aucune preuve d'un préjudice subi par l'entrepreneur n'a été faite (Syndicat de la copropriété Jardins de Limoges - 3550407 et Habitation Classique inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-04-03), SOQUIJ AZ-50488039, M. Claude Dupuis, GAMM).

Article 78

78. Pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, une personne doit:

1° remplir une demande d'adhésion sur la formule fournie par l'administrateur et la remettre à l'administrateur;

2° satisfaire aux conditions et aux critères financiers prescrits par la présente section;

3° signer la convention d'adhésion fournie par l'administrateur et comportant les engagements énumérés à l'annexe II;

4° détenir un cautionnement de 20 000 \$ contre la fraude, la malversation et le détournement de fonds;

5° soumettre des états financiers complets vérifiés ou accompagnés d'un rapport de mission d'examen, rédigés par un comptable. Ces états devront être datés et signés par une personne en autorité. De plus, les états financiers ne doivent pas être datés de plus de 4 mois suivant la fin de l'année financière de l'entreprise;

6° produire un attestation suivant laquelle les actionnaires détenant 20 % ou plus des actions avec droit de vote, dirigeants et répondants ont été libérés de toute faillite personnelle ou qu'ils n'ont pas été impliqués dans une faillite d'entreprise de construction depuis au moins 3 ans et indiquer si l'un de ses autres actionnaires a été impliqué dans une telle faillite depuis moins de 3 ans ;

7° produire le bilan personnel dûment rempli, daté et signé de chacun des dirigeants, actionnaires, répondants et associés;

8° déclarer l'ensemble de ses engagements envers des tiers et des compagnies affiliées ou autres tels l'hypothèque légale et le cautionnement envers des tiers;

9° produire une copie certifiée conforme de l'acte constitutif de son entreprise;

10° verser les frais d'adhésion exigés par l'administrateur;

11° produire une attestation suivant laquelle elle a demandé une licence d'entrepreneur auprès de la Régie;

12° si cette personne, l'un de ses actionnaires détenant 20 % ou plus des actions avec droit de vote ou l'un de ses dirigeants a été accrédité au cours des 3 dernières années par un autre administrateur, produire une déclaration de cet administrateur indiquant si des sommes lui sont dues par l'entreprise requérante, l'un de ses actionnaires détenant 20 % ou plus des actions avec droit de vote ou l'un de ses dirigeant.

La demande de l'administrateur visant à ce que l'entrepreneur soumette des états financiers complets vérifiés ou accompagnés d'un rapport de mission d'examen rédigé par un comptable, datés et signés par une personne en situation d'autorité est une exigence qui lui est imposée par le législateur (Constructions Milan inc. et Garantie Qualité Habitation inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-02-17), SOQUIJ AZ-50729639, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

La demande d'accréditation énumère les conditions à remplir pour adhérer au plan de garantie, lesquelles sont une reproduction des articles 78 et ss. du règlement. Cette demande d'accréditation ne constitue pas un contrat d'adhésion mais plutôt un contrat réglementé. L'administrateur fait une offre à l'entrepreneur en lui faisant parvenir la demande d'accréditation. Les conditions que cette dernière devait remplir ont été dictées par le législateur, qui a laissé à l'administrateur du plan le soin d'évaluer si l'entrepreneur les remplit de façon satisfaisante. En l'espèce, les cautionnements exigés par le règlement n'ont pas été fournis, et les états financiers de l'entrepreneur de même que ceux de ses actionnaires laissent croire qu'il leur sera difficile de réunir les garanties requises. Contrairement à ce que l'entrepreneur a prétendu, l'envoi d'une demande d'adhésion à l'administrateur ne rend pas automatique son accréditation (9143-2195 Québec inc. et Garantie des maîtres bâtisseurs inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-04-04), SOQUIJ AZ-50385571, M. Claude Desmeules, CCAC).

Article 88

88. Lorsqu'une entreprise ne remplit pas les exigences visées aux articles 84 à 87 ou dans le cas où il est impossible de calculer les critères financiers visés au paragraphe 2^e de l'article 84, l'administrateur peut exiger toute autre condition ayant pour effet d'atteindre les mêmes fins en prenant en compte la compétence technique de l'entreprise.

L'administrateur peut exiger un cautionnement d'une valeur supérieure à celle mentionnée au paragraphe 1^o de l'article 84 et au paragraphe 1^o de l'article 85 lorsqu'il a des raisons de croire que la solvabilité de l'entreprise le requiert.

En vertu de l'article 88, l'administrateur a le pouvoir d'exiger un cautionnement lorsqu'il a des raisons de croire que la solvabilité de l'entrepreneur le requiert, mais il n'en a pas le devoir (9182-6818 Québec inc. et Garantie des maîtres bâtisseurs (O.A.G.B.R.N., 2009-02-11), SOQUIJ AZ-50555225, M^e Johanne Despatis, GAMM).

Article 106

106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.

Peut demander l'arbitrage, toute partie intéressée:

- 1° pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;*
- 2° pour une adhésion, l'entrepreneur.*

La demande d'arbitrage concernant l'annulation d'une adhésion d'un entrepreneur ne suspend pas l'exécution de la décision de l'administrateur sauf si l'arbitre en décide autrement.

Le courriel envoyé par l'administrateur à la bénéficiaire pour informer celle-ci du report du délai pour terminer des travaux correctifs ne constitue pas une décision qui peut faire l'objet d'une demande d'arbitrage (Chenel et Habitations Entourage inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-11-12), SOQUIJ AZ-51560281, Me Carole St-Jean, CCAC).

Les bénéficiaires ont reçu des lettres de l'administrateur où il était question d'un mandat d'observation relié à un risque de détérioration des fondations dû à la présence de pyrrhotite. Ces lettres constituaient des décisions au sens du règlement, de sorte qu'il est possible d'en demander l'arbitrage (Frève et Constructions Levasseur inc. (O.A.G.B.R.N., 2014-10-06), SOQUIJ AZ-51117075, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC).

L'arbitre a la compétence exclusive pour statuer sur une réclamation découlant de l'application du règlement (Marcotte et Constructions Cherbourg inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-08-06), SOQUIJ AZ-50510156, M^e Jeffrey Edwards, CCAC).

Article 116

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

Le règlement est silencieux quant au sort des frais d'expertise lorsqu'un désistement est signifié avant l'enquête au fond ou un début d'enquête, de sorte qu'un recours à l'équité est nécessaire. En l'espèce, l'expertise des bénéficiaires s'est avérée pertinente et éclairante pour toutes les parties, et elle a poussé l'entrepreneur à procéder à une contre-expertise avant son désistement éventuel. Dans ces circonstances, l'entrepreneur et l'administrateur devront se partager le coût de l'expertise (**Construction Maurice Bilodeau inc. et Dumas (O.A.G.B.R.N., 2018-03-12), SOQUIJ AZ-51483209, M. Yves Fournier, CCAC**).

L'administrateur a rendu sa décision quant à un problème d'uniformité de climatisation sur la base d'une compréhension incomplète ou erronée de la nature exacte de la plainte du bénéficiaire. Au lieu de se fonder sur l'insuffisance de la climatisation dans certaines pièces, il a plutôt tenu compte des écarts de température entre les pièces. Puisqu'il a déclaré, lors de l'audience, qu'il aurait ordonné que des vérifications techniques soient faites s'il avait saisi la véritable nature du problème, il serait juste que le dossier lui soit retourné (**Lamarre et Société en commandite Lofts Angus (O.A.G.B.R.N., 2017-09-08), SOQUIJ AZ-51428419, M^e Albert Zoltowski, CCAC**).

L'arbitre pouvait accorder les intérêts et l'indemnité additionnelle non pas en vertu des dispositions du *Code de procédure civile* et du *Code civil du Québec*, mais plutôt en vertu du règlement, qui lui permet de statuer conformément aux règles de droit et aussi en faisant appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient (**Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson (C.S., 2016-11-01 (jugement rectifié le 2016-11-02)), 2016 QCCS 5593, SOQUIJ AZ-51342767, juge Marie-Anne Paquette**).

Le bénéficiaire ne pouvait pas présenter une demande d'arbitrage. Dans un premier temps, il était question d'un report de décision et non pas d'une décision. Dans un second temps, il était question d'une décision favorable au bénéficiaire, de sorte que seul l'entrepreneur aurait pu demander l'arbitrage. Néanmoins, pour des raisons d'équité, compte tenu,

notamment, d'une entente intervenue entre les parties, de l'insatisfaction du bénéficiaire quant aux travaux réalisés et des délais importants déjà courus, il y a lieu de permettre aux parties de présenter leur preuve au mérite pour rendre une décision, sans qu'il leur soit imposé de reprendre tout le processus de dénonciation (SDC les condominiums Notre-Dame et Construction Marc Drolet inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-02-25 (décision rectifiée le 2016-02-25)), SOQUIJ AZ-51350016, M. Jean Doyle, GAMB).

L'entrepreneur, qui a déserté sa demande d'arbitrage, est présumé s'en être désisté. Cela cause un préjudice à l'administrateur, qui est tenu de payer la moitié des frais d'arbitrage lorsqu'un entrepreneur agit en demande, et ce, sans égard à l'issue du recours. Il y a donc lieu de recourir à l'équité pour condamner l'entrepreneur à payer la totalité des frais de l'arbitrage (Caron et Construction Drummond inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-09-02), SOQUIJ AZ-51240818, M^e Jean Robert LeBlanc, CCAC).

Alors qu'il n'y a pas eu de réception de l'immeuble du bénéficiaire, il y a lieu de faire appel à l'équité et d'utiliser la date de la décision de l'administrateur ainsi que la description des travaux non terminés et décrits à son rapport de visite des lieux et conclure qu'il s'agit de travaux à parachever (Bouchard et BNF Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-03-26), SOQUIJ AZ-51168323, M. Jean Morissette, GAMB).

Les bénéficiaires veulent faire trancher, dans un premier temps, certaines questions reliées à l'obligation de remise en état de l'entrepreneur et, dans un second temps, la question des dommages. Non seulement leur demande de scission assurera une certaine efficacité et une plus grande simplicité mais, en outre il s'agit aussi d'une mesure justifiée par l'équité (Hébert et Construction D.M. Turcotte TRM inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-02-06), SOQUIJ AZ-51150910, M^e Michel A. Jeannot, CCAC).

Même si le manque de connaissance et d'expérience de l'entrepreneur ne constitue pas une excuse à son choix de ne pas présenter de témoins ou de procéder au contre-interrogatoire de ceux du bénéficiaire et de l'administrateur, le coût de plus de 100,000\$ relié à la correction des déficiences en jeu est un élément à considérer dans le contexte d'une demande de réouverture d'enquête. De plus, il est possible que le témoin que l'entrepreneur

veut faire entendre soit en mesure d'apporter un éclairage additionnel, et cela ne causera pas de préjudice au bénéficiaire (Syndicat des copropriétés Bosquet des Ardennes phase 2 et Claude Dion Entreprise inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-06-04), SOQUIJ AZ-50982397, M^e Tibor Holländer, SORECONI).

L'équité permet de conclure que la réclamation des bénéficiaires est recevable. Bien qu'ils n'aient pas respecté les délais applicables, il faut aussi considérer que l'entrepreneur n'a pas respecté ses propres obligations (Lévesque et Sebecam Rénovations inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-03-22), SOQUIJ AZ-50844665, M. Alcide Fournier, CCAC).

Le bénéficiaire, qui a dénoncé un problème de gel à ses tuyaux de douche 16 mois après la survenance d'un premier incident, a dénoncé la situation dans un délai raisonnable. À la suite d'une intervention de l'entrepreneur, il a cru que le problème était réglé et ce n'est que l'année suivante, soit moins de six mois avant la dénonciation, qu'il a pu soupçonner qu'il y avait un problème majeur (SDC 740, rue de l'Église, Verdun et Constructions Daniel Raynault inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-12-20), SOQUIJ AZ-50818635, M^e Philippe Patry, CCAC).

L'ajout d'une note, par l'entrepreneur, au formulaire d'inspection préreception pour indiquer la présence d'une déficience à corriger suffit pour préserver les droits d'un bénéficiaire sans que celui-ci n'ait à effectuer une dénonciation écrite de cette même déficience (Beaudoin et Madeco Royal inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-09-12), SOQUIJ AZ-50791676, M^e Jeffrey Edwards, GAMM).

Le bénéficiaire, qui a fait exécuter des travaux lui-même en raison de l'inaction de l'entrepreneur et de l'administrateur pendant une durée de 15 mois après qu'une décision ait été rendue en sa faveur, pourra obtenir un remboursement des sommes qu'il a dépensées (Lévesque et A à Z Construction-rénovation inc.* (O.A.G.B.R.N., 2011-09-12), SOQUIJ AZ-50791955, M. Claude Dupuis, GAMM).

Bien que les bénéficiaires n'aient pas dénoncé un problème de gondolement des bardeaux de leur toiture dans un délai raisonnable, l'administrateur n'aurait pas dû rejeter leur

réclamation puisqu'il avait déjà préalablement demandé à l'entrepreneur d'intervenir et de lui indiquer les mesures qu'il entendait prendre pour régler la situation (Sauvageau et 9082-2883 Québec inc. (Groupe Selona), (O.A.G.B.R.N., 2011-03-22), SOQUIJ AZ-50756928, M. Guy Pelletier, CCAC).

Les ajouts effectués par les bénéficiaires ont aggravé la situation, mais ils ne sont pas la cause déterminante du dénivellement des planchers intérieurs. Compte tenu de l'article 116 du règlement, il ne serait pas équitable de faire supporter aux bénéficiaires le poids de ces manifestations alors que les fondations ont été exécutées sans respect pour les recommandations de l'étude des sols (Vincent et Imax Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-12-06), SOQUIJ AZ-50715973, M. Claude Dupuis, GMM).

Les bénéficiaires n'ont imposé aucune méthode d'exécution ni limité l'entrepreneur sur le choix des matériaux ou des méthodes d'excavation. Ce dernier connaissait l'état du terrain et il a même recommandé une méthodologie particulière pour s'assurer de la «portance» de la maison à construire. On ne peut donc prétendre à un enrichissement inéquitable pour les bénéficiaires si les travaux de l'entrepreneur doivent être corrigés (Morin et Gestion Marssy inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-10-20), SOQUIJ AZ-50706306, M^e Renayld Poulin, CCAC).

Aucune disposition du règlement ne prévoit le cas où l'inexécution de l'entrepreneur a lieu après la livraison d'une partie privative et avant celle des parties communes. En outre, à ce moment-là, l'entrepreneur agissait à titre d'administrateur, le syndicat n'ayant pas encore acquis son indépendance. En vertu de l'article 116 du règlement, l'arbitre peut faire appel à l'équité lorsque l'application stricte des dispositions législatives ne permet pas de remédier à une situation ou qu'elle risque d'entraîner une injustice contraire à son esprit et à l'objectif de protection des droits des parties (Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis (C.S., 2007-10-26), 2007 QCCS 4701, SOQUIJ AZ-50455428, Juge Michèle Monast).

Vu l'inutilité de certains témoignages rendus lors de l'audience, les bénéficiaires devront rembourser à l'administrateur la somme de 337 \$ relativement aux frais engagés pour l'assignation de ces témoins (Gauthier et Goyette Duchesne & Lemieux inc. (O.A.G.B.R.N.,

2006-10-24), SOQUIJ AZ-50396381, M^e Jeffrey Edwards, CCAC).

L'administrateur devait prendre en charge le parachèvement et la correction des travaux. Toutefois, même si, selon l'article 116 du règlement, l'arbitre doit décider conformément aux règles de droit, il peut aussi faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient, comme c'est le cas dans la présente affaire. En effet, il faut tenir compte de l'engagement de l'entrepreneur à cet égard et lui permettre d'y donner suite (**Giroux et Aubut Construction inc.** (O.A.G.B.R.N., 2006-06-09), SOQUIJ AZ-50380479, M^e Bernard Lefebvre, GAMM).

Article 117

117. *L'audition de la demande en arbitrage doit débuter dans les 30 ou 15 jours de sa réception selon que la demande porte sur une réclamation ou l'adhésion.*

Bien que l'audition ait eu lieu après le délai de 30 jours suivant la réception de la demande d'arbitrage, l'entrepreneur avait demandé de suspendre ce délai, et les bénéficiaires n'ont pas fait la preuve de leur préjudice à cet effet. De plus, le terme « audition » ne renvoie pas à une audience physique mais bien au fait pour le tribunal d'arbitrage de se saisir d'un dossier et d'amorcer le processus. En l'espèce, l'audition a débuté dans les 30 jours suivant le dépôt de la demande d'arbitrage. La suspension des délais est conforme aux principes de proportionnalité énoncés au *Code de procédure civile*. La compétence du tribunal d'arbitrage est donc confirmée (*Soudure Laviolette inc. (165387 Canada inc.) et Marion (O.A.G.B.R.N., 2008-02-18), SOQUIJ AZ-50474776, M. Jean Morissette, GMM*).

Article 125

125. Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.

La réclamation en remboursement des frais bancaires pour copies de chèques, des frais de courrier recommandé, des frais de photocopies et des frais d'impression de photographies vise des dépenses effectuées par les parties pour la tenue de l'arbitrage, de sorte qu'elle ne peut être accueillie (Syndicat de la copropriété de la rue Asselin et 9143-1718 Québec inc. (Aldo Construction), (O.A.G.B.R.N., 2010-12-14), SOQUIJ AZ-50729647, M^e Robert Masson, SORECONI).

Article 129

129. L'organisme d'arbitrage doit transmettre à l'arbitre le dossier de l'administrateur relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage et les pièces produites par les parties intéressées au soutien de leur demande ou défense de façon à ce que l'arbitre dispose d'un dossier le plus complet possible.

L'entrepreneur ne peut reprocher à l'arbitre de s'être inspiré de certains faits contenus au dossier de conciliation. En effet, l'article 129 du règlement prévoit que l'arbitre doit être en possession du dossier de l'administrateur relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage (Rénovation Marc Cléroux inc. c. Société pour la résolution des conflits inc. (C.S., 2007-03-14), 2007 QCCS 1116, SOQUIJ AZ-50422379, Juge Pierre Isabelle).

Article 137

137. L'entrepreneur doit remettre au bénéficiaire un double du contrat de garantie dûment signé et en transmettre une copie à l'administrateur.

L'entrepreneur n'a pas remis de copie des contrats du plan de garantie aux bénéficiaires ni à l'administrateur. Or, les bénéficiaires ne sont tenus à l'exécution de leurs obligations qu'à compter de la réception d'une copie du contrat. Par ailleurs, l'omission de l'entrepreneur de fournir celle-ci lie l'administrateur. Les dénonciations des vices sont donc recevables (Galle et Solico inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-11-01), SOQUIJ AZ-50458016, M. Jean Morissette, GAMM).

Article 138

138. Le bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat de garantie dûment signé.

L'entrepreneur n'a pas rempli toutes ses obligations prévues au règlement; en effet, le double du contrat de garantie n'était pas signé par lui. Par conséquent, le non-respect par les bénéficiaires du délai de dénonciation ne peut pas être retenu contre eux (Jean et Goyette Duchesne & Lemieux inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-01-26), SOQUIJ AZ-50543945, M. Guy Pelletier, SORECONI).

Les bénéficiaires n'ont pu signer le contrat de garantie que quatre ans après l'achat de l'immeuble. Au sens de l'article 138 du règlement, ils étaient dispensés de leurs obligations prévues au contrat qu'ils avaient conclu avec l'entrepreneur (Brouillette et Construction Jean-F. Toulouse inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-06-23), SOQUIJ AZ-50507616, M. Alcide Fournier, SORECONI).

Voir au même effet :

- Galle et Solico inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-11-01), SOQUIJ AZ-50458016, M. Jean Morissette, GAMM.

Article 140

140. Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.

L'entrepreneur ne pouvait exiger du bénéficiaire, avant de remplir le formulaire d'inspection préreception, qu'il signe une entente prévoyant notamment que les demandes de correction seraient limitées à ce qui avait été observé, ce qui aurait entraîné une renonciation par le bénéficiaire à ses droits en vertu du Règlement (9264-3212 Québec inc. (Habitations Lussier) et Papoulias (O.A.G.B.R.N., 2016-12-06), SOQUIJ AZ-51456031, M. Claude Dupuis, GAMM).

L'entrepreneur a obtenu des bénéficiaires un document le dégageant de toute responsabilité lorsqu'ils ont refusé de suivre une recommandation quant à l'utilisation d'un matériau de construction, mais il ne leur a rien offert en échange de cette renonciation, de sorte qu'elle est nulle. Un bénéficiaire peut renoncer à une protection qui lui est offerte par la loi lorsqu'il compte obtenir un avantage en retour (Duplantier et Groupe Construction Design 450 inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-04-07), SOQUIJ AZ-51168319, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC).

La bénéficiaire, lorsqu'elle a signé le contrat de vente, n'a pas compris qu'elle renonçait à ses recours relativement aux dommages découlant d'un retard de livraison. Or, sa renonciation est sans effet, car elle était dans une situation précaire lorsqu'elle a signé le contrat et elle ignorait qu'on lui demandait de renoncer à l'indemnisation du préjudice subi, ce qu'elle n'avait jamais eu l'intention de faire (Koné et Fairmont St-Laurent inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-05-06), SOQUIJ AZ-50966625, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC).

La bénéficiaire a renoncé à l'indemnité de retard dans la livraison de l'immeuble. Toutefois, cette renonciation n'est pas valide; ce n'est que 13 jours plus tard qu'elle a pu connaître précisément la somme à laquelle elle avait droit en raison du non-respect du délai de livraison. La bénéficiaire n'était pas en mesure de faire un choix éclairé entre la protection qui lui était accordée par le règlement et les avantages financiers d'une renonciation (Construction LMA (6019315 Canada inc.) et Dubois Monette (O.A.G.B.R.N., 2009-10-02),

SOQUIJ AZ-50584635, M^e Jean Morissette, GAMM).

La convention notariée aux termes de laquelle le bénéficiaire renonçait à la garantie ne peut modifier le règlement et doit être considérée comme nulle et non avenue (Champagne et Groupe Lagacé Habitations inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-07-23), SOQUIJ AZ-50445856, M. Alcide Fournier, SORECONI).

PARTIE II : SUJETS

Acompte

L'administrateur a rejeté la demande de remboursement d'acompte du bénéficiaire aux motifs que ce dernier avait reçu un remboursement partiel de l'acompte et qu'il avait fait une déclaration mensongère en omettant de divulguer ce remboursement partiel dès le départ. Une déclaration mensongère ne peut entraîner la perte du droit à l'indemnisation en l'espèce. Par ailleurs, lorsqu'un entrepreneur manque à son obligation de livrer un bâtiment à un bénéficiaire à l'intérieur du délai convenu, il doit y avoir, sauf dans certaines circonstances, remboursement de l'acompte versé. Le bénéficiaire aura droit au remboursement du solde de l'acompte calculé en tenant compte du paiement partiel reçu (Delfino et 9205-4717 Québec inc. (Immeubles Kama), (O.A.G.B.R.N., 2018-06-30), SOQUIJ AZ-51510681, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC).

Les bénéficiaires pouvaient exiger le remboursement de leur acompte puisque l'entrepreneur a manqué à ses obligations légales de délivrance d'un bien conforme à celui dont on avait convenu aux termes du contrat préliminaire. En effet, à la suite d'une fuite d'eau qui a rendu des réparations nécessaires, il a omis d'appliquer un protocole de décontamination et il ne l'a pas non plus offert ensuite au bénéficiaire dans le contexte d'une reprise de travaux. L'administrateur a relevé que l'entrepreneur avait tenté de cacher le sinistre survenu, que les travaux correctifs exécutés semblaient être perceptibles et qu'aucun document n'avait été produit par une entreprise experte en analyse d'air prouvant l'absence totale de moisissure, et ces éléments justifiaient tous que le bénéficiaire ne veuille plus faire l'acquisition de l'unité (Labonne et Groupe Platinum Construction 2001 inc.

(O.A.G.B.R.N., 2017-09-28), SOQUIJ AZ-51435275, M^e Christian Villemure, CCAC).

En 2012, le bénéficiaire a réclamé le remboursement de son acompte à l'entrepreneur. Ce n'est qu'en décembre 2015 qu'il a transmis un avis à l'administrateur. Or, pour bénéficier de la garantie, le bénéficiaire devait transmettre à l'administrateur une copie de l'avis envoyé à l'entrepreneur dans les 15 jours qui ont suivi cet envoi. Son omission à cet égard fait en sorte que son recours est prescrit (**Tataryn et Investissement Saba inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-07-20), SOQUIJ AZ-51417503, M^e Pamela McGovern, CCAC).**

L'entrepreneur a manqué à ses obligations contractuelles lorsqu'il a unilatéralement décidé de ne plus vendre une résidence au bénéficiaire, qui, à la date prévue, était prêt à procéder à l'inspection préreception du bâtiment. À cette même date, l'entrepreneur avait refusé de procéder à l'inspection à moins que le bénéficiaire ne signe une entente additionnelle qui ne faisait pas partie du processus global du plan de garantie et qui limitait les demandes de corrections à ce qui avait été observé avant l'inspection. Le remboursement de l'acompte s'imposait (**9264-3212 Québec inc. (Habitations Lussier) et Papoulias (O.A.G.B.R.N., 2016-12-06), SOQUIJ AZ-51456031, M. Claude Dupuis, GAMM).**

L'arbitre a conclu que des dépenses faites par la bénéficiaire après la signature du contrat, pour l'achat de matériaux, d'équipements ou d'accessoires utiles à la construction de son unité, se qualifiaient d'acomptes. À ce titre, il pouvait estimer que des stores ne constituent pas de simples éléments de décoration mais qu'ils sont plutôt des articles achetés pour être intégrés à une unité (**Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson (C.S., 2016-11-01 (jugement rectifié le 2016-11-02)), 2016 QCCS 5593, SOQUIJ AZ-51342767, juge Marie-Anne Paquette).**

L'entrepreneur avec lequel les bénéficiaires ont signé un premier contrat a déserté le chantier une fois les travaux du gros oeuvre terminés. L'administrateur leur a remboursé les acomptes qu'ils avaient versés et, lorsqu'ils ont présenté une réclamation après la réception de l'immeuble terminé, il a conclu que les travaux réalisés par le premier entrepreneur n'étaient plus garantis. Or, le contrat de garantie est lié à l'immeuble et le règlement ne prévoit pas une expiration de la garantie après le remboursement des acomptes (**Draoui et**

9103-7168 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-09-30), SOQUIJ AZ-51331587, M. Alcide Fournier, CCAC).

Lorsque l'entrepreneur fait faillite en cours de construction et que le bénéficiaire présente une réclamation, l'administrateur doit procéder à l'analyse de deux options, soit celle du remboursement des acomptes jusqu'à concurrence de la limite permise et celle du parachèvement. Il n'est pas obligé d'opter pour ce qui serait plus avantageux pour le bénéficiaire (Paradis et Constructions d'Astous Itée (en faillite), (O.A.G.B.R.N., 2016-05-20), SOQUIJ AZ-51324069, M^e France Desjardins, SORECONI).

Les bénéficiaires ont signé un bail d'une durée de quelques mois sur une maison modèle qu'ils désiraient acheter lorsqu'ils en auraient les moyens. Au terme du bail, ils ont décidé de ne pas honorer leur promesse d'achat et ils ont réclamé le remboursement de leur acompte. Or, les manquements invoqués n'étaient pas suffisamment graves pour justifier l'annulation de la vente et la remise en état des parties. De plus, même si l'entrepreneur a revendu l'immeuble, le contrat préliminaire lui permettait de conserver l'acompte en cas d'omission des bénéficiaires de respecter la promesse d'achat (Robitaille et Groupe Platinum Construction 2001 inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-09-02), SOQUIJ AZ-51321798, M^e Pierre Boulanger, CCAC).

L'entrepreneur a manqué à son obligation de livrer le bâtiment à la bénéficiaire à l'intérieur du délai convenu et il n'a pas démontré que la date de livraison aurait été conditionnelle à la présentation d'une acceptation de financement du prix d'achat du bâtiment. Le retard en cause ne résultait donc pas de l'omission de la bénéficiaire de remplir ses obligations en vertu du contrat, d'une force majeure ou de la survenance d'une cause indépendante de la volonté de l'entrepreneur, de sorte qu'il doit y avoir remboursement (9187-0725 Québec inc. et Cunningham (O.A.G.B.R.N., 2016-05-30), SOQUIJ AZ-51297750, Me Albert Zoltowski, CCAC).

L'entrepreneur, qui a exigé de la bénéficiaire qu'elle paie des sommes pour l'acquisition de matériaux, d'équipements ou d'accessoires utiles à la construction, et ce, sans remplir d'attestations d'acompte, a agi en fraude des droits de la bénéficiaire et de l'administrateur,

dans ce dernier cas, car l'administrateur doit garantir chacune des obligations de l'entrepreneur et l'augmentation du prix de la vente oblige aussi l'entrepreneur à verser des redevances (Gouin et Habitations Rea inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-08-19), SOQUIJ AZ-51253272, M^e Robert Masson, GAJD).

Le bénéficiaire, qui a versé un acompte de 39 600 \$ pour une unité en copropriété que l'entrepreneur a vendue à un tiers, était en droit de récupérer la somme de 39 000 \$, soit la somme limite remboursable (Painchaud et 9216-6784 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-04-02), SOQUIJ AZ-51253271, M^e Pierre Brossoit, GAJD).

Les bénéficiaires ont versé un acompte en vue de la livraison d'un bâtiment résidentiel neuf, mais l'immeuble a été vendu à un tiers. Vu l'impossibilité d'un transfert de propriété aux bénéficiaires, l'obligation de payer le prix d'achat qui en découlait est nulle. Le remboursement de l'acompte devait donc être ordonné (Gendron et Habitation KB inc. (O.A.G.B.R.N., 2014-06-19), SOQUIJ AZ-51090226, M. Jean Morissette, GAMM).

Le remboursement des acomptes est accordé lorsque l'entrepreneur n'est pas en mesure de livrer le bâtiment, donc lorsqu'il est en situation de faillite ou lorsque le chantier est abandonné. Dès qu'un bâtiment en état de servir à l'usage auquel il est destiné peut être livré, les acomptes sont protégés et le bénéficiaire insatisfait doit prendre réception avec réserves et faire intervenir l'administrateur en cas de désaccord (Boucher-Huet et Solvo Solutions Ltd. (O.A.G.B.R.N., 2014-02-12), SOQUIJ AZ-51049948, M. Yves Fournier, SORECONI).

Bien que l'entrepreneur n'ait pas été accrédité au moment où il a signé un contrat de construction avec les bénéficiaires, ceux-ci pouvaient présenter une réclamation pour réclamer le remboursement de leur acompte, payé après que l'entrepreneur eut obtenu sa licence (Duca et Condominiums Elm 357 inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-11-27), SOQUIJ AZ-51022302, M^e Michel A. Jeannot, CCAC).

Les bénéficiaires, qui ont versé un acompte de 50 000 \$ à un entrepreneur n'étant pas accrédité auprès du plan de garantie et qui ont signé un contrat préliminaire pour l'achat

d'une maison, lequel ne faisait aucunement référence au plan, n'ont pas pu obtenir le remboursement de cet acompte. La décision de l'administrateur est maintenue, les bénéficiaires ayant d'ailleurs présenté une réclamation devant la Cour supérieure pour récupérer la totalité de leur acompte (**Daigle et Marquis Concept inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-06-17), SOQUIJ AZ-50982820, M. Claude Dupuis, GAMB).**

La bénéficiaire a fait un dépôt sur la construction et l'achat d'une maison, conditionnel à l'obtention d'un financement suffisant. Lorsqu'elle a été incapable d'obtenir ce financement, elle était en droit de recouvrer son acompte. L'entrepreneur ne pouvait prétendre ni qu'il avait subi un préjudice alors qu'il avait déjà signé un nouveau contrat de vente avec un tiers ni que le dépôt aurait été fait de manière inconditionnelle et qu'il n'était donc pas remboursable (**Bao et Habitations Demax inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-01-11), SOQUIJ AZ-50928715, M^e Tibor Holländer, CCAC).**

Les bénéficiaires, qui n'ont pas accepté un report de la livraison de leur résidence et qui ont plutôt tenu à faire respecter leurs droits, pourront récupérer l'acompte qu'ils ont versé sans avoir à remettre une quittance ou à acquitter un loyer plus élevé pour l'appartement qu'ils ont occupé, lequel appartenait à l'entrepreneur (**Godin et Constructions Nomade Faubourg Boisbriand (O.A.G.B.R.N., 2011-12-15), SOQUIJ AZ-50835000, M. Jean Morissette, GAMB).**

Le plafond établi au règlement n'inclut pas les intérêts et l'indemnité additionnelle, qui peuvent être ajoutés en vertu de dispositions du *Code civil du Québec* (**Duquette et Groupe Gestion Immocontrol inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-09-29), SOQUIJ AZ-50799330, M. Jean Morissette, GAMB).**

Le fait qu'un entrepreneur n'était pas accrédité à ce titre lors de la signature du contrat préliminaire ne constitue pas un obstacle à une demande de remboursement d'acompte présentée par un bénéficiaire (**Brun-Berthet et Réseau Viva international inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-08-30), SOQUIJ AZ-50791945, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC).**

Le nouvel entrepreneur responsable du projet a pris la place de celui auquel la bénéficiaire

avait versé l'acompte. Ces deux entreprises avaient la même représentante, les mêmes actionnaires et les mêmes administrateurs. Cet entrepreneur s'est engagé à remplir toutes les obligations du premier. Le paiement de l'acompte était donc couvert par la garantie prévue au règlement (**Desgagnés et Moncel Développement inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-10-15), SOQUIJ AZ-50687809, M^e Jean Dallaire, CCAC**).

L'acompte de la bénéficiaire a servi à rembourser celui versé par l'acheteur original et non pas pour procéder à la construction de l'immeuble. Néanmoins, ses droits étaient protégés et elle a droit au remboursement de cette somme à la suite de la faillite de l'entrepreneur (**Côté et 9137-7937 Québec inc. (Attitude Nord Immobilier), (O.A.G.B.R.N., 2010-05-14), SOQUIJ AZ-50768786, M^{me} France Desjardins, CCAC**).

Le syndicat des copropriétaires n'est pas le bénéficiaire dont il est question au règlement traitant des acomptes, de sorte qu'il ne peut réclamer le remboursement de cette somme, qu'il n'a d'ailleurs pas versée (**Syndicat des copropriétaires Les Villas du golf, Phase II et Maisons Zibeline (O.A.G.B.R.N., 2010-03-15), SOQUIJ AZ-50624221, M^e Michel A. Jeannot, CCAC**).

Contrairement à ce qu'il a conclu, l'administrateur pouvait se prononcer sur la demande de remboursement de l'acompte des bénéficiaires. Ce faisant, il n'a toutefois pas à déterminer s'il y a nullité, résolution ou résiliation du contrat préliminaire. L'administrateur n'a qu'à décider si les faits permettent de conclure à une situation où il y a eu manquement de la part de l'entrepreneur à ses obligations en vertu de la loi ou du contrat avant la réception du bâtiment (**Desrochers et Sotramont Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-01-18), SOQUIJ AZ-50619556, M^e Jean-Philippe Ewart, CCAC**).

L'entrepreneur a vendu l'immeuble des bénéficiaires à un tiers. Les bénéficiaires ne pouvaient dès lors plus procéder à l'achat de leur unité d'habitation, et ce, même s'ils avaient versé un acompte. L'entrepreneur devra leur rembourser la somme de 30 000 \$ (**Pouliot et Groupe CFR inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-11-09), SOQUIJ AZ-50588471, M^e Johanne Despatis, GAMM**).

Pour bénéficier de la limite de remboursement d'acompte de 39 000 \$, il faut que le contrat préliminaire ait été signé après le 7 août 2006 et que les travaux aient aussi commencé après cette date. Si un premier contrat signé avant cette date est annulé et qu'un nouveau contrat est signé après le 7 août 2006, la limite de remboursement de 39 000 \$ sera applicable, tant que les travaux auront été amorcés après le 7 août 2006 (Bélina-Brzozowska et Réseau Viva international inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-10-01), SOQUIJ AZ-50799327, M^e Johanne Despatis, GMM).

Pour bénéficier de la limite de remboursement d'acompte de 39 000 \$, il faut que le contrat préliminaire ait été signé après le 7 août 2006 et que les travaux aient aussi commencé après cette date. Si ces deux conditions ne sont pas remplies, un bénéficiaire pourra récupérer un maximum de 30 000 \$ (Rania et Réseau Viva international inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-09-28), SOQUIJ AZ-50799325, M^e Johanne Despatis, GMM, et Pinard et Réseau Viva international inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-09-28), SOQUIJ AZ-50799326, M^e Johanne Despatis, GMM).

Pour pouvoir bénéficier de la limite de 39 000 \$, le contrat préliminaire doit avoir été conclu après la date du 7 août 2006. Bien que des changements aient été apportés au contrat préliminaire après le 7 août, cela n'a pas eu l'effet d'annuler le contrat préliminaire de mai 2006 et d'en créer un nouveau. C'est donc la limite de 30 000 \$ qu'il faut retenir (Mekki et Réseau Viva international inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-09-28), SOQUIJ AZ-50588470, M^e Johanne Despatis, GMM).

Le délai de livraison prévu au contrat préliminaire n'est pas un délai de rigueur. Toutefois, il ne doit pas être déraisonnable. Comme l'entrepreneur était en défaut depuis un an et sept mois, l'arbitre a, avec l'accord des bénéficiaires et celui du représentant de l'entrepreneur, résilié les contrats préliminaires, faisant ainsi droit à la réclamation des bénéficiaires en remboursement de l'acompte (Arsenault et 9158-0001 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-11-07), SOQUIJ AZ-50520455, M^e Jeffrey Edwards, CCAC).

Après avoir mis fin au contrat préliminaire concernant la construction d'une résidence « bi-génération », l'entrepreneur a convenu de rembourser aux bénéficiaires l'acompte de

69 375 \$, mais il n'a pas respecté son engagement. L'administrateur n'a pas retenu la proposition des bénéficiaires qu'il s'agissait de deux unités d'habitation et il a limité le remboursement à un acompte de 30 000 \$. Il serait toutefois injuste pour les bénéficiaires que leur maison ne soit pas considérée comme une maison jumelée ou un duplex aux fins du règlement. Il faut également tenir compte du fait que l'entrepreneur, avant de faire faillite, s'était engagé à rembourser l'acompte des bénéficiaires. L'administrateur est maintenant responsable de cette obligation de l'entrepreneur (**Lavoie et GV Construction et Fils inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-09-18), SOQUIJ AZ-50543941, M. Alcide Fournier, SORECONI**). Requête en révision judiciaire rejetée séance tenante (**Garantie des maîtres bâtisseurs inc. c. Fournier (C.S., 2009-02-20), SOQUIJ AZ-50570041, Juge Kevin Downs**).

Les bénéficiaires ont tous signé un contrat préliminaire en vue de la construction et de l'achat d'une copropriété, et ils ont tous versé un acompte à l'entrepreneur. Lorsqu'ils ont emménagé dans leurs unités, à compter de la fin du printemps 2004 — soit après la date prévue pour la prise de possession —, les travaux n'étaient toujours pas terminés. Ils n'ont d'ailleurs jamais été achevés et, à l'été 2005, les bénéficiaires ont été avisés par la créancière de l'entrepreneur qu'ils devraient quitter les lieux. L'entrepreneur a largement manqué à ses obligations et les bénéficiaires ne pouvaient plus raisonnablement passer titre. Ainsi, bien que les bénéficiaires aient signé des documents de réception en 2004, il ne serait pas équitable de conclure qu'il y a eu réception des unités, car ils n'en sont jamais devenus propriétaires. L'entrepreneur devra rembourser les acomptes (**3984583 Canada inc. (Jobiko Construction) et Al-Karkhi (O.A.G.B.R.N., 2008-08-20), SOQUIJ AZ-50510201, Me Johanne Despatis, GAMB**). Cette décision a été confirmée par la Cour supérieure (**2984583 Canada inc. (Jobiko Construction) c. Despatis (C.S., 2010-01-20), 2010 QCCS 222, SOQUIJ AZ-50602608, Juge Martin Bédard**).

Compte tenu d'un retard dans la livraison de leur résidence, les bénéficiaires ont préféré résoudre le contrat préliminaire. L'entrepreneur les a informés qu'ils perdraient leur acompte de 10 000 \$, en conformité avec la clause de faculté de dédit au contrat. L'arbitre n'a pas compétence pour statuer sur la convention de résiliation signée entre les parties

(Guilbault et 9120-4867 Québec inc. (Habitations Lussier), (O.A.G.B.R.N., 2008-05-23), SOQUIJ AZ-50496496, M. Claude Dupuis, GAMM).

À partir du moment où un bénéficiaire a payé un acompte à l'entrepreneur et que celui-ci lui a remis une attestation d'acompte sur le formulaire officiel de l'administrateur, cette somme est protégée par le plan de garantie, à moins que le bénéficiaire n'ait été au courant de la suspension de l'accréditation de l'entrepreneur (Agudelo et Verre Azur inc. (Imm Habitation), (O.A.G.B.R.N., 2007-09-19), SOQUIJ AZ-50452409, M^e Jeffrey Edwards, CCAC).

Il importe peu de savoir qui a payé l'acompte, le bénéficiaire ou un tiers (Groupe J.F. Malo inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-10-11), SOQUIJ AZ-50507613, M^e Robert Masson, SORECONI).

Le bénéficiaire a pu s'installer avec environ cinq mois de retard et il a présenté une réclamation pour se faire rembourser son acompte de 5 000 \$. L'administrateur lui a donné raison après avoir considéré que l'entrepreneur ne s'était pas conformé à ses obligations avec diligence et que les travaux de finition n'étaient toujours pas terminés ou corrigés en date du 21 mars 2006 alors que la date de livraison prévue était le 26 octobre 2005 (Lalande et 9149-1126 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-09-15), SOQUIJ AZ-50666440, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

Délai d'exécution des travaux

Les bénéficiaires ont fait faire les travaux correctifs qui étaient l'objet de leur demande d'arbitrage avant que celle-ci ne soit entendue. Rien ne justifiait l'absence de mise en demeure à l'entrepreneur ou à l'administrateur avant d'effectuer ces travaux. En effet, les bénéficiaires n'ont jamais mentionné qu'il y avait une situation d'urgence (Saindon et Emli Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-01-29), SOQUIJ AZ-50548071, M^e Jeffrey Edwards, CCAC).

Le fait que les dommages à la toiture aient été la conséquence de vents violents et exceptionnels n'explique pas qu'il ait fallu la réparer à au moins trois reprises. L'exposition du bâtiment aux grands vents à proximité d'une servitude d'Hydro-Québec n'atténue pas les obligations de résultat de l'entrepreneur, qui doit réaliser des travaux exempts de malfaçons. Celui-ci n'a pas rempli son obligation de réparer les malfaçons dénoncées en 2004 et, malgré le temps écoulé, le règlement ne met pas fin à cette obligation (Syndicat de copropriété du 3546-3552, rue Édith, à Laval et Habitation Daniel Melançon inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-12-29), SOQUIJ AZ-50533507, M. Guy Pelletier, SORECONI).

L'entrepreneur a tenté sans succès, à deux reprises, de régler le problème de fissures dénoncé par le bénéficiaire. L'entrepreneur et l'administrateur devront faire exécuter par un entrepreneur de leur choix, selon les recommandations de l'ingénieur ou de l'architecte retenu par le bénéficiaire, les travaux que celui-ci proposera pour régler le problème, et ce, dans un délai maximal de trois mois (Syndicat de la copropriété 3340-3342-3344 du Mont-Royal et 4450 St-Michel et St-Luc Habitation inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-06-07), SOQUIJ AZ-50436903, M. Marcel Chartier, SORECONI).

Étant donné que les travaux que l'entrepreneur devait exécuter à la suite d'une première décision (évidement de certains joints) étaient différents de ceux ordonnés par une seconde décision (réfection complète des murs de maçonnerie), les bénéficiaires avaient l'obligation de faire parvenir une nouvelle mise en demeure à l'entrepreneur avant qu'ils ne puissent exiger qu'un autre entrepreneur n'exécute les travaux à sa place. Le défendeur a donc encore le droit d'exécuter lui-même les travaux de maçonnerie au parement extérieur

lorsque les conditions climatiques le permettront. Toutefois, ceux-ci ne pourront être postérieurs au 30 mai 2006 (Habitations Serge Savard in. et Chaurette (O.A.G.B.R.N., 2006-02-07), SOQUIJ AZ-50385575, M^e Jeffrey Edwards, CCAC).

Délai de dénonciation

Forme de la dénonciation

Le bénéficiaire a informé l'entrepreneur et l'administrateur de l'apparition de moisissure et de taches noires autour d'une trappe donnant accès à l'entretoit en 2015. Satisfait des explications données par l'entrepreneur à la suite d'une intervention, le bénéficiaire s'est adressé à l'administrateur pour l'informer du suivi effectué et pour voir s'il était nécessaire d'ouvrir un dossier. Un préposé de l'administrateur l'a avisé que ce n'était pas le cas, l'induisant en erreur. Il y a lieu de considérer que la lettre de 2015 constituait une dénonciation valide du sens du règlement, permettant au bénéficiaire de présenter une réclamation au motif que les travaux de 2015 n'auraient pas réglé le problème (SDC 7572 Wilfrid-Hamel et Claude Dion Entreprise inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-11-12), SOQUIJ AZ-51546652, M. Yves Fournier, SORECONI).

Les bénéficiaires ont dénoncé à l'administrateur la présence de fissures dans un délai raisonnable. En effet, ils n'ont pas immédiatement eu connaissance d'un vice puisque l'entrepreneur leur avait indiqué que tout était normal et rentrerait dans l'ordre, que les problèmes observés l'année précédente étaient attribuables au comportement normal des matériaux d'une construction neuve et que les correctifs apportés à ces problèmes avaient été appropriés (Duval c. Construction Vaubec inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-07-21), SOQUIJ AZ-51412995, M^e Jean-Philippe Ewart, CCAC).

L'administrateur a retenu que la présence d'une pente négative du terrain à l'arrière du bâtiment n'avait pas été dénoncée dans un délai raisonnable, mais il faut prendre en considération le fait que le formulaire de préreception comportait une mention de ce problème et qu'il a été reçu par l'administrateur. Le fait que ce formulaire ne soit plus dans le dossier ne peut priver le bénéficiaire de ses droits (Syndicat de la copropriété Place Gordon -- Phase II et Samcon Gordon inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-01-30), SOQUIJ AZ-51361922, M^e Roland-Yves Gagné, SORECONI).

L'engagement de l'entrepreneur de s'occuper d'un problème découvert par les bénéficiaires

lorsqu'ils ont emménagé dans leur résidence ne les libérait pas de leur obligation de dénoncer ce problème à l'administrateur dans les délais prévus (Barbeau-Dolan et 7578016 Canada inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-01-10), SOQUIJ AZ-51358204, M^e Pamela McGovern, SORECONI).

L'administrateur a conclu que la bénéficiaire n'avait pas dénoncé un problème de chauffage dans la chambre des maîtres dans un délai raisonnable, mais il faut prendre en considération le fait qu'il y avait déjà eu dénonciation d'un problème relatif au programme de contrôle du chauffage sur l'étage au moment de la réception de l'immeuble et que ce problème n'a jamais été correctement réglé. La réclamation doit donc être accueillie sur ce point (Polat et Construction d'Astous Itée (Failli) (O.A.G.B.R.N., 2016-12-27), SOQUIJ AZ-51358203, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC).

Une première décision arbitrale a été rendue, dans laquelle l'arbitre a jugé que les conditions climatiques ne lui permettaient pas de se prononcer sur un problème d'infiltration d'air et où il n'a pas abordé la tardiveté possible de la dénonciation. Lorsque le bénéficiaire a fait une nouvelle dénonciation, elle a été qualifiée de tardive. Or, il faut retenir qu'il a agi dans les délais et le fait que cette question n'ait pas été abordée dans la première décision arbitrale amène à conclure que l'arbitre avait jugé que l'infiltration d'air avait été dénoncée dans un délai raisonnable (Sénécal et Construction Benoit Pelletier inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-12-20 (décision rectifiée le 2016-12-20)), SOQUIJ AZ-51377097, M^e Pierre Brossoit, GAJD).

Même lorsque lorsqu'un problème figure déjà sur une liste de travaux à faire rédigée par l'entrepreneur, le bénéficiaire doit, pour que la dénonciation soit valide aux fins du règlement, inclure une référence écrite sur le formulaire d'inspection pré-réception (Machado et Saint-Luc RDP inc. (O.A.G.B.R.N., 2014-12-22), SOQUIJ AZ-51168330, M^e Albert Zoltowski, SORECONI).

Le président de l'entrepreneur a utilisé son titre d'ingénieur et de président de l'APCHQ pour obtenir et conserver la confiance des bénéficiaires et pour les rassurer, en présence de problèmes, en leur laissant penser qu'ils faisaient directement affaire avec l'APCHQ. La

dénonciation de leurs problèmes au président de l'entrepreneur, dans un contexte où l'administrateur aurait dû agir pour dissiper toute confusion chez les bénéficiaires, est opposable à l'administrateur comme si elle lui avait été transmise directement (**Filosa et Construction Paul Dargis inc.** ((O.A.G.B.R.N., 2014-07-15), SOQUIJ AZ-51356704, M^e Karine Poulin, GAMB).

Le bénéficiaire, dans sa dénonciation de malfaçons apparentes, a indiqué que des retouches devaient être faites dans son salon, ce qui était insuffisant pour ordonner de refaire sept joints au plafond (**Audilon Djomatchui et Condominium Montclair inc.** (O.A.G.B.R.N., 2014-07-15), SOQUIJ AZ-51096372, M^e Roland-Yves Gagné, SORECONI).

Les bénéficiaires avaient bel et bien dénoncé à l'entrepreneur un problème quant à leurs planchers et ce dernier a indiqué qu'il était déjà au courant, qu'il allait demander au sous-entrepreneur en cause de corriger la situation et qu'il n'écrivait que ce qui était pertinent lors de l'inspection préreception. L'entrepreneur a fait des déclarations erronées en affirmant que les malfaçons à corriger n'avaient pas à être inscrites, et on ne peut retenir cela contre les bénéficiaires (**Gaudet et Groupe JSMD inc.** (O.A.G.B.R.N., 2014-05-27), SOQUIJ AZ-51077290, M^e Roland-Yves Gagné, SORECONI).

Dans leur réclamation, les bénéficiaires ont remplacé deux points qui avaient été dénoncés lors de la réception par un nouveau point afin qu'il y ait une correction plus globale d'un problème touchant leur plancher. Ce remplacement n'a pas eu pour effet d'entraîner l'annulation de la dénonciation (**Charette et Construction Beau-Vain inc.** (O.A.G.B.R.N., 2014-01-09), SOQUIJ AZ-51039590, M^e Roland-Yves Gagné, SORECONI).

Les bénéficiaires, qui ont discuté à plusieurs reprises avec l'entrepreneur d'un problème touchant leur façade avant la prise de possession, auraient dû dénoncer la situation à l'administrateur ou inclure une mention au formulaire de prise de possession. Ils ne peuvent invoquer un engagement de l'entrepreneur pour justifier l'absence de dénonciation (**Canuto et Constructions Monarck inc.** (O.A.G.B.R.N., 2013-11-21), SOQUIJ AZ-51022303, M. Jean Morissette, GAMB).

La dénonciation du bénéficiaire doit être interprétée de façon large et libérale; le règlement n'exige pas qu'elle soit détaillée (Syndicat de la copropriété Les Jardins Versailles II et Constructions Beau-Design inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-06-30), SOQUIJ AZ-50661385, M^e Bernard Lefebvre, GAMM).

La note inscrite par le représentant de l'entrepreneur sous la rubrique « Liste des travaux à parachever ou à corriger » dans la déclaration de réception équivalait à une dénonciation du problème (Drolet et Constructions Raymond & Fils inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-10-06), SOQUIJ AZ-50581893, M^e Albert Zoltowski, CCAC).

Même s'ils avaient dénoncé verbalement le problème à l'administrateur, les bénéficiaires devaient également le dénoncer à l'entrepreneur. En outre, l'administrateur leur avait demandé une dénonciation écrite (Gingras et Construction Triel inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-04-17), SOQUIJ AZ-50507615, M^e René Blanchet, CCAC).

Il y a eu dénonciation lors de la réception, l'entrepreneur ayant noté les commentaires reçus: « clou apparent – chambre des maîtres » et « vernis plancher, à corriger ». Les bénéficiaires n'avaient pas à faire une dénonciation plus précise (Hébert et 2323-4255 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-01-19), SOQUIJ AZ-50510199, M. Jacques E. Ouellet, SORECONI).

Nature du délai

Le délai prévu à l'article 10 du règlement est un délai de déchéance, ce qui signifie que les bénéficiaires perdent leurs droits dès son expiration. Le tribunal d'arbitrage n'a pas de pouvoir discrétionnaire pour le prolonger (Christou et Groupe immobilier Clé d'or inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-02-02), SOQUIJ AZ-50543937, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC).

Voir au même effet :

- Parsons et 9139-4395 Québec inc. (Habitations KDS), (O.A.G.B.R.N., 2011-02-15), SOQUIJ AZ-50729649, M^e Pierre Boulanger, SORECONI
- Lu et Construction Roger Vincent inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-09-08), SOQUIJ AZ-

50681736, M^e Jean-Philippe Ewart, CCAC

- Carrier et Construction Paul Dargis inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-04-09), SOQUIJ AZ-50626677, M^e Reynald Poulin, CCAC
- Ouellette et Habitations G. Théberge inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-04-16), SOQUIJ AZ-50647541, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC
- Pomone et Habitations Signature inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-01-14), SOQUIJ AZ-50543942, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC
- Rivet et Construction Réjean D'Astous inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-07-24), SOQUIJ AZ-50507625, M^e Pierre Boulanger, CCAC
- Syndicat de copropriété 902, boul. Lafortune, L'Assomption et Gestion immobilière Rive-Nord inc. (9134-4515 Québec inc.), (O.A.G.B.R.N., 2008-07-03), SOQUIJ AZ-50517469, M. Guy Pelletier, SORECONI
- Apollonatos et Habitations Luxim inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-06-04), SOQUIJ AZ-50496494, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC
- Danesh et Solico inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-05-05), SOQUIJ AZ-50637933, M^e Jean-Philippe Ewart, SORECONI
- Forest et Habitations Jean-Claude Blais inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-10-02), SOQUIJ AZ-50494605, M^e Jean Moisan, CCAC
- Letendre et Constructions D. Labelle inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-03-24), SOQUIJ AZ-50666431, M. Gilles LeBire, SORECONI

Possibilité de prorogation du délai

Les réparations effectuées par un entrepreneur et les discussions en vue de régler un problème viendront prolonger le délai de dénonciation. Il est normal que l'acheteur de bonne foi attende le résultat des démarches proposées par le vendeur professionnel pour régler le problème. Il est aussi normal que cet acheteur, une fois les réparations effectuées, attende pour voir si les travaux ont eu le résultat promis par le vendeur et espéré par lui (Lizotte et Excellence Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-07-04), SOQUIJ AZ-50889961, M^e Jeffrey Edwards, GAMM).

Le bénéficiaire, qui a dénoncé un problème de gel à ses tuyaux de douche 16 mois après la

survenance d'un premier incident, a dénoncé la situation dans un délai raisonnable. À la suite d'une intervention de l'entrepreneur, il a cru que le problème était réglé et ce n'est que l'année suivante, soit moins de six mois avant la dénonciation, qu'il a pu soupçonner qu'il y avait un problème majeur (SDC 740, rue de l'Église, Verdun et Constructions Daniel Raynault inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-12-20), SOQUIJ AZ-50818635, M^e Philippe Patry, CCAC).

Le bénéficiaire a agi de manière raisonnable, et il s'est assuré qu'il n'y avait pas de possibilité d'entente avec l'entrepreneur avant de recourir à l'assistance de l'administrateur. La dénonciation qui s'est faite dans les six mois suivant la fin des discussions avec l'entrepreneur était valable (Gallant et Samcon Masson inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-12-14), SOQUIJ AZ-50600124, M^e Jeffrey Edwards, CCAC).

Décisions ayant également accepté de proroger le délai :

- Cowie et Maison conventionnelle du Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-01-29), SOQUIJ AZ-50619563, M^e Jeffrey Edwards, GAMM
- Jean et Goyette Duchesne & Lemieux inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-01-26), SOQUIJ AZ-50543945, M. Guy Pelletier, SORECONI
- Brouillette et Construction Jean-F. Toulouse inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-06-23), SOQUIJ AZ-50507616, M. Alcide Fournier, SORECONI
- Galle et Solico inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-11-01), SOQUIJ AZ-50458016, M. Jean Morissette, GAMM
- Vallée et Habitations Vally inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-04-19), SOQUIJ AZ-50434139, M. Claude Mélineau, SORECONI
- Proulx et Construction Stéphane Bédard inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-06-19), SOQUIJ AZ-50395023, M^e Johanne Despatis, GAMM
- Tremblay et Domaine des Belles-Amours inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-06-05), SOQUIJ AZ-50496492, M. Jean Morin, CCAC

Même si les bénéficiaires ont initialement décelé un problème à l'automne 2008, l'entrepreneur en a minimisé l'importance en recommandant une augmentation du taux d'humidité à l'intérieur du bâtiment. Il est normal qu'ils n'aient pas procédé à une

dénonciation écrite auprès de l'administrateur. La date à retenir pour la découverte se situe plutôt vers la fin de mars ou le début d'avril 2010, alors que les bénéficiaires ont dénoncé des problèmes majeurs à l'entrepreneur (Tardif et Constructions Voyer inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-09-30), SOQUIJ AZ-50681738, Me Albert Zoltowski, CCAC).

Délai jugé excessif

9 mois

- Syndicat de la copropriété des Berges du Fleuve Phase I et Propriétés Belcourt inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-01-07), SOQUIJ AZ-50734613, M^e Johanne Despatis, GAMM

10 mois

- Gattas et Groupe Construction royale inc. (O.A.G.B.R.N., 2014-04-22), SOQUIJ AZ-51097314, Me Tibor Holländer, SORECONI SDC du 1884-1890 rue Poupart et Lagacé (O.A.G.B.R.N., 2013-05-23), SOQUIJ AZ-50973842, M^e Roland-Yves Gagné, SORECONI
- Provost et Corporation immobilière Nortéka inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-05-25), SOQUIJ AZ-50764383, M. Claude Dupuis, GAMM
- Therrien et 9179-5948 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-04-27), SOQUIJ AZ-50756940, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC
- Bessadok et Groupe Axxco inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-01-31), SOQUIJ AZ-50734614, M^e Johanne Despatis, GAMM

11 mois

- Yukich et The Healthiest Home Inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-12-29), SOQUIJ AZ-51377096, M^e Robert Néron, GAJD
- Lacelle et Projets d'habitations Chantignole inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-04-25), SOQUIJ AZ-50961617, M. Alcide Fournier, CCAC
- Syndicat de copropriété Le Vendôme et 9137-7937 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-05-12), SOQUIJ AZ-50764376, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC

12 mois et plus

- Syndicat des copropriétaires Lofts Chevrier 5 220 980 et 9238-5814 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-11-03), SOQUIJ AZ-51441668, M^e Roland-Yves Gagné, SORECONI
- Gomes et Claude Dion Entreprise inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-11-03), SOQUIJ AZ-51456020, M^e Luc Chamberland, CCAC
- SDC 52, 54, 54A 1^{ère} avenue et 4472985 Canada inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-12-16), SOQUIJ AZ-51352541, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC
- Lorange et Habitations PPR inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-08-31), SOQUIJ AZ-51456030, M. Claude Dupuis, GAMM
- Giroux et Construction David Perreault inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-11-21), SOQUIJ AZ-51022306, M^e Jean Robert LeBlanc, SORECONI
- Castonguay et Construction Serge Rheault inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-10-06), SOQUIJ AZ-50835002, M^e Johanne Despatis, GAMM

15 mois et plus

- Pouliot et Habitations Raymond Allard inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-05-27), SOQUIJ AZ-51303953, M^e Albert Zoltowski, SORECONI
- Hamelin et Groupe Sylvain Farand inc. (O.A.G.B.R.N., 2014-04-26), SOQUIJ AZ-51072030, M^e Jean Robert LeBlanc, CCAC
- Syndicat de la copropriété du 2380 Des Roseaux et Corporation immobilière Nortéka inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-06-20), SOQUIJ AZ-50768794, M. Claude Dupuis, GAMM
- Blondin et Seigneurie Masson inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-02-09), SOQUIJ AZ-50756946, M. Claude Dupuis, GAMM

16 mois

- Plaisimé et Habitations Sylvain Ménard inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-02-17), SOQUIJ AZ-50834986, M^e Albert Zoltowski, CCAC
- Tucceri Cimini et 9116-7056 Québec inc. (Construction Sebelan) (O.A.G.B.R.N., 2009-05-25), SOQUIJ AZ-50791957, M. Guy Pelletier, SORECONI
- Tremblay et Construction JM enr. (Gaudreault) (O.A.G.B.R.N., 2004-10-01),

SOQUIJ AZ-51062656, M^e Léonce-E. Roy, SORECONI

18 mois et plus

- Langlois et Construction CRD inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-12-02), SOQUIJ AZ-51347938, M^e Michel A. Jeannot, CCAC
- **Tsonis et Quorum Habitations inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-08-03), SOQUIJ AZ-51220114, M^e Jean Philippe Ewart, SORECONI**
- **Sisalith et Groupe immobilier Tremblay inc. (O.A.G.B.R.N., 2014-11-20), SOQUIJ AZ-51129793, M^e Jean Doyle, GAMM**
- Thilagaruban et 9129-7069 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-10-22), SOQUIJ AZ-50905827, M^e Tibor Holländer, SORECONI
- Roy et Entreprises Lachance inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-10-04), SOQUIJ AZ-50799335, M. Alcide Fournier, CCAC
- Poitras et 9139-3454 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-05-11), SOQUIJ AZ-50764070, M. Jean Morissette, GAMM
- Lapointe et A à Z Construction-rénovation inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-11-04), SOQUIJ AZ-50698658, M. Claude Dupuis, GAMM
- Nagy et 6061711 Canada inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-07-27), SOQUIJ AZ-50662821, M^e Michel A. Jeannot, CCAC
- Côté et Constructions EDY inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-01-12), SOQUIJ AZ-50600120, M^e Pierre Boulanger, CCAC
- Bertone et 9116-7056 Québec inc. (Construction Sebelan) (O.A.G.B.R.N., 2009-10-29), SOQUIJ AZ-50581895, M. Guy Pelletier, SORECONI
- Rakowski et Investissements OIS (1997) inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-04-26), SOQUIJ AZ-50661392, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI

22 mois

- Syndicat des copropriétaires Le Bruant II et Entreprises Massicotte Beaulieu inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-08-08), SOQUIJ AZ-51456029, M. Claude Dupuis, GAMM
- Daigneault et Constructions Yves Brunette inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-06-29), SOQUIJ AZ-50588467, M^e Albert Zoltowski, CCAC

23 mois

- SDC 6870 25e avenue, Montréal et Constructions DLA (Projet 25e avenue) inc. (O.A.G.B.R.N., 2014-06-02), SOQUIJ AZ-51084123, M^e Roland-Yves Gagné, SORECONI
- Copropriété du 120 du Sanctuaire et Sommet sur le Golf inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-03-20), SOQUIJ AZ-51018188, M^e Jean Doyle, GAMM

2 ans

- Cloutier et 9200-2344 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-12-20), SOQUIJ AZ-51456023, M. Yves Fournier, CCAC
- Syndicat de la copropriété 3670 de Rouen et Développements Mas inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-10-13), SOQUIJ AZ-51435272, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC
- Syndicat de la copropriété condos Cité Clark et Développement Webcor inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-05-25), SOQUIJ AZ-51397729, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC
- Syndicat des copropriétaires Promenades du Golf 4 966 927 et 9211-4388 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-12-21), SOQUIJ AZ-51350018, M. Claude Dupuis, GAMM
- Copropriété 130 du Sanctuaire et Sommet sur le Golf inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-10-08), SOQUIJ AZ-51009428, M. Claude Dupuis, GAMM
- St-Hilaire et 9205-9559 Québec inc. (Martel Construction), (O.A.G.B.R.N., 2012-07-23), SOQUIJ AZ-50900902, M^e Jean Dallaire, CCAC
- Rerhaye et Construction Médiane inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-05-11), SOQUIJ AZ-50650856, M^e Jeffrey Edwards, GAMM
- Lapointe et Construction Réjean d'Astous inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-10-25), SOQUIJ AZ-50396380, M. Alcide Fournier, SORECONI

30 mois

- Syndicat de la copropriété Faubourg Les Rivières 1 et Habitations Francis Bouchard inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-03-28), SOQUIJ AZ-51494519, M^e Pierre Brossoit, GAJD

34 mois

- Kaminsky et Habitations Raymond Guay inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-07-10), SOQUIJ AZ-51321805, M. Alcide Fournier, SORECONI

3 ans

- Beaudoin et Construction Steve Baron inc. (O.A.G.B.R.N., 2019-01-14), SOQUIJ AZ-51569203, Me Carole St-Jean, CCAC

38 mois

- SDC de copropriété Hameau des Pins phase 3 et 9273-7691 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-02-15), SOQUIJ AZ-51256243, M. Alcide Fournier, SORECONI

41 mois

- Boivin et Champsblais Constructions inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-10-03), SOQUIJ AZ-51009427, M.Claude Dupuis, GAMM

45 mois

- 9201-0776 Québec inc. et SDC Lofts Chevrier 4 621 881 (O.A.G.B.R.N., 2016-11-28), SOQUIJ AZ-51347939, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI

4 ans et plus

- Minhas et Habitations Germa inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-05-07), SOQUIJ AZ-50651281, M^e Jeffrey Edwards, GAMM
- Viau et Construction Dubé inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-01-06), SOQUIJ AZ-50533509, M. Guy Pelletier, SORECONI
- Syndicat de copropriété 7000 chemin Chambly et Landry & Pépin Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-11-17), SOQUIJ AZ-50521548, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI
- Latreille et Léonard Caron & Fils Itée (O.A.G.B.R.N., 2008-09-29), SOQUIJ AZ-

50514916, M. Marcel Chartier, SORECONI

5 ans et demi

- Domaine et Construction Robert Garceau inc. (O.A.G.B.R.N., 2014-07-18), SOQUIJ AZ-51103451, M^e Michel A. Jeannot, CCAC
- Sharifi c. Groupe immobilier Grilli inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-05-22), SOQUIJ AZ-50561190, M^e Robert Masson, SORECONI

Computation du délai

Bien qu'il ait été informé en 2015 par la propriétaire initiale d'une unité que le plancher de celle-ci vibrait, le bénéficiaire, un syndicat de copropriétaires, n'a dénoncé la situation que deux ans plus tard, quelques mois après que les propriétaires actuels de l'unité eurent emménagé et qu'ils eurent eux-mêmes remarqué le problème. Le bénéficiaire aurait dû dénoncer le problème à l'entrepreneur et à l'administrateur dans les 6 mois suivant le moment où la propriétaire initiale de l'unité a pris connaissance de la situation (**SDC Camomille, phase 2, bloc 4 et Millénum Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2019-01-07), SOQUIJ AZ-51560730, M. Yves Fournier, CCAC**).

En juillet 2017, les bénéficiaires ont fait appel à un ingénieur pour obtenir son opinion quant à des fissures. Ils ont reçu un rapport au mois de novembre et ils ont dénoncé l'existence d'un problème au mois de février 2018. Lorsqu'ils ont fait appel à un ingénieur, les bénéficiaires soupçonnaient déjà qu'il était possible que les fissures observées puissent être la manifestation d'un vice. Ils devaient dénoncer cette situation dans un délai raisonnable par rapport à cette découverte et non pas par rapport à la remise du rapport d'ingénieur (**Minuche et Développement Domont inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-11-06), SOQUIJ AZ-51544325, Me Roland-Yves Gagné, CCAC**).

Le bénéficiaire devait dénoncer le problème touchant le revêtement extérieur de sa résidence à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable. La dénonciation du problème à l'administrateur plus de 18 mois après sa découverte initiale, alors que le bénéficiaire était d'avis que des réparations effectuées par l'entrepreneur étaient à refaire, était tardive (**SDC**

2810, 2812, 2814 Palmorino et Rénobec et Fils inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-09-10), SOQUIJ AZ-51532426, Me Carole St-Jean, CCAC).

C'est à l'été 2015 que les bénéficiaires ont remarqué les premières manifestations d'un problème de craquements à leurs planchers. Leur dénonciation de la situation à l'automne a été faite dans un délai raisonnable à compter de la découverte du problème (**Gauthier et Gestion immobilière Domicil inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-07-19), SOQUIJ AZ-51526033, M^e Jacinthe Savoie, SORECONI**).

La nouvelle version de cet article, qui s'applique aux contrats signés après le 1^{er} janvier 2015, exige une dénonciation dans un délai raisonnable, sans toutefois préciser qu'un tel délai ne peut dépasser les six mois à partir de la découverte. En l'espèce, plusieurs facteurs permettent de conclure que le délai est raisonnable. Notamment, l'entrepreneur ne subit pas un préjudice en raison de la longueur du délai, la gravité des conséquences de la malfaçon est moindre, il y a eu dénonciation immédiate à l'entrepreneur après la prise de connaissance de la malfaçon, le délai est dû entre autres aux discussions entre les parties afin de trouver une solution et l'entrepreneur est soumis à une obligation de résultat (**Rousseau et 9253-5400 Québec inc. (Habitations Trigone), (O.A.G.B.R.N., 2018-07-12), SOQUIJ AZ-51526030, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC**).

La bénéficiaire a dénoncé hors délai un problème de climatisation qui était perceptible l'été. Or, le fait qu'un vice se manifeste pendant une saison sur quatre au cours d'une année n'a pas pour effet d'interrompre le délai de dénonciation en cas de changement de saison (**Leduc et Développements immobiliers BCG (O.A.G.B.R.N., 2018-03-21), SOQUIJ AZ-51483212, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC**).

C'est au moment où le bénéficiaire a reçu un avis de non-conformité du service de sécurité incendie de son agglomération qu'il a pris conscience de l'existence d'un problème et c'est à partir de ce moment qu'il devait dénoncer la situation dans un délai raisonnable (**Syndicat des copropriétaires du Domaine du Ruisseau 3100 et Habitation Ste-Vac 2000 inc.**

(O.A.G.B.R.N., 2018-02-27), SOQUIJ AZ-51472784, M. Alcide Fournier, CCAC).

Le point de départ du délai de dénonciation doit être fixé au moment où les bénéficiaires, des syndicats des copropriétaires de plusieurs immeubles, ont obtenu un rapport de la Ville de Boucherville énonçant que ces immeubles comportaient des lacunes importantes, les séparations coupe-feu n'étant pas conformes aux règlements municipaux **(Syndicat de copropriété 742, des Bureaux et Habitations Signature inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-01-29), SOQUIJ AZ-51472785, M^e Jean Philippe Ewart, SORECONI).**

L'entrepreneur est intervenu trois hivers consécutifs pour tenter de régler un problème d'isolation et d'infiltration d'air froid, et ce n'est que le troisième hiver qu'une dénonciation a été faite à l'administrateur. Or, il était possible de soupçonner la gravité des problèmes au cours de la première intervention, qui s'est soldée par un échec, et la dénonciation aurait dû être faite dans un délai raisonnable par la suite **(Syndicat de la copropriété du 2081 à 2111 avenue de la Gare et 9211-4057 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-07-05), SOQUIJ AZ-51456033, M. Claude Dupuis, GAMM).**

L'administrateur a rejeté la réclamation du bénéficiaire, ayant situé la date de découverte d'un problème avec le système d'interphone de l'immeuble à la réception des parties communes, soit 26 mois avant la dénonciation. La situation observée à l'époque ne permettait toutefois pas de soupçonner la gravité du problème, car les problèmes relevés n'avaient rien de sérieux et les plaintes étaient rares en raison des interventions de l'entrepreneur. Le bénéficiaire n'a réellement soupçonné la gravité et l'étendue du problème que de quatre à six mois avant la dénonciation, de sorte que celle-ci a été faite dans un délai raisonnable **(Syndicat de copropriété 105 de la Rabastalière et Sovima Habitations inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-06-21), SOQUIJ AZ-51456034, M. Claude Dupuis, GAMM).**

En juin 2016, la bénéficiaire a constaté la présence de fissures dans un immeuble à logements lui appartenant lorsqu'une locataire lui en a fait part. L'apparition de ces fissures n'était toutefois pas récente. Retenir, aux fins de déterminer si la dénonciation a été faite dans un délai raisonnable, que la prise de connaissance de signes appréciables remonte au mois de juin 2016 donnerait ouverture à l'in vraisemblance et à la négligence. En effet, la bénéficiaire

avait une obligation de surveillance et de diligence face à son immeuble, dont elle ne s'est pas acquittée. Dans ces circonstances, il n'est pas possible de déterminer le premier signe appréciable du problème avec un degré de certitude ou par prépondérance, de sorte que la demande doit être rejetée (**Andrade et 9116-7056 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-06-18), SOQUIJ AZ-51403105, M. Yves Fournier, CCAC**).

Un bénéficiaire doit dénoncer un problème dans un délai raisonnable qui commence à courir au moment de sa découverte et non pas à compter du moment où il se rend compte que ses efforts pour régler le problème n'ont pas eu le résultat espéré (**Syndicat de la copropriété condos Cité Clark et Développement Webcor inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-05-25), SOQUIJ AZ-51397729, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC**).

Au moment de la signature du contrat de garantie, les bénéficiaires ont reçu une copie qu'ils avaient eux-mêmes signée, mais ils n'ont reçu aucune copie du contrat signée par l'entrepreneur. Or, même s'ils n'étaient pas en possession d'une copie dûment signée par l'entrepreneur, ils avaient tout de même une copie du contrat qu'ils avaient signée et qui expliquait leurs devoirs et obligations. Dans ces circonstances, le manquement de l'entrepreneur était sans incidence sur le délai de dénonciation (**Evangelista et Construction Trilikon inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-04-19), SOQUIJ AZ-51388902, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC**).

Étant donné que le problème de moisissure du bénéficiaire était un vice caché et non une malfaçon apparente -- le bénéficiaire a dû procéder à l'ouverture de son plancher pour prendre des échantillons et découvrir la nature du problème--, sa dénonciation, faite dans un délai de six mois à compter de cette découverte, a été faite dans un délai raisonnable (**Syndicat du 9703-9705-9707 et 9709 Chambord et Devmas inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-12-09), SOQUIJ AZ-51377092, M^e Howie Clavier, GAJD**).

Même si la bénéficiaire a remarqué des fissures sur son mur de façade dès 2012, ce n'est qu'en septembre 2015, lorsqu'un briqueteur l'a informée d'un problème concernant la fondation de l'immeuble, qu'elle a compris qu'il était question d'un vice majeur. La dénonciation, envoyée en janvier 2016, a donc été effectuée dans un délai raisonnable (**Frauenfeld et 9017-1745**

Québec inc. (Ulisse Construction), (O.A.G.B.R.N., 2016-09-26), SOQUIJ AZ-51326617, M^e Roland-Yves Gagné, SORECONI).

Au cours de l'hiver 2014, le bénéficiaire a constaté certains problèmes à sa résidence. En mars, un expert lui a indiqué être certain qu'il était question d'un soulèvement par le gel et lui a recommandé d'effectuer des excavations exploratrices à l'été. Dès lors, le bénéficiaire aurait dû dénoncer la situation à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable au lieu d'attendre au mois de mars 2015 **(Wong et Construction David Roy inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-08-25), SOQUIJ AZ-51321800, M. Alcide Fournier, CCAC).**

L'écoulement d'eau répétitif durant une période de quatre mois et à plusieurs endroits au printemps 2013 dans le chalet du bénéficiaire aurait dû amener ce dernier à dénoncer la situation à ce moment. Son omission de le faire fait en sorte qu'il a perdu son recours à cet égard, n'ayant dénoncé le problème qu'au mois d'avril 2014 **(Théoret et Constructions MSL inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-06-08), SOQUIJ AZ-51303952, M. Yves Fournier, SORECONI).**

Deux mois après la réception de leur résidence, un représentant de la ville a indiqué aux bénéficiaires que l'allée en diagonale de leur garage contrevenait à un règlement sur l'urbanisme de leur arrondissement et il les a avisés qu'ils pouvaient demander une dérogation. Il s'agit du moment où les bénéficiaires ont découvert qu'ils avaient un problème et ils auraient dû le dénoncer à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable et non pas attendre qu'une décision soit rendue sur leur demande de dérogation **(Breton et KS Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-05-26), SOQUIJ AZ-51291669, Me Roland-Yves Gagné, CCAC).**

En janvier 2015, le bénéficiaire a constaté que des fissures sur la dalle de béton de son garage s'élargissaient. Or, il n'est pas en mesure de confirmer la date à laquelle il a fait cette découverte. En l'espèce, il est plus probable que cette découverte aurait été faite dans les 22 premiers jours du mois, période pendant laquelle la couverture pour vices cachés était applicable. Or, il est aussi plus probable, dans cette période de 22 jours, que la découverte aurait été faite pendant les 12 premiers jours du mois, de sorte que la dénonciation serait tardive, que dans les 10 jours qui ont suivi **(Nazco et 9181-5712 Québec inc. (O.A.G.B.R.N.,**

2016-04-08), SOQUIJ AZ-51277006, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC).

Alors que les bénéficiaires ont pu constater une série d'événements révélant un problème quant au solage de leur résidence sur une période de près de 10 ans, elles auraient dû dénoncer la situation dans un délai d'au plus 6 mois à compter de sa première manifestation. La reconnaissance du problème et l'apport de correctifs par l'entrepreneur ne dispensaient pas les bénéficiaires de leur obligation à cet égard **(Perreault et Garantie prolongée 10 ans de l'APCHQ (O.A.G.B.R.N., 2016-03-18), SOQUIJ AZ-51265679, M^e Philippe Patry, CCAC).**

Les bénéficiaires ont dénoncé à l'entrepreneur un problème relatif à l'étanchéité de leur douche. L'entrepreneur a commencé à effectuer des correctifs, mais il a fait faillite. Quelques mois plus tard, les bénéficiaires ont avisé l'administrateur de la situation. Or, le délai de dénonciation ne commence pas à courir au moment où l'entrepreneur a déclaré faillite, mais plutôt lors de la découverte du problème **(Houle et Concept M & M inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-01-18), SOQUIJ AZ-51350019, M. Claude Dupuis, GAMM).**

Bien que les bénéficiaires aient pendant quelque temps cherché à déterminer la cause de mauvaises odeurs dans leur résidence, leur compréhension à cet égard lors de la réception d'une expertise faisant état de la présence de contaminants dans l'air constituait le point de départ du délai de dénonciation, lequel a été respecté **(3093-2313 Québec inc. et Létourneau (O.A.G.B.R.N., 2015-11-02), SOQUIJ AZ-51240823, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC).**

L'administrateur n'aurait pas dû conclure à la dénonciation tardive d'un problème d'infiltration d'air dans certaines unités d'un immeuble puisqu'un problème d'étanchéité à l'air généralisé avait déjà été dénoncé au rapport rempli lors de la réception de l'immeuble **(SDC 5795 d'Iberville et Société en commandite Iberville 36 (O.A.G.B.R.N., 2015-05-12), SOQUIJ AZ-51179168, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC).**

La copropriétaire ne peut simplement invoquer le fait qu'elle cherchait à préserver la réputation de l'entrepreneur, à la demande de ce dernier, pour justifier une dénonciation tardive de plus de 13\mois d'un problème touchant le revêtement de son plancher **(Syndicat des**

copropriétaires lot 3 977 437 et Gestion Mikalin Itée (O.A.G.B.R.N., 2015-04-24), SOQUIJ AZ-51214115, M^e Jean Morissette, GAMM).

Bien qu'un problème d'affaissement de la dalle de béton dans quatre unités de l'immeuble du bénéficiaire se soit manifesté de manière graduelle à compter de 2006, ce n'est qu'en juillet 2010, moment auquel il a pris connaissance d'expertises et a pu soupçonner la gravité et l'étendue du problème, que le délai de dénonciation a commencé à courir (**Syndicat de la copropriété 8980 à 8994 Croissant du Louvre et Village Parisien inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-03-19), SOQUIJ AZ-51224463, M^e Albert Zoltowski, SORECONI).**

Alors qu'un premier incident relatif à la toiture de la résidence des bénéficiaires semblait n'être qu'un événement isolé qui ne laissait soupçonner aucune malfaçon, déficience ou vice caché, un second incident survenu plusieurs mois plus tard leur a permis de constater une déficience dans la pose des bardeaux sur toutes les faces de la toiture. La dénonciation faite dans les six mois ayant suivi ce second incident, lequel a permis de découvrir le problème touchant le toit, était valide (**Laganière et Constructions du Sous-bois (MP) inc. (Boulet), (O.A.G.B.R.N., 2014-08-18), SOQUIJ AZ-51175798, M^e Jean Doyle, GAMM).**

Les bénéficiaires n'ont pas démontré que c'était seulement au cours des six mois qui ont précédé la dénonciation qu'ils avaient soupçonné la gravité et l'étendue d'un problème touchant leurs armoires de cuisine. Déjà 22 mois avant cette dénonciation, ils pouvaient se douter que toutes les portes présentaient un problème et qu'il s'agissait d'une situation d'une certaine gravité, d'autant plus qu'ils avaient décrit la situation d'une manière semblable à l'époque (**Ouzegdough et 9095-9032 Québec inc. (Excellence Construction), (O.A.G.B.R.N., 2015-02-03), SOQUIJ AZ-51150911, M^e Albert Zoltowski, CCAC).**

Ce n'est que lorsqu'un expert a pratiqué une ouverture exploratoire dans le plancher des bénéficiaires que ces derniers ont été en mesure de saisir l'importance du problème touchant celui-ci, et c'est donc à ce moment qu'a commencé à courir le délai de dénonciation, de sorte que la dénonciation, effectuée le même mois, était valide (**Brien et Constructions Nomade Faubourg Boisbriand, s.e.n.c. (O.A.G.B.R.N., 2014-11-18), SOQUIJ AZ-51129792, M^e Jean Robert LeBlanc, CCAC).**

Les bénéficiaires n'ont jamais accepté les travaux correctifs effectués par l'entrepreneur et ils ont respecté en tous points ses conseils, alors qu'il a toujours affirmé qu'il serait en mesure d'apporter les correctifs nécessaires à leur entière satisfaction. Dans ces circonstances, leur dénonciation, qui n'a pas été faite immédiatement à la suite des travaux correctifs, est valide (Jolicoeur et Constructions Robin inc. (O.A.G.B.R.N., 2014 01-28), SOQUIJ AZ-51040456, M^e Jean Doyle, GMM).

Lorsque le bénéficiaire, un syndicat de copropriétaires, a dénoncé un problème de maçonnerie à l'entrepreneur, celui-ci a promis d'agir, mais son intervention n'a pas eu le résultat désiré. Puisque le bénéficiaire a alors immédiatement avisé l'entrepreneur et l'administrateur de ce fait, il faut conclure que le délai de dénonciation a été respecté (Syndicat de copropriété Condos Rivière du Chêne phase 5 et 9126-1206 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-10-08), SOQUIJ AZ-51009425, M^e Jeffrey Edwards, GMM).

Les manifestations reliées à l'effondrement de l'immeuble des bénéficiaires ont été découvertes graduellement et leur importance s'est accentuée avec le temps, de sorte que les bénéficiaires n'ont pas véritablement eu connaissance du problème dès le départ et qu'il faut considérer que leur dénonciation a été faite dans un délai raisonnable (Jacques et A.G.P. Couture et Fils inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-09-05), SOQUIJ AZ-51002151, M^e Reynald Poulin, CCAC).

Le bénéficiaire a dénoncé des problèmes de décollement de carreaux de vinyle au sol de certaines unités dans un immeuble. Même si certains événements sont survenus plus de six mois avant la dénonciation, la première manifestation d'importance est survenue moins de six mois avant la dénonciation, laquelle ne doit pas être considérée comme tardive (Montréal (Office municipal d'habitation de) et Consortium MR Canada Itée (O.A.G.B.R.N., 2012-08-24), SOQUIJ AZ-51018704, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC).

Le bénéficiaire aurait dû dénoncer plus tôt un manque d'isolation du conduit d'un extracteur de monoxyde ainsi que l'étroitesse des allées de stationnement, des malfaçons qui étaient toutes deux apparentes (Syndicat de la copropriété La Gondola et Me-Ra Développement inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-08-12), SOQUIJ AZ-50994786, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC).

L'absence de drain et de fosses de retenue au centre des passages extérieurs situés à l'arrière du bâtiment du bénéficiaire était un élément apparent qui aurait dû être dénoncé au moment de la réception de l'immeuble (**Syndicat des copropriétaires Place Marien 1 et Développement Allogio inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-05-13), SOQUIJ AZ-50966628, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC**).

Pour que la garantie sur les malfaçons soit applicable, le problème doit avoir été découvert à l'intérieur de la première année de couverture, mais il n'est pas nécessaire qu'il soit également dénoncé pendant cette première année. La dénonciation doit être faite à l'intérieur d'un délai raisonnable qui ne doit pas dépasser six mois (**Renaud et 4176855 Canada inc./Boulet Construction (O.A.G.B.R.N., 2013-05-13), SOQUIJ AZ-50982815, M^e Johanne Despatis, GAMM**).

Les bénéficiaires ont découvert des fissures extrêmes dans la dalle de béton de leur sous-sol alors qu'elles se préparaient à déménager. Puisqu'elles étaient recouvertes de meubles, de boîtes et d'appareils, il n'est pas possible de reprocher aux bénéficiaires de ne pas avoir dénoncé la situation plus tôt (**Mailloux et Constructions J.F. Dubord inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-03-05), SOQUIJ AZ-50982828, M^e Karine Poulin, GAMM**).

Les bénéficiaires, qui ont subi trois infiltrations d'eau, devaient dénoncer cette situation dans un délai raisonnable à partir de la survenance du troisième incident. En effet, le premier incident était isolé et, lors de la seconde infiltration, une panne d'électricité a empêché le fonctionnement de leur pompe de puisard (**Phoenix et 9056-1879 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-09-03), SOQUIJ AZ-50900901, M. Alcide Fournier, SORECONI**).

La dénonciation doit se faire dans un délai raisonnable à compter de la découverte d'un problème et non pas dans un délai raisonnable après que le bénéficiaire a pu confirmer la nature du vice touchant sa propriété (**Parent et Construction Yvon Loiselle inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-07-23), SOQUIJ AZ-50926003, M^e Karine Poulin, GAMM**).

La dénonciation doit se faire dans un délai raisonnable à compter du moment où le bénéficiaire constate qu'il y a un problème et non dans un délai raisonnable à compter du

moment il est en mesure d'en déterminer la nature (Parent et Construction Yvon Loïselle inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-07-23, SOQUIJ AZ-50982823, M^e Karine Poulin, GAMB).

Lorsqu'un problème se manifeste graduellement, sa découverte, aux fins de calculer le délai raisonnable de dénonciation, se situe au moment où une personne raisonnable considérerait qu'il est grave et important, et non dès qu'un premier effet est observé (Syndicat de la copropriété 3616-3630 Evelyn et 9084-1529 Québec inc. (Construction JMC) (O.A.G.B.R.N., 2012-04-02), SOQUIJ AZ-50851190, M. Jean Morissette, GAMB).

Les bénéficiaires, qui ont remarqué l'apparition d'une fissure sur le plancher de leur garage en 2009, n'ont pu soupçonner la gravité et l'étendue réelle du problème qu'en 2010, et c'est à partir de ce moment qu'ils devaient dénoncer la situation dans un délai raisonnable (Bégin et Construction G. Therrien inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-05-30), SOQUIJ AZ-50764382, M. Claude Dupuis, GAMB).

Bien que le problème de pyrite touchant la résidence du bénéficiaire se soit manifesté au printemps 2008, ce n'est que lors d'une inspection survenue en 2010 que l'entrepreneur et un représentant de l'administrateur ont reconnu la nature exacte du problème. C'est n'est qu'à compter de 2010 que le délai de dénonciation a commencé à courir (Mailhot et Construction Paul Dargis inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-03-30), SOQUIJ AZ-50756944, M. Claude Dupuis, GAMB).

Le problème d'affaissement de la maison s'est manifesté graduellement. Dans une telle situation, le délai de dénonciation commence à courir à partir du jour où le bénéficiaire peut raisonnablement soupçonner la gravité et l'étendue du problème (Langevin et Groupe Sermax inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-08-05), SOQUIJ AZ-50580419, M^e Johanne Despatis, GAMB).

Voir au même effet :

- Coloccia et Trilikon Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-07-30), SOQUIJ AZ-50667237, M^e Jean-Philippe Ewart, CCAC
- Bolduc et 2739-8775 Québec inc. (PH Construction), (O.A.G.B.R.N., 2010-05-19), SOQUIJ AZ-50647542, M^e Reynald Poulin, CCAC

- Bégin et Constructions SPR Pouliot inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-04-15), SOQUIJ AZ-50647545, M^e Reynald Poulin, CCAC
- Habitations La Rémoise inc. et Constructions De Castel inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-02-19), SOQUIJ AZ-50619558, M. Claude Dupuis, GAMM
- Labbé et Résidences PF inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-11-20), SOQUIJ AZ-50600122, M. Claude Dupuis, GAMM
- Stante et Constructions Oakwood Canada inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-07-02), SOQUIJ AZ-50568616, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI
- Santori et Constructions Raymond et Fils inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-02-03), SOQUIJ AZ-50548078, M. Guy Pelletier, SORECONI
- Cormier et Habitations Promax (O.A.G.B.R.N., 2008-09-19), SOQUIJ AZ-50555227, M^e Johanne Despatis, GAMM
- Syndicat de la copropriété du 8673, 8675 et 8677 Centrale et Constructions Melval inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-06-30), SOQUIJ AZ-50507627, M. Robert Masson, SORECONI
- Syndicat de copropriété du 4551-4565 de Niverville et GDMD Développement inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-03-19), SOQUIJ AZ-50484449, M. Claude Dupuis, GAMM
- Séguin et Constructions Cholette inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-01-30), SOQUIJ AZ-50661389, M. Alcide Fournier, SORECONI
- Giguère et Gestions La Casa inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-03-15), SOQUIJ AZ-50391093, M^e Jeffrey Edwards, CCAC

Ignorance de la loi

Les délais de dénonciation ne peuvent être mis de côté au simple motif que les bénéficiaires ignoraient le contenu de la loi, d'autant moins que les exigences sur ce plan sont énoncées à la réglementation, au plan de garantie et aux fascicules et documents remis lorsqu'ils se sont engagés à acquérir leur propriété (Demers-Brisson et 9141-1074 Québec inc. (Construction Norjo), (O.A.G.B.R.N., 2008-09-18), SOQUIJ AZ-50520457, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

Voir au même effet :

- Gattas et Groupe Construction royale inc. (O.A.G.B.R.N., 2014-04-22), SOQUIJ AZ-51097314, M^e Tibor Holländer, SORECONI
- Shanmuganathan et St-Luc Habitation inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-06-18), SOQUIJ AZ-50653683, M^e Albert Zoltowski, CCAC
- Lefebvre et Entreprises Marc Lalonde inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-09-10), SOQUIJ AZ-50512876, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI
- St-Vincent et Solico inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-12-06), SOQUIJ AZ-50661394, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI
- Ahluwalia et Entreprises Réal Maurice inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-04-26), SOQUIJ AZ-50661388, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI
- Martel et Résidences Leduc & Frères inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-01-23), SOQUIJ AZ-50450447, M. Marcel Chartier, SORECONI
- Savu et Construction René Voyer inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-05-16), SOQUIJ AZ-50666435, M^e Michel Jeannot, SORECONI
- Rakowski et Investissements OIS (1997) inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-04-26), SOQUIJ AZ-50661392, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI
- Leblanc et Sylco Constructions inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-04-10), SOQUIJ AZ-50391123, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI

Divers

On ne peut refuser la couverture de la garantie à la bénéficiaire pour défaut d'avis écrit de dénonciation de malfaçon alors que les processus de vérification et de recherche de ces mêmes malfaçons au moment de procéder à l'inspection ont été bafoués par l'entrepreneur, qui avait d'ailleurs un devoir d'information à l'égard de la bénéficiaire. Dans les faits, il devait noter les remarques de cette dernière, procéder à une visite d'inspection et faire ressortir les vices et malfaçons découverts à cette occasion. Or, il n'a pas procédé à une inspection de l'immeuble avec la bénéficiaire et il l'a rassurée en lui indiquant que tout ce qui devrait être réglé le serait (Sommereyns et 7802471 Canada inc. (Construction des Grands Jardins), (O.A.G.B.R.N., 2018-10-30 (décision rectifiée le 2018-10-30)), SOQUIJ AZ-51572180, M. Yves Fournier, CCAC).

Vu la dénonciation d'une infiltration d'eau en provenance du grenier d'une unité, l'existence d'un problème commun à l'ensemble des unités et la suffisance de la dénonciation pour permettre de vérifier l'existence et la gravité du vice ainsi que requérir une analyse de la cause pour déterminer les travaux nécessaires, il y a lieu de rendre une décision qui couvrira l'ensemble des combles et non seulement ceux de l'unité visée par la dénonciation initiale (Syndicat des copropriétaires Place Marien 6 et Développement Allogio inc. (Développement Lupa inc.), (O.A.G.B.R.N., 2018-02-19), SOQUIJ AZ-51474329, M^e Jean Philippe Ewart, SORECONI).

L'administrateur a conclu que la présence d'une bosse sur l'îlot de la cuisine des bénéficiaires n'avait pas été dénoncée dans les délais prévus et les bénéficiaires n'ont pas démontré que ce problème aurait été visé par une dénonciation antérieure où ils ont fait état d'une instabilité du robinet de leur cuisine. Le gondolement aurait dû faire l'objet d'une dénonciation claire (Fortin et 9163-4915 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-01-11), SOQUIJ AZ-51468874, M. Alcide Fournier, CCAC).

La bénéficiaire ne peut invoquer la confiance qu'elle avait envers l'entrepreneur pour justifier son retard à dénoncer des problèmes à l'administrateur. En effet, toujours présumer la bonne foi et la compétence exceptionnelle des entrepreneurs ainsi que leur juste exécution relève d'un manque de prudence. La négligence et le refus systématique de l'entrepreneur d'agir auraient dû au minimum inciter une dénonciation après un ou deux refus. Par ailleurs, il n'appartenait pas à l'administrateur d'informer la bénéficiaire des délais applicables (Ramatar et Vente et gestion ECCB inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-12-11), SOQUIJ AZ-51456041, M. Yves Fournier, SORECONI).

Bien que le bénéficiaire n'ait pas dénoncé une malfaçon dans un délai raisonnable après sa découverte, ce non-respect du délai de dénonciation ne peut lui être opposé puisqu'un manquement de l'entrepreneur et de l'administrateur a eu une incidence à cet égard. En effet, le bénéficiaire a signé le contrat de garantie en 2013, mais ce n'est qu'en 2016 que l'entrepreneur lui a remis un double de ce contrat dûment signé et que l'administrateur lui a transmis un document explicatif sur l'application du règlement (Lamarre et Société en commandite Lofts Angus (O.A.G.B.R.N., 2017-09-08), SOQUIJ AZ-51428419, M^e Albert

Zoltowski, CCAC).

L'entrepreneur ne peut reprocher au bénéficiaire de ne pas avoir dénoncé un problème dans un délai raisonnable puisqu'il a lui-même manqué à ses obligations. En effet, l'inspection du bâtiment doit être faite conjointement avec l'entrepreneur et un professionnel du bâtiment, mais l'entrepreneur était absent (Claude Dion Entreprise inc. et SDC du 2587-2593, boul. Bastien (O.A.G.B.R.N., 2017-06-01), SOQUIJ AZ-51423420, M^e Luc Chamberland, SORECONI).

Même si la bénéficiaire a été empêchée par l'entrepreneur d'examiner le contenu du formulaire d'inspection préréception, elle aurait pu prendre le temps de l'examiner par la suite, ce qui lui aurait permis de dénoncer des malfaçons ou vices apparents dans les trois jours suivant la réception (Gattas et Groupe Construction royale inc. (O.A.G.B.R.N., 2014-04-22), SOQUIJ AZ-51097314, M^e Tibor Holländer, SORECONI).

Même si les bénéficiaires ont affirmé avoir découvert un problème à leur plancher un an et demi après la réception, ils ont ensuite indiqué que le problème existait depuis le début et qu'il ne s'était pas aggravé de façon importante avec l'écoulement du temps. Leur dénonciation du problème doit être qualifiée de tardive (Basdravalas et 9114-4477 Québec inc. (Gestion Michel Plouffe), (O.A.G.B.R.N., 2013-10-07), SOQUIJ AZ-51022304, M^e Lydia Milazzo, SORECONI).

L'entrepreneur, qui n'a pas pris la direction de la visite d'inspection ni indiqué au bénéficiaire les vices et malfaçons présents ou ceux dont il devrait connaître l'existence, ne peut pas invoquer une dénonciation tardive de malfaçons qui auraient été apparentes (François et Constructions Trilikon Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-05-11), SOQUIJ AZ-50889934, M^e Pierre Boulanger, CCAC).

Le bénéficiaire aurait dû dénoncer un problème apparent de découpage de peinture sur le pourtour du plafond de sa salle de bains au moment de la signature du formulaire de réception, les travaux de peinture ayant été réalisés avant la réception de l'immeuble (Khuong et 9144-7847 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-11-22), SOQUIJ AZ-50818640,

M. Alcide Fournier, CCAC).

Le bénéficiaire, qui avait dénoncé un problème de calibrage du système de chauffage lors de l'inspection préreception de son immeuble, n'avait pas à dénoncer par la suite un problème de déficit de chauffage à l'entrepreneur et à l'administrateur pour être en mesure de présenter une réclamation (**Gauthier et Construction Mario Blondin inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-10-28), SOQUIJ AZ-50810266, M^e Albert Zoltowski, CCAC**).

Le fait d'envoyer un inspecteur sur les lieux ne peut être interprété comme une admission, un acquiescement ou une constatation que l'administrateur avait approuvé le dossier ou qu'il agirait indépendamment de l'expiration de la garantie. Cela constituait plutôt une procédure imposée par le règlement à l'occasion de toute réclamation fondée sur la garantie (**Deschênes et Groupe immobilier Lapointe inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-09-30), SOQUIJ AZ-50681737, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC**).

Le propriétaire de l'une des unités de l'immeuble a constaté dès février 2004 un problème d'infiltration d'eau, mais il n'en a avisé son syndicat de copropriétaires, le bénéficiaire, qu'en 2008. C'est à compter de cette prise de connaissance que le délai de dénonciation a commencé à courir (**Syndicat des copropriétaires La Champêtre-Andante et Maisons de ville laurentiennes inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-04-09), SOQUIJ AZ-50647538, M^e Jean-Philippe Ewart, CCAC**).

La conclusion de l'arbitre voulant que les bénéficiaires n'aient pas à subir les conséquences du manque de preuve relativement à la dénonciation des vices dans le délai de six mois est déraisonnable (**Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle (C.S., 2008-07-15), 2008 QCCS 3274, SOQUIJ AZ-50504196, Juge Hélène Langlois**).

Le délai a une raison d'être puisqu'il vise à permettre à l'administrateur de prévenir une plus grande dégradation du bien en agissant rapidement s'il le désire (**Bélisle et Habitations Gauvin-Hogue inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-04-14), SOQUIJ AZ-50557582, M^e Johanne Despatis, GMM**).

Le fait que l'entrepreneur ait consenti à exécuter des travaux de réparation et de correction ne permet pas de passer outre à l'expiration du délai (Fleurant et 9054-4651 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-09-18), SOQUIJ AZ-50666444, M. Claude Méryneau, SORECONI).

Délai de recours

Possibilité de prorogation du délai

Les bénéficiaires ont reçu une copie de la décision de l'administrateur le 23 juin 2018 et ils ont envoyé leur demande d'arbitrage le 27 juillet, soit plus de 30 jours plus tard, donc à l'extérieur du délai prévu à cette fin. Il y a lieu de faire preuve de souplesse à cet égard. Le délai de 30 jours se terminait pendant les vacances de la construction, de sorte que l'administrateur ne subit aucun préjudice en raison du retard. De plus, la bénéficiaire a fait preuve de diligence et elle a entrepris plusieurs démarches à partir du moment où elle a reçu la décision de l'administrateur. (Minuche et Développement Domont inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-11-06), SOQUIJ AZ-51544325, Me Roland-Yves Gagné, CCAC).

Les problèmes dénoncés par les bénéficiaires étaient des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception, et ils devaient être découverts dans l'année suivant la réception de l'immeuble pour faire l'objet d'une réclamation (Gomes et Claude Dion Entreprise inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-11-03), SOQUIJ AZ-51456020, M^e Luc Chamberland, CCAC).

Au moment de la signature du contrat de garantie, les bénéficiaires ont reçu une copie qu'ils avaient eux-mêmes signée, mais ils n'ont reçu aucune copie du contrat signée par l'entrepreneur. Or, même s'ils n'étaient pas en possession d'une copie dûment signée par l'entrepreneur, ils avaient tout de même une copie du contrat qu'ils avaient signée et qui expliquait leurs devoirs et obligations. Dans ces circonstances, le manquement de l'entrepreneur était sans incidence sur le délai de recours (Evangelista et Construction Trilikon inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-04-19), SOQUIJ AZ-51388902, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC).

L'omission de la bénéficiaire de respecter le délai prévu pour demander l'arbitrage est mise de côté car, d'une part, cette dernière a démontré son intention de contester la décision de l'administrateur par ses démarches auprès de deux avocats différents et, d'autre part, rien ne démontre que l'administrateur subirait un préjudice réel du fait d'une prolongation du

délai (Frauenfeld et 9017-1745 Québec inc. (Ulisse Construction), (O.A.G.B.R.N., 2016-09-26), SOQUIJ AZ-51326617, M^e Roland-Yves Gagné, SORECONI).

Les bénéficiaires se sont mépris quant au délai pour demander l'arbitrage et, convaincus qu'ils étaient hors délai, ils ont pris rendez-vous avec un avocat et une demande de présentation de demande d'arbitrage hors délai a été produite. Il y a lieu d'accepter la production de la demande car, d'une part, le retard des parties résultait d'une méprise commise de façon sincère et, d'autre part, elles ont prouvé par leurs gestes leur intention manifeste d'assurer le suivi et de faire diligence dans l'exercice de leurs droits (Ward et 9205-4717 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-06-16), SOQUIJ AZ-51297751, Me Roland-Yves Gagné, CCAC).

Le bénéficiaire, un syndicat des copropriétaires, a demandé l'arbitrage plus de deux mois après que sa présidente ait reçu la décision de l'administrateur. Le fait que la présidente ait été en congé de maternité à ce moment et que la personne désignée pour s'occuper des relations avec l'administrateur était en voyage lors de la réception de la décision ne constitue pas un motif sérieux qui explique le retard (Syndicat de copropriété Vallée des Pins, bloc 7 et Constructions Moreau & Frères inc. (O.A.G.B.R.N., 2014-04-03), SOQUIJ AZ-51063531, M. Jean Morissette, GAMM).

La bénéficiaire, qui n'a pas présenté sa demande d'arbitrage dans le délai prévu en raison de problèmes d'impression qui ont été un obstacle dans la préparation de sa demande, laquelle renfermait notamment un grand nombre de photographies, et d'une incapacité physique découlant de traitements contre le cancer, obtient une prolongation du délai. Ce délai peut être prolongé lorsque les circonstances le justifient et, dans le cas de la bénéficiaire, elle ne semble pas avoir été négligente (Renamba et 4176855 Canada inc. (Boulet Construction), (O.A.G.B.R.N., 2013-03-11), SOQUIJ AZ-50982819, M. Claude Dupuis, GAMM).

Le défaut des bénéficiaires de respecter le délai prévu pour demander l'arbitrage est mis de côté puisque l'administrateur n'a pas pris ses responsabilités et fait exécuter des travaux qu'il devait faire lui-même vu le défaut de l'entrepreneur (Bergeron et Entreprises Michel Forest inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-06-19), SOQUIJ AZ-50982826, M. Jean Morissette,

GAMM).

Le bénéficiaire a présenté sa demande d'arbitrage à l'extérieur du délai de 30 jours prévu. Il y a lieu de proroger le délai puisqu'un représentant de l'administrateur aurait indiqué au bénéficiaire qu'il pouvait présenter sa demande plus tard en raison du congé des Fêtes, ce dont le bénéficiaire n'avait aucune raison de douter (**Syndicat des copropriétaires 2863 à 2867 Pierre-Bernard et Espaces Harmoniks inc.** (O.A.G.B.R.N., 2012-06-22), SOQUIJ AZ-50889949, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC).

L'entrepreneur a présenté une demande d'arbitrage 4 mois après avoir reçu la décision de l'administrateur et non dans le délai de 30 jours prévu. Puisqu'il n'a ni expliqué son retard ni démontré qu'il était dans l'impossibilité d'agir plus tôt, rien ne justifie une prorogation du délai (**Morency et 9142-6353 Québec inc.** (O.A.G.B.R.N., 2012-04-24), SOQUIJ AZ-50889964, M. Jean Morissette, GAMM).

L'équité permet de conclure que la réclamation des bénéficiaires est recevable. Bien qu'ils n'aient pas respecté les délais applicables, il faut aussi considérer que l'entrepreneur n'a pas respecté ses propres obligations (**Lévesque et Sebecam Rénovations inc.** (O.A.G.B.R.N., 2012-03-22), SOQUIJ AZ-50844665, M. Alcide Fournier, CCAC).

Le non-respect des délais ne peut être reproché aux bénéficiaires alors que l'entrepreneur a lui-même manqué à ses obligations en omettant d'inscrire l'immeuble auprès du plan de garantie, de faire signer un contrat de garantie aux bénéficiaires et de leur en remettre une copie, d'effectuer une inspection préreception et de faire signer un formulaire de réception (**Lévesque et Sebecam Rénovations inc.** (O.A.G.B.R.N., 2012-03-22), SOQUIJ AZ-50844665, M. Alcide Fournier, CCAC).

Une demande d'arbitrage d'une décision de l'administrateur, bien qu'elle doive être présentée dans les 30 jours de sa réception, pourra être présentée plus tard si le bénéficiaire démontre qu'il a été diligent et qu'il était impossible pour lui d'agir plus tôt. Il ne pourra plaider l'ignorance des délais lorsqu'ils auront été indiqués au contrat préliminaire et au rapport de décision de l'administrateur et une absence du pays n'équivaudra pas

automatiquement à une impossibilité d'agir (Fortin et Construction Gilles Rancourt et Fils inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-08-01), SOQUIJ AZ-50791954, M. Claude Dupuis, GAMM).

Le délai dans lequel une réclamation doit être présentée dans le cas d'un retard de livraison n'est pas un délai de déchéance, de sorte qu'il peut être prolongé lorsque les circonstances le justifient, notamment quand il y a eu impossibilité d'agir. Toutefois, dans le cas d'un bénéficiaire qui a admis ne pas avoir entièrement lu un document explicatif provenant de la Régie du bâtiment du Québec et ne pas avoir pris connaissance du contrat de garantie accompagnant le contrat préliminaire, rien ne justifie la prorogation du délai (Ouellet et Réseau Viva International inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-10-06), SOQUIJ AZ-50584639, M. Claude Dupuis, GAMM).

Décisions ayant accepté de proroger le délai :

- 9050-8219 Québec inc. (1er Choix Immobilier) et Développements Le Monarque inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-08-22), SOQUIJ AZ-50521541, Me Jeffrey Edwards, CCAC
- Brouillette et Construction Jean-F. Toulouse inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-06-23), SOQUIJ AZ-50507616, M. Alcide Fournier, SORECONI
- Syndicat de la copropriété Jardins de Limoges - 3550407 et Habitation Classique inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-04-03), SOQUIJ AZ-50488039, M. Claude Dupuis, GAMM
- Syndicat des copropriétaires Le St-David et 2962-4558 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-12-31), SOQUIJ AZ-50472637, M^e Jean Morin, CCAC
- Construction Paveton inc. et Malboeuf (O.A.G.B.R.N., 2007-12-28), SOQUIJ AZ-50466035, M. Marcel Chartier, SORECONI
- Dubois et Habitations André Lemaire (O.A.G.B.R.N., 2007-05-21), SOQUIJ AZ-50446963, M. Claude Dupuis, GAMM
- Minhas et 9096-2556 Québec inc. (Nader Constructions), (O.A.G.B.R.N., 2007-02-28), SOQUIJ AZ-50422420, M^e Jeffrey Edwards, CCAC
- Construction Marcel Blanchard (1993) inc. et Callimaci (O.A.G.B.R.N., 2006-10-17), SOQUIJ AZ-50396377, M. Claude Dupuis, GAMM
- Roll et Groupe Maltais (97) inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-06-06), SOQUIJ AZ-50380504, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI
- Syndicat des copropriétaires du 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63 et 65 Sir-Georges-

Étienne-Cartier et Cours du Marché (O.A.G.B.R.N., 2006-03-24), SOQUIJ AZ-50395026, M^e Bernard Lefebvre, GAMM

Délai jugé excessif

3 mois

- Blanchette et Habitations Chouinard inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-11-27), SOQUIJ AZ-51560287, Me Jacinthe Savoie, SORECONI

4 mois

- Roy et Parc sur Rivière-Bromont (O.A.G.B.R.N., 2018-11-15), SOQUIJ AZ-51560284, Me Jacinthe Savoie, SORECONI

5 mois

- Syndicat du 18 Impasse Huet et 9153-5914 Québec inc. (Condos Place d'Amérique), (O.A.G.B.R.N., 2016-07-15), SOQUIJ AZ-51339510, M. Yves Fournier, CCAC

3 ans

- Escobedo et Habitations Beaux lieux inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-11-18), SOQUIJ AZ-50810279, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC
- Latreille et Léonard Caron & Fils Itée (O.A.G.B.R.N., 2008-09-29), SOQUIJ AZ-50514916, M. Marcel Chartier, SORECONI
- Syndicat de copropriété du 4551-4565 de Niverville et GDMD Développement inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-03-19), SOQUIJ AZ-50484449, M. Claude Dupuis, GAMM

5 ans

- Rénovation Michel Roberge inc. et SDC du 325 et 327 Ovilla-Rhéaume (O.A.G.B.R.N., 2017-03-23), SOQUIJ AZ-51384041, M^e Michel A. Jeannot, CCAC

Divers

Une demande d'arbitrage doit être présentée dans les 30 jours suivant la réception d'une

décision de l'administrateur. Les bénéficiaires ne peuvent invoquer leur transmission d'une lettre à l'administrateur à l'intérieur de ce délai, puisque la demande doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé. De plus, la décision de l'administrateur comportait un texte informatif mentionnant qu'une demande d'arbitrage devait être soumise directement à l'un des organismes qu'il identifiait (**Renaud et Construction Ovi inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-11-13), SOQUIJ AZ-51560279, Me Carole St-Jean, CCAC**).

Le non-respect, par l'entrepreneur et l'administrateur, de divers délais au cours du processus de réclamation a amené le bénéficiaire à se sentir floué du fait qu'il était tenu, de son côté, de respecter les délais. Cela n'accordait toutefois pas le droit au bénéficiaire de ne pas respecter le délai de 30 jours pour présenter sa demande d'arbitrage. Par ailleurs, si le bénéficiaire n'avait pas les fonds pour consulter un avocat, il aurait pu communiquer avec un organisme d'arbitrage dont le nom était cité à la fin de la décision en cause et il aurait pu lui-même produire sa demande d'arbitrage en ligne (**Syndicat des copropriétaires B Loft phase 1 et 9247-7363 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-09-24), SOQUIJ AZ-51532427, Me Roland-Yves Gagné, CCAC**).

Même s'il y a eu interruption de la prescription lorsque le bénéficiaire a présenté sa réclamation, cette interruption a pris fin lorsque l'arbitre a rendu sa décision, laquelle n'a pas été contestée (**Syndicat des copropriétés des condos de la Côte et Construction Belgamme (2004) inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-07-09), SOQUIJ AZ-51510683, M. Roland-Yves Gagné, CCAC**).

L'administrateur a rendu deux décisions, la première rejetant une réclamation reliée à l'étanchéité d'une porte-fenêtre et la seconde, sept mois plus tard, visant des travaux qui devaient être effectués au mur arrière de la maison de la bénéficiaire. La bénéficiaire devait, pour réclamer l'arbitrage de la décision concernant la porte-fenêtre, présenter sa demande dans les 30 jours suivant la réception par la poste de la première décision rendue (**Agostino et 3858081 Canada inc. (Maisons Dominus), (O.A.G.B.R.N., 2016-05-06), SOQUIJ AZ-51286418, Me Albert Zoltowski, SORECONI**).

Les bénéficiaires ont manifesté leur désaccord quant à la décision de l'administrateur en

envoyant un formulaire de demande de révision au lieu de présenter une demande d'arbitrage, conformément à ce qui était indiqué dans la décision. Lorsqu'ils ont envoyé leur demande d'arbitrage, le délai de 30 jours dont ils bénéficiaient était expiré. Or, ils avaient la capacité de comprendre les directives relatives au processus d'arbitrage et leur omission de le faire dans le délai prévu leur a fait perdre leur recours (**Richard et Habitations Classique V inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-10-27), SOQUIJ AZ-51304465, Me Jean Doyle, GAMB**).

Au mois d'octobre 2013, l'administrateur a rendu une décision sur cinq points soulevés par le bénéficiaire et a indiqué qu'une inspection supplémentaire serait nécessaire quant à un dernier point. Il a rendu une décision sur ce point au mois de février 2014. Au mois de mars, le bénéficiaire a demandé l'arbitrage sur les six points. Or, il aurait dû présenter toute demande d'arbitrage sur les 5 points traités au mois d'octobre dans les 30 jours suivant cette décision et il ne pouvait attendre que l'administrateur ait statué sur tous les points (**Ilca et Quartier Gareau inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-05-05), SOQUIJ AZ-51311196, Me Jean Robert LeBlanc, CCAC**).

Les bénéficiaires ont décidé de procéder à une inspection de leur résidence à la suite de travaux correctifs, ce qui leur a permis de découvrir certaines déficiences, qu'ils ont dénoncées après l'échéance de la garantie relative aux malfaçons non apparentes. Or, même s'ils ont subi des désavantages en raison du long délai qui s'est écoulé avant l'exécution des travaux, cela ne justifie pas leur retard à faire effectuer une inspection de leur résidence ni à dénoncer tout autre problème à l'entrepreneur et à l'administrateur à l'intérieur des délais prévus (**Lebel et Bâtitseur 55 inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-01-15), SOQUIJ AZ-51251441, M^{me} Rosanna Eugeni, GAJD**).

En 2011, l'administrateur a conclu que des fissures sur le solage de la résidence du bénéficiaire étaient le résultat d'un comportement normal des matériaux et il a demandé au bénéficiaire de suivre l'évolution de la situation et de signaler une aggravation importante, le cas échéant, pour qu'une inspection supplémentaire ait lieu. En 2014, ayant fait effectuer une analyse du béton alors qu'il cherchait à vendre sa résidence, le bénéficiaire a présenté une demande d'arbitrage. Or, la décision de l'administrateur ne suggérait aucune

renonciation aux délais applicables pour la présentation d'une demande d'arbitrage et elle doit être maintenue (**Boissel et Constructions Camille Veillette & Fils inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-10-15), SOQUIJ AZ-51222444, M^e Michel A. Jeannot, CCAC**).

La demande d'arbitrage de la bénéficiaire a été présentée 52 jours après la réception de la décision de l'administrateur, donc à l'extérieur du délai à respecter de 30 jours. Un argument relié à la langue ne peut être retenu, puisque la décision était rédigée dans la langue de la bénéficiaire et son conjoint a négligé de la consulter quant à des passages qui lui causaient des difficultés (**Fleurent et 4176855 Canada inc. (Boulet Construction) (O.A.G.B.R.N., 2014-06-03), SOQUIJ AZ-51084124, M^e Philippe Patry, SORECONI**).

L'existence d'un lien continu entre toutes les réclamations de la bénéficiaire, qui a toujours fait preuve de diligence, depuis la réception et les décisions rendues par l'administrateur permettent de mettre de côté la conclusion de l'administrateur selon laquelle une demande d'arbitrage aurait dû être présentée à la suite de l'une des premières décisions qu'il a rendues dans le dossier (**Barabé et Habitations Qualitech inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-04-22), SOQUIJ AZ-50982821, M. Claude Dupuis, GAMM**).

Le bénéficiaire a perdu son droit de présenter une réclamation trois ans après la dénonciation. Même si le règlement ne prévoit pas de délai pour présenter une réclamation, le Code civil du Québec énonce qu'un recours se prescrit dans un délai de trois ans (**Louis et 9141-1074 Québec inc. (Constructions Norjo) (O.A.G.B.R.N., 2011-10-05), SOQUIJ AZ-50835005, M^e Johanne Despatis, GAMM**).

Les bénéficiaires ont présenté une réclamation concernant des défauts constatés à leurs perrons plus de trois ans après la réception de l'immeuble sans toutefois démontrer que le problème était suffisamment grave pour constituer un vice de construction, de sorte qu'il n'est pas couvert par la garantie de cinq ans applicable à ce type de vice (**Syndicat de copropriété du Faubourg 3 578 446 et Habitations Trigone (O.A.G.B.R.N., 2011-04-15), SOQUIJ AZ-50756935, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC**).

En l'absence de la réception d'un avis de fin des travaux, il n'est pas possible de conclure

qu'il y a eu réception des parties communes, de sorte que la détermination d'une date de fin des travaux devient nécessaire pour déterminer si un recours a été intenté dans les délais (Syndicat des copropriétaires du 716 Saint-Ferdinand et Développements TGB inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-04-15), SOQUIJ AZ-50753207, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC).

Lorsqu'un administrateur indemnise un bénéficiaire à la place de l'entrepreneur, il est subrogé dans les droits du bénéficiaire et peut donc se retourner contre l'entrepreneur et demander de se faire rembourser. Il ne peut toutefois pas demander plus que ces sommes et il doit agir dans les délais que le bénéficiaire aurait dû respecter s'il n'était pas intervenu. Il n'a pas plus de droits que le bénéficiaire n'en avait initialement. Par conséquent, la date de départ du calcul de la prescription qui aurait été applicable pour le bénéficiaire, soit la date de dénonciation des vices touchant son immeuble, est la date qui doit être retenue pour déterminer si le recours de l'administrateur est prescrit (Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc. (C.A., 2011-01-14), 2011 QCCA 56, SOQUIJ AZ-50709808, MM. les juges Forget, Rochon et Dufresne).

La lettre envoyée par l'administrateur au bénéficiaire, clarifiant que le choix de la méthode corrective revenait à l'entrepreneur, constituait une nouvelle décision et le début du délai pour demander l'arbitrage (Syndicat de copropriété 4767 à 4827 8e Avenue et 3189 rue Claude-Jodoin et St-Luc Habitation inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-04-27), SOQUIJ AZ-50771443, M^e Albert Zoltowski, SORECONI).

Le bénéficiaire ne peut justifier son retard à intenter un recours en affirmant qu'il était incapable de joindre l'administrateur pendant la période des Fêtes pour obtenir des précisions sur la procédure à suivre. D'une part, il avait en sa possession le contrat de garantie, qui fait état du délai de recours, et, d'autre part, son procureur lui a appris, deux semaines avant qu'il n'intente son recours, que celui-ci était déjà prescrit, ce qui aurait dû le faire agir plus rapidement (Syndicat des copropriétaires Immeuble de la gare et R. Brouillard & Associés Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-04-29), SOQUIJ AZ-50756943, M^e Johanne Despatis, GAMM).

Comme l'entrepreneur n'avait pas exécuté certains travaux qui avaient été ordonnés dans le

rapport de l'administrateur, ce dernier en a préparé un second. La demande d'arbitrage de l'entrepreneur a été faite plus d'un mois après la réception du second rapport, ce qui excède le délai de 30 jours dont il disposait en vertu de l'article 19 du règlement. Aucune raison ne permet de prolonger ce délai puisque la situation est due à un manque de diligence de sa part. Il a été absent de son bureau pendant une période de vacances et il ne s'est pas organisé pour que quelqu'un fasse un suivi approprié. Par ailleurs, sa responsabilité avait déjà été retenue dans le premier rapport, qu'il n'avait pas contesté (**Construction Réal Landry inc. et Rae (O.A.G.B.R.N., 2007-09-20), SOQUIJ AZ-50556288, M^e Johanne Despatis, GAMM**).

Le 1er mars 2006, l'administrateur a rendu une première décision favorable aux bénéficiaires, exigeant de l'entrepreneur qu'il apporte les correctifs, pour ensuite en rendre une seconde, le 24 mai suivant, modifiant sa position initiale. Lorsqu'il a rendu sa première décision, le 1er mars 2006, l'entrepreneur avait 30 jours pour recourir à l'arbitrage, mais il ne l'a pas fait, et rien ne justifie l'écoulement d'un délai de 2 mois entre la décision favorable et la décision défavorable (**Poirier et Construction Lamtel inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-08-30), SOQUIJ AZ-50666439, M. Marcel Chartier, SORECONI**).

Le fait que l'entrepreneur était sur le point de faire faillite ne peut justifier le retard des bénéficiaires à recourir à l'arbitrage. Il n'y a pas lieu de proroger le délai au-delà de 30 jours (**Bernier et Rénovation Larocque et Fils inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-07-04), SOQUIJ AZ-50390493, M. Marcel Chartier, SORECONI**).

Les bénéficiaires et l'entrepreneur n'ont jamais procédé à la réception de l'immeuble, étant paralysés par d'importantes divergences. De ce fait, et contrairement à la position de l'administrateur en la matière, les délais prévus au plan de garantie ne s'appliquent pas; toutes les réclamations des bénéficiaires sont réputées avoir été faites au moment de la réception du bâtiment (**Gingras et Construction Pentium (3395383 Canada inc.), (O.A.G.B.R.N., 2006-02-20), SOQUIJ AZ-50493594, M. Claude Mélineau, SORECONI**).

Drainage des eaux de surface du terrain

La fonctionnalité du système de rabattement de la nappe phréatique de l'immeuble risque d'entraîner sa détérioration prématurée puisque l'exutoire de la deuxième pompe en place est limité. Il y a lieu d'ajouter un conduit afin de s'assurer que chacune des deux pompes submersibles installées dans le puisard puisse bénéficier de son propre exutoire ou, si elles doivent partager le même, de s'assurer que celui-ci soit de dimension appropriée (SDC 826-828 des Bureaux et Habitations Signature inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-07-19), SOQUIJ AZ-51412994, M^e Michel A. Jeannot, CCAC).

À la suite de travaux exécutés par l'entrepreneur au drain français installé sur le périmètre de la résidence de la bénéficiaire, l'administrateur a correctement conclu qu'aucun correctif additionnel n'était requis. Les bénéficiaires ont procédé à des travaux de nettoyage, mais ces travaux doivent être assimilés à des travaux d'entretien régulier du bâtiment et ils ne sont pas couverts par la garantie. Par ailleurs, ces travaux d'entretien ont été exécutés deux ans après le remplacement complet du drain français, alors qu'aucune infiltration d'eau n'avait été décelée (Francoeur et Bâtitisseur 55 inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-07-10), SOQUIJ AZ-51410212, M. Alcide Fournier, CCAC).

L'absence de drain de fondation est la cause du soulèvement des murs de fondation et des fissures à l'immeuble des bénéficiaires. La présence importante d'eau en raison d'un matériel de remblai susceptible de se gonfler en présence de gel, lorsqu'il est saturé d'eau, a soulevé le mur de fondation d'une hauteur de un pouce. L'entrepreneur devra procéder à l'installation, au pourtour complet du bâtiment, d'un drain de fondation et il devra remplacer le remblai par du matériel non gélif (Syndicat des copropriétaires du 8065 au 8071, rue J.-A. Vincent, Trois-Rivières et Gestion immobilière Normandville inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-06-22), SOQUIJ AZ-51435264, M^e Luc Chamberland, CCAC).

Les bénéficiaires ont démontré que la principale cause de problèmes d'humidité excessive observés au sous-sol de leur résidence est la nature du remblai autour des fondations puisqu'il serait peu perméable et emprisonnerait l'eau autour des fondations. L'entrepreneur devra étanchéifier, à l'intérieur, le joint entre la dalle sur le sol et le mur de fondation avec

du mastic souple. La solution suggérée par les bénéficiaires, soit le remplacement du drain de fondation, ne sera pas retenue, car un remplacement n'est pas nécessaire et une telle mesure est beaucoup plus coûteuse et enrichirait les bénéficiaires (Hamel et 9179-2069 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-05-05), SOQUIJ AZ-51417501, M^e Luc Chamberland, CCAC).

L'entrepreneur aurait dû tenir compte de la présence dans les environs d'ocre ferreuse pour le guider dans son choix des matériaux pour l'installation du drain français du bénéficiaire. Son omission a fait en sorte que, dans son état actuel, l'immeuble est privé de l'un de ses éléments essentiels -- un système de drainage--, ce qui rend l'ouvrage impropre à sa destination (Placements MFM inc. et 9125-3575 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-03-01), SOQUIJ AZ-51377093, M^e Pierre Brossoit, GAJD).

La bénéficiaire a présenté une réclamation en lien avec une déficience du système de drainage après avoir noté la présence de fissures à la fondation au mur droit de sa résidence. Des tests d'eau n'ont pas permis de constater d'infiltration d'eau et il faut conclure que la bénéficiaire n'a pas démontré l'existence d'une perte totale ou partielle de l'immeuble en raison de certains problèmes liés au drainage, ce qui constitue pourtant l'un des éléments nécessaires pour prouver l'existence d'un vice majeur (Bissonnette et Les Constructions Benoit Cousineau inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-02-13), SOQUIJ AZ-51374329, M^e Pamela McGovern, SORECONI).

Les bénéficiaires, qui ont présenté une réclamation portant sur une déficience du système d'évacuation de leur drain français après avoir remarqué la présence d'eau sur le plancher de leur sous-sol, ont démontré que l'infiltration d'eau résultait d'une pente non-conforme du tuyau d'évacuation. L'entrepreneur, qui n'a pas établi un lien entre des travaux effectués par les bénéficiaires et la présence de la contre-pente, devra exécuter les travaux nécessaires pour s'assurer que la pente du tuyau d'évacuation respecte les normes (Jarry et Groupe HMG inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-07-28), SOQUIJ AZ-51377098, M^e Pierre Brossoit, GAJD).

Le règlement exclut expressément le système de drainage des eaux de surface d'un terrain, ce qui comprend l'ensemble des éléments agencés pour éloigner l'eau de surface du

bâtiment sujet de la garantie et en assurer la bonne fonction. La demande des bénéficiaires concernant le nivellement de leur terrain a donc été rejetée sur ce point (Plaisir et Place Clé d'or inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-07-07), SOQUIJ AZ-50715691, M. Jean Morissette, GAMM).

La dalle du sous-sol de l'immeuble ne baigne pas dans la nappe phréatique; le système de drainage est fortement sollicité par les eaux de surface, mais l'entrepreneur n'aurait pas commis d'erreur lors de la construction. Par ailleurs, aucun incident n'est encore survenu qui viendrait donner du poids aux craintes des bénéficiaires. En toute probabilité, il y a une proximité, mais non un contact, entre la nappe phréatique et la dalle du sous-sol. Cette proximité ne peut être qualifiée de vice majeur (Lalonde et BDL Développement (O.A.G.B.R.N., 2010-01-22), SOQUIJ AZ-50666442, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

Les pentes négatives du terrain ne pouvaient être considérées ni comme un système de drainage des eaux de surface ni comme des travaux de terrassement. Elles sont le résultat d'une implantation trop basse du bâtiment à la suite d'une modification du niveau d'assise de la maçonnerie. Ainsi, on a estimé que l'écoulement des eaux vers l'immeuble constituait une condition aggravante au regard du drainage des fondations et une malfaçon couverte par la garantie (Syndicat de copropriété 680, montée Masson et Développement Magma inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-12-29), SOQUIJ AZ-50533506, M. Guy Pelletier, SORECONI).

Les infiltrations d'eau dans les planchers des garages étaient causées par les pentes du terrain qui entraînaient les eaux de surface vers les portes de garage et sous l'asphalte près du seuil des portes, augmentant les forces de soulèvement lors des périodes de gel. Or, le système de drainage des eaux de surface du terrain est exclu de la garantie (Syndicat de copropriété du 7435 Lautrec inc. et Habitations Signature inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-08-30), SOQUIJ AZ-50450652, M. Alcide Fournier, SORECONI).

Fin des travaux

L'immeuble en cause, lors de son acquisition, en 2015, était une maison modèle fabriquée en 2013 montée sur des blocs de bois, non raccordée aux égouts. Il a ensuite été démantelé en deux modules, qui ont été posés sur une fondation à quelques centaines de kilomètres et raccordés aux égouts et à l'électricité. La date de fin des travaux se situe en 2015, puisque l'immeuble était alors en état de servir à l'usage auquel il était destiné, et non en 2013 (Brazeau et Groupe Pro-Fab inc. (O.A.G.B.R.N., 2019-03-01), SOQUIJ AZ-51578551, Me Roland-Yves Gagné, CCAC).

En l'absence de réception d'un avis de fin des travaux, il y a lieu de conclure que cet avis est réputé avoir été reçu à la date où les dernières étapes de la formation et de l'organisation du syndicat des copropriétaires ont été terminées et que la réception des parties communes est réputée avoir eu lieu six mois plus tard (Syndicat du 2685 Rushbrooke et Développements immobiliers BCG inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-06-28), SOQUIJ AZ-51410211, M^e Michel A. Jeannot, CCAC).

La date de fin des travaux est fixée à la date où un expert mandaté par le bénéficiaire a reconnu que les travaux relatifs aux parties communes étaient terminés -- sous réserve de travaux à corriger ou de menus travaux à achever\-- et non à la date à laquelle l'entrepreneur dit avoir transmis des avis de fin des travaux au représentant du bénéficiaire et à des copropriétaires, cette affirmation s'étant révélée inexacte (Syndicat de copropriété du 390, 400 et 420 Place du Louvre et 9119-3757 Québec inc. (Habitations Euphoria), (O.A.G.B.R.N., 2016-12-05 (décision rectifiée le 2016-12-05)), SOQUIJ AZ-51388907, M^e Jean Doyle, GAMM).

Il n'est pas possible de retenir la date de vente des unités d'un immeuble ou encore une date à laquelle le bâtiment a été habité dans le but d'établir la fin des travaux alors que certains éléments de sécurité posaient encore problème (Syndicat Abondance La Terre phase 2 et 9216-6784 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-09-27), SOQUIJ AZ-51331589, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

La date à laquelle l'entrepreneur a transmis un premier avis de fin des travaux ne peut être retenue, puisqu'il n'existait alors aucun syndicat des copropriétaires auquel l'avis pouvait être transmis. La date à retenir est celle où un deuxième avis a été envoyé au syndicat à la suite de sa première réunion. À ce moment, tous les travaux de l'entrepreneur dont celui-ci avait convenu avec le bénéficiaire avaient été effectués et le bâtiment était en état de servir conformément à l'usage qui lui était destiné (**Syndicat du 18 Impasse Huet et 9153-5914 Québec inc. (Condos Place d'Amérique), (O.A.G.B.R.N., 2016-07-15), SOQUIJ AZ-51339510, M. Yves Fournier, CCAC).**

Vu l'impossibilité de déterminer la date de fin des travaux, le moment retenu sera celui auquel personne ne peut contester le fait que le syndicat des copropriétaires n'était plus sous la possession ou le contrôle de l'entrepreneur et que les services d'un professionnel ont été retenus pour procéder à l'inspection des immeubles. (**Syndicat des copropriétaires L'équinoxe (Phase I Est) et Station Mont-Tremblant, s.e.c. (O.A.G.B.R.N., 2016-07-08), SOQUIJ AZ-51350015, M^e Karine Poulin, GAMM).**

Il n'est pas possible de retenir une date de fin des travaux -- une date qui doit être fixée avec le bénéficiaire à laquelle le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine -- qui serait antérieure à la formation du syndicat des copropriétaires. Sinon, il faudrait reconnaître qu'un entrepreneur peut se remettre lui-même un avis de fin des travaux alors que le syndicat est toujours sous son emprise (**Syndicat de la Copropriété du 5700 Place Trenet et Domaine des Manoirs inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-04-08), SOQUIJ AZ-51275949, M. Yves Fournier, CCAC).**

En l'absence de transmission d'un avis de fin des travaux, il y a lieu de fixer cette fin des travaux à la date à laquelle l'entrepreneur a installé une pompe à puisard manquante dans l'une des unités de l'immeuble. L'absence de cette pompe ne constituait pas un manquement mineur ou un travail mineur puisque le puisard a pour principale fonction de recueillir les eaux nettes provenant du drain de fondation et de plusieurs autres sources et que sa présence avait été prévue par l'architecte. Il s'agit du dernier manquement majeur auquel l'entrepreneur a remédié (**Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. Des Laurentides Laval et 9141-0001 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-06-01), SOQUIJ AZ-51184949,**

M. Yves Fournier, CCAC).

L'omission de l'entrepreneur de procéder à une inspection avec la bénéficiaire fait en sorte que la date de fin des travaux est fixée à la date d'envoi de la dénonciation de la bénéficiaire (St-Gelais et 9180-5028 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-05-24), SOQUIJ AZ-50982814, M. Jean Morissette, GAMM).

Le syndicat de copropriété bénéficiaire, qui faisait valoir que la fin des travaux n'était toujours pas survenue, n'a pas démontré que les copropriétaires n'avaient pas pu emménager, habiter et vivre dans leurs unités respectives en raison d'un parachèvement majeur ou de travaux à terminer aux parties communes (Syndicat de copropriété Château du golf 25 rue du Colonial et 3223701 Canada inc. (Brigil Platine), (O.A.G.B.R.N., 2012-08-14), SOQUIJ AZ-50917243, M^e Philippe Patry, SORECONI).

Il faut, pour qu'il y ait fin des travaux des parties communes, que le mécanisme de réception prévu à l'article 25 du règlement ait été respecté. Dans le cas où, aucune unité privative n'aurait trouvé de bénéficiaire, il serait impossible de faire la réception des parties communes et, par conséquent, la fin des travaux des parties communes ne peut être déclarée (Syndicat en copropriété 670 Manoir Masson et Développement Magma inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-03-15), SOQUIJ AZ-50662823, M. Guy Pelletier, SORECONI).

Étant donné que tous les travaux aux parties communes étaient terminés et que toutes les unités étaient occupées à la fin de 2001, la date de fin des travaux peut être fixée au mois d'octobre ou de novembre de cette année (Syndicat de la copropriété du 840, chemin du Bord-de-l'eau et Groupe Écotherme entrepreneur général inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-03-06), SOQUIJ AZ-50548075, M^e Robert Masson, SORECONI).

La fin des travaux des parties communes est fixée au moment où tous les travaux qui avaient été convenus avec le bénéficiaire relativement aux parties communes avaient été exécutés et où le bâtiment était en état de servir à l'usage auquel on le destinait. La date où des travaux ont été effectués à la seule initiative de l'entrepreneur et sans qu'aucune plainte ait été faite par le bénéficiaire n'a pas à être retenue à cet égard (Syndicat 241, rue Deslières

et Société en commandite Clairevue (9136-7243 Canada inc.), (O.A.G.B.R.N., 2008-12-05), SOQUIJ AZ-50543938, M^e Albert Zoltowski, CCAC).

L'entrepreneur ayant admis ne pas avoir donné au syndicat bénéficiaire l'avis de fin des travaux des parties communes, il y a lieu de fixer la réception de celles-ci au 19 mars 2007, date à laquelle ce dernier a informé le syndicat bénéficiaire, au cours de l'audience, que les travaux étaient terminés (Vallée et Habitations Vally inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-04-19), SOQUIJ AZ-50434139, M. Claude Méryneau, SORECONI).

Un entrepreneur ne peut pas mandater un professionnel au sens de l'article 25 du règlement en sa qualité de représentant du syndicat de copropriété. Ainsi, le document signé par l'entrepreneur dans lequel il reconnaissait la fin des travaux et la réception des parties communes du bâtiment n'est pas conforme au règlement (Syndicat de copropriété MRLH et Constructions G. Melatti inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-06-07), SOQUIJ AZ-50391085, M^e Jeffrey Edwards, CCAC).

Liste d'inspection préreception

On ne peut refuser la couverture de la garantie à la bénéficiaire pour défaut d'avis écrit de dénonciation de malfaçon alors que les processus de vérification et de recherche de ces mêmes malfaçons au moment de procéder à l'inspection ont été bafoués par l'entrepreneur, qui avait d'ailleurs un devoir d'information à l'égard de la bénéficiaire. Dans les faits, il devait noter les remarques de cette dernière, procéder à une visite d'inspection et faire ressortir les vices et malfaçons découverts à cette occasion. Or, il n'a pas procédé à une inspection de l'immeuble avec la bénéficiaire et il l'a rassurée en lui indiquant que tout ce qui devrait être réglé le serait (**Sommereyns et 7802471 Canada inc. (Construction des Grands Jardins)**, (O.A.G.B.R.N., 2018-10-30 (décision rectifiée le 2018-10-30)), SOQUIJ AZ-51572180, M. Yves Fournier, CCAC).

Même lorsque l'entrepreneur inclut un problème sur une liste de travaux à faire, le bénéficiaire doit inclure une référence écrite sur la liste d'inspection préreception afin que le problème soit considéré comme dénoncé (**Machado et Saint-Luc RDP inc. (O.A.G.B.R.N., 2014-12-22)**, SOQUIJ AZ-51168330, M^e Albert Zoltowski, SORECONI).

Les bénéficiaires n'ayant pas fait parvenir à l'administrateur la liste d'inspection préreception dans l'année suivant l'acceptation du bâtiment comme le prévoit l'article 2120 du *Code civil du Québec*, le plan de garantie ne leur est d'aucun secours relativement à leur réclamation concernant des vices non apparents (**Singh et Bétaplex inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-02-25)**, SOQUIJ AZ-50418280, M^e Marcel Chartier, SORECONI).

Malfaçon non apparente au moment de la réception

Ce qui constitue une malfaçon non apparente

La présence d'une contrepente constitue une malfaçon lorsqu'elle touche l'immeuble lui-même. Autrement, il s'agit d'une situation relevant de l'aménagement extérieur du bâtiment et elle n'est pas couverte par le plan de garantie (**Syndicat des copropriétaires SDN-C2 et Sotramont Bois-Franc inc. (O.A.G.B.R.N., 2019-02-28), SOQUIJ AZ-51578550, Me Roland-Yves Gagné, CCAC**).

L'entrepreneur n'a pas respecté les plans modifiés selon une entente entre les parties, ce qui a eu pour conséquence que la chambre des enfants des bénéficiaires est trop petite et que la valeur de revente ne pourra être aussi haute. Il a ainsi manqué à son obligation de résultat de fournir un immeuble conforme aux plans et devis (**Tessier et Groupe Idevco Mas inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-10-31), SOQUIJ AZ-51540981, Me Roland-Yves Gagné, CCAC**).

Huit mois après la réception de sa résidence, le bénéficiaire a remarqué que l'immeuble comportant globalement un problème quant à la verticalité et au parallélisme des murs. Il s'agissait d'une malfaçon non apparente au moment de la réception, du moins pour les bénéficiaires, qui n'auraient pas accepté en toute connaissance de payer 330 000 \$ pour une maison aux murs qui ne sont pas droits et qui présente d'autres malfaçons sans rien dire (**Cayer et 9222-7529 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-08-16), SOQUIJ AZ-51526011, M. Roland-Yves Gagné, CCAC**).

Le bénéficiaire n'a pas remarqué, lors de l'inspection pré-réception, que l'espace où son réfrigérateur devait être placé était trop large et que l'entrée électrique devant servir pour son four et sa plaque chauffante ne répondait pas aux exigences du devis technique. Ce n'est que lors de l'installation de ses électroménagers qu'il a constaté ces problèmes, qui sont des malfaçons non apparentes (**Rousseau et 9253-5400 Québec inc. (Habitations Trigone), (O.A.G.B.R.N., 2018-07-12), SOQUIJ AZ-51526030, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC**).

L'espacement qui s'est formé entre le plafond et le mur dans trois unités d'un immeuble constitue une malfaçon non apparente. Par ailleurs, il y a une différence entre un seuil de

tolérance et les désordres qui résultent de l'addition de plusieurs petits écarts qui pourraient être, pour chacun d'eux pris de façon isolée, à l'intérieur d'un seuil de tolérance mais dont la somme causant un tel espacement entraîne une malfaçon (Syndicat du 6100 rue de Lusa (Brossard) et Habitations Signature Brossard inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-04-30), SOQUIJ AZ-51494518, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC).

Les parties ont convenu, en ce qui concerne la peinture, que l'entrepreneur poserait une couche d'apprêt et deux couches de finition. À la suite d'une infiltration d'eau, le bénéficiaire a appris que ses murs n'étaient en réalité couverts que d'une seule mince couche d'apprêt. Il était ici question d'une malfaçon non apparente, puisqu'on ne peut s'attendre à ce qu'une personne qui ne s'y connaît pas en la matière puisse faire la différence entre un apprêt et un fini mat (Cauvin et Construction Investiro inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-03-16), SOQUIJ AZ-51483211, M. Yves Fournier, CCAC).

Des taches généralisées sur les vitres de fenêtres de plusieurs unités d'habitation neuves qui résistent à plusieurs tentatives de nettoyage, des marques que l'on pourrait qualifier de permanentes, constituent une malfaçon, soit un travail mal fait ou mal exécuté lors de la fabrication de chaque fenêtre tachée ou lors de son installation. Au surplus, en l'espèce, il s'agissait de malfaçons non apparentes puisqu'elles ne pouvaient être découvertes par un examen général de l'immeuble sans une vérification précise par un professionnel ayant une connaissance en la matière (Syndicat de la copropriété 6155-6165, rue de Lusa, Brossard et 9253-5400 Québec inc. (Faubourg Londonien), (O.A.G.B.R.N., 2018-01-17), SOQUIJ AZ-51468878, M^e Albert Zoltowski, SORECONI).

Pendant la première année après la réception de sa résidence, le bénéficiaire a constaté que les clous qui avaient servi à fixer les moulures de finition au périmètre des diverses ouvertures montraient des traces de corrosion. Cela ne constitue peut-être pas un vice caché, mais il s'agit à tout le moins d'une malfaçon non apparente au moment de la réception (Giss Construction inc. et Hollands (O.A.G.B.R.N., 2017-02-10 (décision rectifiée le 2017-02-10)), SOQUIJ AZ-51365085, M^e Michel A. Jeannot, CCAC).

Les bénéficiaires ont noté la présence de rayures au revêtement mural de leur douche après

plusieurs mois, mais l'administrateur a retenu qu'il s'agissait d'un problème qui était présent lors de la prise de possession. Même si ce problème était détectable en théorie, il pouvait tout de même être non apparent pour un profane, de sorte qu'il faut conclure à la présence d'une malfaçon non apparente au moment de la prise de possession (**Barbeau-Dolan et 7578016 Canada inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-01-10), SOQUIJ AZ-51358204, M^e Pamela McGovern, SORECONI**).

À la suite des travaux d'un poseur de plancher qui lui a fait une remarque après avoir enlevé une moulure, la bénéficiaire a remarqué un trou au fini de gypse sur deux coins de la cage d'escalier menant au sous-sol de sa résidence. Il ne s'agissait pas d'un élément qu'un acheteur raisonnablement diligent aurait pu déceler au moment de la réception, mais plutôt d'une malfaçon non apparente (**Tremblay et 9032-3411 Québec inc. (Construction Excel), (O.A.G.B.R.N., 2016-11-22), SOQUIJ AZ-51347936, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC**).

Quelques mois après le remplacement d'un garde-corps et de certaines planches à l'extérieur de son chalet, le bénéficiaire a constaté que la teinture utilisée pour les nouveaux éléments n'était pas de la même qualité que pour le reste de la surface. Cela ne constitue pas un vice caché puisque la teinture ou la décoloration du produit posé ne met pas en cause l'intégrité de la galerie et elle ne met pas en péril la structure. Il s'agit d'une malfaçon qui devait être dénoncée à l'intérieur d'un délai raisonnable (**Théoret et Constructions MSL inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-06-08), SOQUIJ AZ-51303952, M. Yves Fournier, SORECONI**).

Les bénéficiaires ont constaté, pendant la construction de leur résidence, que l'allée menant à leur garage aurait une pente trop prononcée, de sorte qu'un véhicule ne pourrait accéder au garage, mais ils croyaient qu'ils pourraient disposer d'allées de garage en diagonale comme celle de leur voisin. Ils ont toutefois compris par la suite qu'une allée en diagonale contreviendrait à un règlement sur l'urbanisme de leur arrondissement et qu'une dérogation devrait être demandée. L'impossibilité d'aménager une entrée, un stationnement ou une allée permettant d'accéder au garage tout en respectant les règlements d'urbanisme applicables constituait une malfaçon non apparente (**Breton et KS Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-05-26), SOQUIJ AZ-51291669, Me Roland-Yves Gagné, CCAC**).

Même si l'échangeur d'air installé chez les bénéficiaires était non conforme aux normes, il remplissait néanmoins la fonction à laquelle il était destiné et il ne posait pas un danger à la santé des bénéficiaires. Ce système d'échangeur d'air était sans doute une malfaçon, mais il ne s'agissait pas d'un vice caché puisqu'il ne présente pas un problème grave à un point tel que le prix de vente du bâtiment aurait dû être considérablement réduit (Lebel et Bâtitseur 55 inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-01-15), SOQUIJ AZ-51251441, M^{me} Rosanna Eugeni, GAJD).

Quelques mois après la réception de l'immeuble, le bénéficiaire a constaté que des bosses apparaissaient sur les planchers, ce qui découlait d'une humidité excessive. Or, même s'il avait fait le choix d'acheter des tuiles de bas de gamme, tel que le prétend l'entrepreneur, cela ne change rien au fait que les planchers devaient être livrés en bon état, de sorte que ce dernier devra faire le nécessaire pour offrir à son client un plancher exempt de malfaçons (Coop de solidarité d'Avignon et Constructions Scandinaves inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-10-13), SOQUIJ AZ-51224462, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC).

Les éclats de finition qui pouvaient être observés sur les armoires de la cuisine de la bénéficiaire sont apparus prématurément et rien ne permettait de croire qu'ils auraient été la conséquence d'une mauvaise utilisation (Desjarlais et 9119 3557 Québec inc. (Habitations Euphoria), (O.A.G.B.R.N., 2015-07-08), SOQUIJ AZ 51200173, M^e Lydia Milazzo, CCAC).

Alors que l'entrepreneur devait utiliser du bois et du contreplaqué qui portaient une marque de classification visible à l'oeil en cas d'inspection, la réutilisation de pièces peinturées sur lesquelles aucune marque de classification n'était visible constitue une malfaçon, et ce, même si cette déficience est sans effet sur l'intégrité du bâtiment (Viens et 9048 9717 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-05-12), SOQUIJ AZ 51179165, M^e Tibor Holländer, CCAC).

L'entrepreneur s'était engagé à livrer des briques de certaines couleurs pour la construction de la résidence des bénéficiaires, et une perte de la quasi totalité du sable pigmenté et, par conséquent, de la texture, allaient au delà de ce que les bénéficiaires devaient accepter. Même s'il fallait retenir que les bénéficiaires ont reçu leur résidence, il faut conclure que

l'ouvrage est atteint d'une malfaçon, soit en raison d'une brique déficiente ou en raison d'un lavage inadéquat. Les bénéficiaires sont en droit de réclamer la réfection complète des murs de maçonnerie (Rousseau et Développement immobilier Titan inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-05-10), SOQUIJ AZ 51175797, M^e Karine Poulin, GAMM).

Alors que les réparations effectuées n'ont pas été concluantes et que les craquements et les mouvements des lattes de bois du plancher des bénéficiaires sont revenus, il y a lieu de conclure à l'existence de malfaçon. Ainsi, le plancher n'est pas agrafé conformément aux normes du fabricant et l'installation aurait été faite sans respecter les règles de l'art (Lebrun et 9229 8926 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-05-08), SOQUIJ AZ 51175799, M. Jean Morissette, GAMM).

L'entrepreneur ne peut échapper à son obligation d'effectuer des travaux correctifs en alléguant que le problème en cause est seulement esthétique puisqu'il est possible de parler de malfaçon lorsqu'un problème esthétique qui ne nuit pas à l'intégrité du bâtiment découle d'un travail qui a été mal fait ou mal exécuté (Idevco Développement 2010 inc. et SDC Papineau et Saint Grégoire (O.A.G.B.R.N., 2015-05-08), SOQUIJ AZ 51175795, M^e Roland Yves Gagné, CCAC).

Les dommages causés aux portes des bénéficiaires résultaient d'un usage subséquent à des correctifs apportés par l'entrepreneur, après la réception de l'immeuble, de sorte qu'il faut considérer ces dommages comme résultant d'une malfaçon dénoncée dans les délais prévus au règlement (Michaud et Gestions Adstocks inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-03-05), SOQUIJ AZ-51161518, M^e Jean Doyle, GAMM).

À la suite du rehaussement de la structure du plancher, le bénéficiaire a été en mesure de constater des craquements et des vibrations du plancher, causé par le resserrement des espaces entre les murs et les lattes formant le recouvrement de plancher. Comme le défaut affectant la structure du plancher a empêché le bénéficiaire de découvrir ce vice, il faut conclure à la présence d'une malfaçon non apparente au moment de la réception (Syndicat de copropriété Les Jardins St-Hippolyte et 9129-2516 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-03-02), SOQUIJ AZ-51158402, M. Jean Morissette, GAMM).

Le bénéficiaire, un syndicat des copropriétaires, a démontré que le refroidissement des planchers de deux unités de l'immeuble était principalement causé par une mauvaise installation de feuilles de polyéthylène en bas des murs et dans l'entretoit, ce qui provoque des infiltrations d'air froid, soit des malfaçons découvertes par son expert (SDC 1120 de Sancerre, Longueuil et Innomax division résidentielle inc. (O.A.G.B.R.N., 2014-12-10), SOQUIJ AZ-51138713, M^e Albert Zoltowski, CCAC).

L'administrateur a conclu que l'absence de vis sur la toiture du bénéficiaire était décelable lors de la prise de possession et qu'elle aurait dû être dénoncée à ce moment. Toutefois, même si un problème est détectable en théorie, il peut tout de même être non apparent pour un profane, comme en l'espèce, alors qu'il n'a été remarqué que plus tard, lors de travaux, par des ouvriers qui étaient bien positionnés (Gaulin et 9179-5211 Québec inc. (Construction du Patriote) (O.A.G.B.R.N., 2014-02-18), SOQUIJ AZ-51049950, M^e Jean Doyle, GAMB).

Même si le contrat signé par les parties est muet quant à l'atteinte d'un indice d'insonorisation précis, les bénéficiaires ont droit à une performance particulière en ce qui concerne les bruits d'impact alors qu'il a été question d'insonorisation à l'occasion des discussions et que des coûts additionnels ont été facturés à ce sujet (Leclerc et Constructions du Sous-bois (MP) inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-11-06), SOQUIJ AZ-51018708, M^e Reynald Poulin, CCAC).

La présence d'une pente inversée sur un balcon de l'immeuble du bénéficiaire constitue une malfaçon non apparente et non un vice caché (Copropriété 130 du Sanctuaire et Sommet sur le Golf inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-10-08), SOQUIJ AZ-51009428, M. Claude Dupuis, GAMB).

Le non-respect, par l'entrepreneur, de dispositions du *Code national du bâtiment - Canada 1995* portant sur le scellement obligatoire du bas des colonnes et des murs ainsi que sur l'installation de solins, amènent à conclure à l'existence de malfaçons et rendent nécessaires une intervention (SDC Prince-of-Wales XV et Développement Les Terrasses de l'Îles inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-04-30), SOQUIJ AZ-50982817, M^e Johanne Despatis, GAMB).

L'affaissement de la dalle de béton de la résidence du bénéficiaire était une malfaçon non apparente au moment de la réception de l'immeuble (Gauthier et Frank-Fort Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-04-05), SOQUIJ AZ-50959528, M^e Jean Philippe Ewart, SORECONI).

Lors de la préinspection, la bénéficiaire n'avait pas l'obligation de retenir les services d'un expert pour effectuer une inspection de la toiture de sa résidence neuve ni celle de monter elle-même sur le toit pour procéder à une inspection visuelle. L'installation déficiente des bardeaux par des couvreurs professionnels qui doivent connaître la méthode d'installation constitue une malfaçon. Par ailleurs, l'omission de l'entrepreneur d'installer des fonds de clouage où les murs se rencontrent pour créer des coins autour des fenêtres constitue également une malfaçon alors qu'il n'appartient pas à la bénéficiaire de dire à l'entrepreneur de les installer (Gélinas et Habitations Consultants HL inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-04-02), SOQUIJ AZ-50954076, M^e Tibor Holländer, CCAC).

Les défauts que présentaient les parements extérieurs de maçonnerie de la résidence des bénéficiaires, que ceux-ci ont dénoncés par écrit lors de la réception de l'immeuble, constituaient des malfaçons (Nedelcu et 9153-8827 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-03-18), SOQUIJ AZ-50954075, M^e Albert Zoltowski, CCAC).

Afin de régler un problème d'insonorisation inadéquate entre des unités dans un bâtiment en copropriété, l'entrepreneur devra se conformer aux recommandations d'un spécialiste en acoustique. Une fois établi que l'isolation répondra aux normes minimales, il pourra achever les travaux de finition des murs (Syndicat de la copropriété du 117 et 199, rue Latouche, Québec et Habitations Consultants HL inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-03-04), SOQUIJ AZ-50944460, M^e Tibor Holländer, CCAC).

La pose de bardeaux sur le toit de l'immeuble des bénéficiaires, qui aurait dû se faire en utilisant la méthode dite «des grands vents», constitue une malfaçon qui touche tous les bardeaux de la toiture (Chorel et Construction D'Astous Itée (O.A.G.B.R.N., 2012-08-31), SOQUIJ AZ-51113400, M^e Bernard Lefebvre, GAMM).

La présence d'eau trouble dans la section inondée du drain français des bénéficiaires et l'accumulation de dépôts sur les parois du drain démontrent qu'il ne remplit pas son rôle et que l'installation du système de drainage ne respecte ni les règles de l'art ni les normes généralement reconnues, de sorte qu'il y a malfaçon (**Noël et 9112-1558 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-08-21), SOQUIJ AZ-50900907, M. Guy Pelletier, CCAC**).

L'absence d'un système de compensation d'air visant à contrer les pertes provoquées par le fonctionnement des extracteurs d'air dans l'immeuble du syndicat de copropriétaires bénéficiaire causait une ventilation inadéquate et irrégulière ainsi que de la condensation dans les fenêtres et il s'agissait d'une malfaçon qui n'était pas apparente au moment de la réception du bâtiment (**Syndicat de la copropriété L'Orée du Parc et 9166-6735 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-06-13), SOQUIJ AZ-50900897, M^e Jeffrey Edwards, SORECONI**).

Les fissures s'étant formées à plusieurs endroits sur les dalles de béton, qui jouent les rôles de terrasse et de plafond d'un passage souterrain menant à des places de stationnement, sont sérieuses et elles pourraient causer une détérioration future des dalles. Il s'agit de malfaçons (**Syndicat de copropriété 1 à 30 Terrasse Van Gogh et Constructions Quorum inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-05-04), SOQUIJ AZ-50889977, M^e Jeffrey Edwards, GAMM**).

L'installation d'un drain français à l'intérieur du mur de fondation, sous la dalle de plancher du sous-sol, dans l'immeuble du syndicat de copropriétaires bénéficiaire est non conforme aux normes et aux règles de l'art et constitue une malfaçon (**Développement Magma inc. et Syndicat de copropriété du 670 Montée Masson, Mascouche (O.A.G.B.R.N., 2012-02-17), SOQUIJ AZ-50834982, M^e Pierre Boulanger, CCAC**).

La présence d'ocre ferreuse dans le sol de la propriété du bénéficiaire constituait une malfaçon qui n'était pas apparente au moment de la réception du bâtiment (**Richer et 9141-3873 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-11-15), SOQUIJ AZ-50818630, M. Alcide Fournier, CCAC**).

Les odeurs émanant de l'évier des bénéficiaires étaient la conséquence possible d'une pente du tuyau d'évacuation non conforme aux exigences minimales du Code de plomberie du

Québec tandis que des bruits de frottement des conduits de ventilation étaient reliés aux attaches métalliques utilisées. Ces deux situations étaient des malfaçons non apparentes (Tremblay et 9005-2507 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-11-09), SOQUIJ AZ-50818641, M. Claude Dupuis, GAMB).

Le fil chauffant de l'entrée d'eau principale de la maison des bénéficiaires n'a pas été installé selon les normes du manufacturier; il est évident qu'il est inutile et que son fonctionnement pourrait même causer un problème d'électricité et d'incendie. Il constitue une malfaçon couverte par le contrat de garantie (Gagnon et Construction Normand Guimont inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-11-10), SOQUIJ AZ-50706308, M^e Reynald Poulin, SORECONI).

La présence d'espacements de façon permanente sur le plancher des bénéficiaires, compte tenu du taux d'humidité des lattes et de celui de la propriété, constituait une malfaçon non apparente au moment de la réception de l'immeuble et une situation qui ne peut se qualifier d'acceptable (Construction Macx inc. et Morin (O.A.G.B.R.N., 2011-03-29), SOQUIJ AZ-50834992, M^e Johanne Despatis, GAMB).

Les craquements provenant des planchers ne sont pas liés à un mauvais entretien du plancher par les bénéficiaires, mais plutôt à une installation déficiente des planchers. L'entrepreneur n'a pas laissé aux lattes le temps de s'acclimater à leur environnement avant de les poser et il n'a pas utilisé un nombre suffisant de clous ou d'agrafes pour les fixer (Khafagi et Construction Voyer inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-10-26), SOQUIJ AZ-50687808, M^e Albert Zoltowski, CCAC).

Des taches de ciment sur le carrelage de céramique de la salle de bains principale inhérentes au carreau constituent une malfaçon non apparente. En effet, au moment de l'inspection, la salle de bains, tout comme le reste de l'unité, était sale, obstruée et couverte de poussière. Les bénéficiaires ne pouvaient donc pas raisonnablement constater le défaut avant le nettoyage effectué par la suite (Monpays et 9124-5480 Québec inc. (Construction TDP), (O.A.G.B.R.N., 2010-10-20), SOQUIJ AZ-50687810, M^e Jeffrey Edwards, GAMB).

L'immeuble est occupé depuis 2005, mais l'entrepreneur a omis de remplir toutes les formalités nécessaires à la réception du bâtiment. La date de réception a donc été fixée au mois de mai 2009. Par conséquent, un problème relié à un mauvais entretien ou au comportement normal des matériaux depuis 2005, alors que tout aurait dû être en ordre, est considéré comme une déficience (**Syndicat des copropriétaires du Château Lausanne et IGR Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-10-18), SOQUIJ AZ-50685021, M. Claude Mérineau, SORECONI**).

La charpente de la résidence des bénéficiaires est en bois d'oeuvre et peut être vue de l'intérieur de l'immeuble, une conception communément appelée «à poutres et poteaux». L'assèchement du bois a causé des infiltrations d'air, d'eau, d'insectes et de rongeurs de même que l'apparition de fissures et de torsions aux poutres ainsi qu'aux poteaux. Le bois composant le squelette de l'immeuble présentait un taux d'humidité trop élevé par rapport à la norme et il a séché trop rapidement après sa pose. Cette malfaçon ne peut être qualifiée de simplement esthétique, car elle a entraîné des effets négatifs (**Meunier et Coopérative de travailleurs Les Habitations Apex (O.A.G.B.R.N., 2010-09-30), SOQUIJ AZ-50681739, M^e Johanne Despatis, GAMM**).

L'efflorescence, soit un dépôt cristallin qui se trouve sur la surface des murs de pierre, sous les fenêtres avant du rez-de-chaussée de l'immeuble, est un phénomène qui s'atténue avec le temps, généralement inexistant dès le quatrième hiver suivant la construction d'un immeuble (**Temimi et Brunelle Entrepreneur inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-03-01), SOQUIJ AZ-50619554, M^e Pierre Boulanger, CCAC**).

Le problème de rétention d'eau touchant certains balcons de la copropriété constitue une malfaçon non apparente (**Syndicat de la copropriété du 7400, rue Lajeunesse et Montcan inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-11-17), SOQUIJ AZ-50588938, M^e Albert Zoltowski, CCAC**).

Le fait que des agrafes trop longues ont été utilisées lors de la pose du plancher et que le contreplaqué manque d'épaisseur constitue des malfaçons non apparentes (**Liboiron et Habitations GG inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-06-15 (décision rectifiée le 2009-06-16)), SOQUIJ AZ-50568615, M. Marcel Chartier, SORECONI**).

Les problèmes de craquements et de déformation des planchers ne vont que s'aggraver car, notamment, des agrafes trop longues ont été utilisées par l'entrepreneur lors de la pose du plancher, le contreplaqué manque d'épaisseur, de sorte qu'il n'est pas conforme au *Code du bâtiment 1995*, et l'humidité du béton n'était pas adéquate (Crépeau et Habitations GG inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-06-15), SOQUIJ AZ-50568614, M. Marcel Chartier, SORECONI, et Collin et Habitations GG inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-06-15), SOQUIJ AZ-50568613, M. Marcel Chartier, SORECONI).

Les fondations de la résidence des bénéficiaires ont été construites dans la nappe phréatique et non pas au-dessus comme cela aurait dû être fait si les règles de l'art avaient été respectées (Rae c. Construction Réal Landry inc. (C.S., 2009-04-30), 2009 QCCS 1913, SOQUIJ AZ-50553419, Juge Kirkland Casgrain). La Cour d'appel a accordé la permission d'interjeter appel de ce jugement (Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Rae, (C.A., 2009-07-08), 2009 QCCA 1367, SOQUIJ AZ-50565751), Juge Pierre J. Dalphond).

Les pentes négatives du terrain ne peuvent être considérées ni comme un système de drainage des eaux de surface ni comme des travaux de terrassement. Elles sont le résultat d'une implantation trop basse du bâtiment à la suite d'une modification du niveau d'assise de la maçonnerie. Ainsi, l'écoulement des eaux vers l'immeuble constitue une condition aggravante au regard du drainage des fondations et une malfaçon couverte par la garantie (Syndicat de copropriété 680, montée Masson et Développement Magma inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-12-29), SOQUIJ AZ-50533506, M. Guy Pelletier, SORECONI).

Le fait que les dommages à la toiture aient été la conséquence de vents violents et exceptionnels n'explique pas qu'il ait fallu la réparer à au moins trois reprises. L'exposition du bâtiment aux grands vents à proximité d'une servitude d'Hydro-Québec n'atténue pas les obligations de résultat de l'entrepreneur, qui doit réaliser des travaux exempts de malfaçons. Celui-ci n'a pas rempli son obligation de réparer les malfaçons dénoncées en 2004 et, malgré le temps écoulé, le règlement ne met pas fin à cette obligation (Syndicat de copropriété du 3546-3552, rue Édith, à Laval et Habitation Daniel Melançon inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-12-29), SOQUIJ AZ-50533507, M. Guy Pelletier, SORECONI).

L'obstruction de l'égout sanitaire de la résidence est causée par le tuyau d'excavation des eaux usées, lequel forme un arc et accuse une contre-pente. Cette contre-pente constitue un vice qui était inconnu des bénéficiaires au moment de la réception du bâtiment et, comme elle était située sous terre, il est évident qu'elle était cachée. Par ailleurs, la condition ayant mené à la présence de la contre-pente, soit l'affaissement du terrain, existait avant l'achat de la maison. Un nettoyage régulier du tuyau est nécessaire et représente une limitation importante dans la libre jouissance d'une résidence. La déficience constatée est à ce point grave qu'une personne ne ferait pas l'achat de la maison sans l'engagement ferme de l'exécution de réparations (Joly et Constructions Prestige CTC inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-11-04), SOQUIJ AZ-50531751, M. Jean Morissette, GAMM).

La présence d'égratignures sur les planchers dans diverses pièces n'était pas apparente lorsque les bénéficiaires ont inspecté l'immeuble avec l'entrepreneur avant la réception, car les planchers étaient souillés et le nettoyage n'avait pas encore été effectué par ce dernier (Cormier et Habitations Promax (O.A.G.B.R.N., 2008-09-19), SOQUIJ AZ-50555227, M^e Johanne Despatis, GAMM).

L'inachèvement des travaux de la corniche de la marquise n'était pas visible lors de la réception du bâtiment (Lefebvre et Entreprises Marc Lalonde inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-09-10), SOQUIJ AZ-50512876, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

Des défauts d'un levier de transfert de douche et d'un bain, du mécanisme d'ouverture de fenêtres à manivelles et de l'escalier avant de l'immeuble peuvent constituer des malfaçons. Toutefois, comme il ne s'agit pas de vices cachés puisqu'elles ne nuisent pas sérieusement à l'usage de l'immeuble et n'influencent pas sur le prix de revente de la maison, elles devaient être dénoncées dans les six mois suivant leur découverte, ce qui n'a pas été fait en l'espèce (Rozycki et Habitations Nouvelle Ère (9107-3395 Québec inc.), (O.A.G.B.R.N., 2007-08-20), SOQUIJ AZ-50674061, M. Claude Dupuis, GAMM).

La non-conformité des raccords-pompier (valves siamoises) qui prolongent le réseau d'extincteurs automatiques à eau (gicleurs) existait lors de la réception du bâtiment. Toutefois, une personne ordinaire ne pouvait pas la détecter (Syndicat des copropriétaires

de Place Fleury et Groupe D3 inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-01-29), SOQUIJ AZ-50450443, M^e Bernard Lefebvre, GAMM).

L'absence de pare-vapeur sur le mur extérieur entre le plafond du rez-de-chaussée et le plancher de l'étage constitue un vice de construction majeur qui ne pouvait être soupçonné ni constaté par un acheteur prudent et diligent (Lepage et Lortie Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-11-27), SOQUIJ AZ-50400535, M^e René Blanchet, CCAC).

L'absence de membrane de départ, l'assemblage intégral par effet de chaleur qui fait que les bardeaux d'asphalte de la toiture se collent les uns aux autres et l'arrachage de bardeaux par le vent constituent un vice caché. Il s'agit d'une malfaçon qui rend la résidence impropre à sa destination, qui a un caractère sérieux et qui ne pouvait être découverte grâce à un examen particulier (Habitations Meaujé et Syndicat Condominiums Châtelets phase II (O.A.G.B.R.N., 2006-11-06), SOQUIJ AZ-50397922, M. Jean Morissette, GAMM).

Les infiltrations d'eau dans les murs de brique ayant causé des dommages au fini intérieur constituent une malfaçon non apparente. Une malfaçon n'a pas à avoir la même gravité qu'un vice caché (Maisons Zibeline inc. et Syndicat de copropriété du 345, rue Érick (O.A.G.B.R.N., 2006-06-12), SOQUIJ AZ-50380499, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

L'eau sur la toiture y reste pour un délai plus long que ce qui serait qualifié de normal, de telle sorte que l'on ne prévient pas le vieillissement prématuré de la toiture. Ce problème est important et l'entrepreneur devra apporter les correctifs appropriés (Projets Europa inc. et Syndicat de la copropriété Le Nouvel Europa (O.A.G.B.R.N., 2006-05-15), SOQUIJ AZ-50667238, M^e Johanne Despatis, GAMM).

Les fissures constatées aux murs de fondation constituent tout au plus des malfaçons mais ne peuvent être considérées comme des vices majeurs suffisamment graves pour avoir un effet préjudiciable sur la structure ou sur l'intégrité de l'immeuble (Vecchio et Construction Réjean D'Astous inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-04-12), SOQUIJ AZ-50666429, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

L'ampleur de l'inspection requise par un acheteur prudent et diligent d'une maison neuve, par rapport au caractère apparent des malfaçons, n'est pas la même que celle pour une maison plus âgée. Il n'est pas normal d'exiger que l'acheteur d'une maison neuve inspecte chaque pouce de la maison avant la réception, surtout le plafond (9125-3575 Québec inc. (Gestion Immobilia) et Beauchamp (O.A.G.B.R.N., 2010-11-29), SOQUIJ AZ-50715688, M^e Jeffrey Edwards, GAMB).

Ce qui ne constitue pas une malfaçon non apparente

Bien que le bénéficiaire soit insatisfait de sa climatisation - les devis indiquaient que le climatiseur de son unité serait d'une «puissance suffisante» -, il n'a pas fait la preuve d'une malfaçon. En effet, il a affirmé n'avoir jamais programmé l'appareil à 18\degrés, étant d'avis que cela était inutile, de sorte qu'il a préféré se coucher dans son salon que de fixer la température à son plus bas pour vérifier si cela pouvait lui permettre de rester dans le confort du lit de sa chambre à coucher (Lamarre et Société en commandite Lofts Angus (O.A.G.B.R.N., 2019-02-07), SOQUIJ AZ-51568698, Me Roland-Yves Gagné, CCAC).

La bénéficiaire, alors qu'elle invoquait la présence de malfaçons, n'a toutefois présenté aucun témoin ni expert qualifié pour témoigner quant aux normes de l'industrie et aux manquements dans l'exécution des derniers travaux de l'entrepreneur à cet égard. Sa demande est rejetée, d'autant plus que les travaux exécutés semblent respecter les règles de l'art et les normes de l'industrie (Polat et Construction D'Astous Itée (O.A.G.B.R.N., 2014-06-27), SOQUIJ AZ-51090230, M^e Lydia Milazzo, SORECONI).

L'affaissement de l'extrémité de certaines planches du plancher de bois franc adjacentes au joint de la céramique de même que des craquements ne peuvent être considérés comme des malfaçons (Gingras et Construction canadienne 2000 inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-10-13), SOQUIJ AZ-50681735, M^e Reynald Poulin, CCAC).

Les joints fissurés au gypse, le défaut de bois à la main courante et les interstices au plancher flottant du sous-sol étaient apparents lors de la réception ou encore sont trop minimes pour constituer des malfaçons (Bragaglia et Habitations Beaux Lieux inc.

(O.A.G.B.R.N., 2010-05-03), SOQUIJ AZ-50647543, M. Alcide Fournier, CCAC).

Les égratignures dans le bain sont minimales et relèvent plus de l'esthétique que d'une situation qui serait couverte par la garantie pour malfaçons (Gosselin et Construction G. Carrier inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-12-23), SOQUIJ AZ-50600119, M^e Reynald Poulin, CCAC).

Le système de drainage est fonctionnel, mais l'empierrement au-dessus du drain serait insuffisant par rapport aux règles de l'art et à ce qui est prévu par le *Code national du bâtiment 1995*. Toutefois, le niveau de la nappe phréatique est relativement élevé, même s'il se situe sous la dalle de béton. En outre, aucun blocage du drain de fondation ne s'est produit depuis l'occupation de l'immeuble, bien que certains dépôts de silt se soient faits dans le bassin de captation. Ainsi, les bénéficiaires n'ont pas démontré l'existence d'un problème sérieux relié à l'ocre ferreuse. Il n'y a pas de boue rougeâtre au fond du bassin de captation, seulement un dépôt de silt, et il n'y a pas de crainte sérieuse d'obstruction à court ou moyen terme. Le problème constaté n'atteint pas le degré de gravité du vice caché (Iulianella et Rénovations Larocque & Fils inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-10-30), SOQUIJ AZ-50584632, M^e Pierre Boulanger, CCAC).

La réclamation des bénéficiaires concerne l'écoulement d'eau provenant du plafond de la cuisine. Les cernes auraient été causés par l'absence de joints calfeutnants autour du bain. Il ne s'agit donc pas d'un vice caché. Les petites taches brunes au bas de la fenêtre en baie de la salle à manger ont probablement été causées par l'humidité et la condensation. Il ne s'agit pas d'un vice de construction ni d'une infiltration reliée à la fenêtre (Rivet et Construction Réjean D'Astous inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-07-24), SOQUIJ AZ-50507625, M^e Pierre Boulanger, CCAC).

Même si les malfaçons alléguées peuvent avoir des conséquences financières importantes pour le bénéficiaire, ce dernier n'a pas fait la démonstration que l'immeuble était placé dans une situation de perte, soit un dommage sérieux subi par l'ouvrage immobilier (Syndicat de la copropriété du 1274 Gilford, Montréal et 153642 Canada inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-03-14), SOQUIJ AZ-50480824, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

Le plancher de béton a été installé pour l'insonorisation qu'il procure et les fissures n'ont pas de conséquences (Ahluwalia et Entreprises Réal Maurice inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-04-26), SOQUIJ AZ-50661388, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

Les taches sur la surface extérieure des fenêtres du salon et de la chambre principale constituent des problèmes mineurs qui ne peuvent être considérés comme une malfaçon au sens du règlement (Chan et Développements Groupe Montclair Bois-Franc inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-02-13), SOQUIJ AZ-50416555, M^e Johanne Despatis, GAMM).

La réclamation des bénéficiaires quant au manteau du foyer non conforme est rejetée puisque le défaut allégué ne constitue pas une malfaçon (Perrier et Maisons Richcraft Itée (O.A.G.B.R.N., 2006-12-26), SOQUIJ AZ-50403901, M^e Johanne Despatis, GAMM).

L'existence d'interstices au plancher de bois, de très haut de gamme, découle du comportement normal des matériaux et les réparations nécessaires sont la conséquence d'une faute des bénéficiaires, qui ont mal entretenu leurs planchers en ne maintenant pas un niveau d'humidité adéquat (Murray et Construction Sylvain Liboiron inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-09-15), SOQUIJ AZ-50666437, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

L'entrepreneur n'a pas à fournir ou à installer des poignées ou un système de retenue des portes vitrées donnant sur les terrasses; malgré un certain côté pratique, cet élément ne peut pas être qualifié d'essentiel (Projets Europa inc. et Syndicat de la copropriété Le Nouvel Europa (O.A.G.B.R.N., 2006-05-15), SOQUIJ AZ-50667238, M^e Johanne Despatis, GAMM).

Les différentes fissures, la différence de teinte entre les marches de l'escalier et le décalage des lattes de bois franc qui révèle un effet d'alignement sont des défauts minimes; il ne s'agit pas de malfaçons couvertes par la garantie (Rochart et Maison Bond inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-02-28), SOQUIJ AZ-50391108, M. Alcide Fournier, SORECONI).

L'immeuble a été reçu en novembre 2000 et, quatre ans plus tard, le bénéficiaire a dénoncé un affaissement du plancher. Or, un tel affaissement n'est pas inhabituel pour ce type de

dalle et il se situe dans la norme (Jodoin et 9031-6837 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-01-04), SOQUIJ AZ-50508973, M^e Johanne Despatis, GAMM).

Malfaçon ou vice apparent au moment de la réception

Ce qui constitue une malfaçon apparente

Les bénéficiaires se sont plaints du fait que les luminaires de leur salle de bains n'étaient pas alignés avec le meuble-lavabo et le miroir au-dessus. Rien n'empêchait l'entrepreneur de centrer les luminaires, ce qui aurait par ailleurs été conforme aux règles de l'art (Tessier et Groupe Idevco Mas inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-10-31), SOQUIJ AZ-51540981, Me Roland-Yves Gagné, CCAC).

Lors de la réception, les bénéficiaires se sont plaints du fait que la céramique n'était pas droite dans leur douche, mais il n'a pas été question de la hauteur du carrelage, un point dont ils s'étaient plaints lors de la pose, qui était apparent et qui aurait dû être dénoncé à la même occasion (Michaud et Gestions Adstocks inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-03-05), SOQUIJ AZ-51161518, M^e Jean Doyle, GAMB).

Le problème de coloration et d'alignement touchant les murs extérieurs de l'immeuble des bénéficiaires était un problème esthétique qui pouvait être constaté dès la réception ou dans les jours qui ont suivi (Jolicoeur et Constructions Robin inc. (O.A.G.B.R.N., 2014-01-28), SOQUIJ AZ-51040456, M^e Jean Doyle, GAMB).

Un problème de pose de blocs architecturaux de pierre naturelle constitue une malfaçon apparente qui devrait être dénoncée à l'administrateur, par écrit, ou figurer dans le formulaire de prise de possession. Il ne suffit pas d'en avoir parlé à l'entrepreneur, même si celui-ci s'est engagé à régler le problème (Canuto et Constructions Monarck inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-11-21), SOQUIJ AZ-51022303, M. Jean Morissette, GAMB).

Lorsqu'un bris est apparent sur un élément extérieur - telles les marches d'un escalier -, lors de la réception, il doit être dénoncé à ce moment, même si l'aménagement extérieur n'est pas terminé (Zanni et Saint-Luc RDP inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-09-30), SOQUIJ AZ-51009429, M^e Roland-Yves Gagné, SORECONI)

La présence d'une pente de drainage négative sur les marches de l'escalier en béton des

bénéficiaires, que empêche l'évacuation de l'eau et constitue, entre autres choses, un risque de chute pour tout usager, est une malfaçon puisqu'elle peut porter atteinte à la sécurité des occupants et des visiteurs (Ouellette et 9143-5834 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-07-30), SOQUIJ AZ-50994787, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC).

L'absence de drain et de fosses de retenue au centre des passages extérieurs situés à l'arrière du bâtiment du bénéficiaire était un élément apparent qui aurait dû être dénoncé au moment de la réception de l'immeuble (Syndicat des copropriétaires Place Marien 1 et Développement Allogio inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-05-13), SOQUIJ AZ-50966628, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC).

Les problèmes concernant les bardeaux d'asphalte sont des malfaçons et les problèmes quant à la structure du toit sont des vices de construction. Les bénéficiaires ont avisé l'administrateur bien avant l'expiration des six mois suivant leur connaissance des vices, mais ce dernier n'a pas mené d'inspection sérieuse et complète. La rigueur de l'article 10 du règlement doit être tempérée lorsque, en raison de la nature du vice, il est difficile d'en découvrir l'étendue progressive et d'en mesurer les conséquences, ce qui était le cas en l'espèce. La réclamation des bénéficiaires est donc couverte par le plan de garantie (Pichette et Constructions GYBB inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-06-20), SOQUIJ AZ-50438497, M^e Marcel Chartier, SORECONI).

L'absence de joint constitue une malfaçon apparente puisque l'on peut très bien voir ce joint ouvert (Construction Marcel Blanchard (1993) inc. et Callimaci (O.A.G.B.R.N., 2006-10-17), SOQUIJ AZ-50396377, M. Claude Dupuis, GAMM).

Le monte-personne présentait une malfaçon en raison d'un mauvais aménagement des lieux et d'un fonctionnement inadéquat. Le fait que le sous-traitant ait enlevé le monte-personne après la survenance d'un malentendu avec l'entrepreneur ne prive pas le bénéficiaire des effets du plan de garantie. Le monte-personne devra être installé selon les normes applicables (Syndicat des copropriétaires de Place Fleury et Groupe D3 inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-01-29), SOQUIJ AZ-50450443, M^e Bernard Lefebvre, GAMM).

L'absence de pare-vapeur sur la laine isolante placée contre la poutre de rive entre le sous-sol et le plancher du rez-de-chaussée et les nombreux joints ouverts à l'isolant du sous-sol sont des malfaçons apparentes (Lepage et Lortie Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-11-27), SOQUIJ AZ-50400535, M^e René Blanchet, CCAC).

La présence de ciment dans les vitres du sous-sol constitue un problème apparent qui aurait dû être constaté par les bénéficiaires lors de la réception du bâtiment (Gauthier et Goyette Duchesne & Lemieux inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-10-24), SOQUIJ AZ-50396381, M^e Jeffrey Edwards, CCAC).

Les éclaboussements d'eau et les odeurs dans l'évier de la cuisine qui se produisent lorsque les occupants du condominium à l'étage supérieur utilisent leur machine à laver résultent d'un mauvais branchement et d'une non-conformité au *Code national de la plomberie – Canada 1995*. Il s'agit d'une malfaçon (Syndicat des copropriétaires «La Seigneurie Laprairie 1933» et Groupe Trigone Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-09-26), SOQUIJ AZ-50394624, M. Claude Dupuis, GAMM).

La fragilité du garde-corps en fait un danger pour la sécurité des occupants et il doit être solidifié. Il s'agit d'un vice majeur. De plus, il avait été dénoncé le jour de la réception de l'immeuble (Chackal et 9096-2556 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-05-05), SOQUIJ AZ-50494598, M. Henri P. Labelle, CCAC).

Les bénéficiaires n'ont pris conscience de la non-conformité découlant de l'absence de rampes ou de mains courantes, de la hauteur de l'échappée du prolongement du plancher, de la distance entre le réservoir à eau chaude et le puisard et des branchements à la boîte électrique que lors de la réception d'un rapport d'inspection, deux ans après la prise de possession. Leur dénonciation est hors délai, ces malfaçons étant apparentes. Elles auraient dû être signalées lors de la réception de l'immeuble. Ces situations ne constituent pas des vices cachés (Jarelle et Habitation Avant-Garde (O.A.G.B.R.N., 2006-02-01), SOQUIJ AZ-50494608, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

Ce qui ne constitue pas une malfaçon apparente

Les bénéficiaires se sont plaints d'un écart en hauteur entre certaines tuiles de céramique du plancher de leur cuisine. L'administrateur a retenu que la différence de niveau n'était pas visible à l'oeil nu et qu'elle était trop petite pour constituer une malfaçon. Il a aussi conclu qu'une dénonciation aurait dû être faite dans les trois jours ayant suivi la réception de l'immeuble, ce qui n'avait pas été fait (Jacquin et Maison Clé d'Or (O.A.G.B.R.N., 2017-01-06), SOQUIJ AZ-51377095, M^e Pierre Brossoit, GAJD).

L'ouverture du plancher qui a été nécessaire pour prendre des échantillons est un indice permettant de conclure que le problème de moisissure dénoncé par le bénéficiaire était un vice caché et non une malfaçon non apparente (Syndicat du 9703-9705-9707 et 9709 Chambord et Devmas inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-12-09), SOQUIJ AZ-51377092, M^e Howie Clavier, GAJD).

La réclamation des bénéficiaires quant au manteau du foyer non conforme est rejetée puisque le défaut allégué ne constitue pas une malfaçon (Perrier et Maisons Richcraft Itée (O.A.G.B.R.N., 2006-12-26), SOQUIJ AZ-50403901, M^e Johanne Despatis, GAMM).

Les différentes fissures, la différence de teinte entre les marches de l'escalier et le décalage des lattes de bois franc qui révèle un effet d'alignement sont des défauts minimes; il ne s'agit pas de malfaçons couvertes par la garantie (Rochart et Maison Bond inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-02-28), SOQUIJ AZ-50391108, M. Alcide Fournier, SORECONI).

Même si l'arche de maçonnerie de la porte de garage n'est pas la même que celle montrée au plan, la situation ne peut être considérée comme une malfaçon au sens du règlement, d'autant moins que la qualité, la sécurité et l'utilisation du bâtiment ne sont pas compromises (Bergeron et Rénovation Larocque & Fils inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-02-17), SOQUIJ AZ-50391114, M. Alcide Fournier, SORECONI).

Méthode corrective

L'administrateur a initialement donné à l'entrepreneur un délai de 30 jours pour procéder à des travaux correctifs, indiquant que, en cas de non-respect de ce délai, il pourrait se charger des travaux. Or, vu l'omission de l'entrepreneur de respecter cette décision, il appartenait à l'administrateur de prendre en charge les travaux correctifs (Dusseault et Construction Philip Cousineau inc. (O.A.G.B.R.N., 2019-03-15), SOQUIJ AZ-51582003, Me Jacinthe Savoie).

Bien qu'un entrepreneur soit libre de choisir comment exécuter son contrat, il faut faire une nuance lorsqu'il s'agit d'effectuer des travaux correctifs requis à la suite de la découverte d'une malfaçon, d'un vice caché ou d'un vice de construction reconnu. Dans de telles circonstances, l'administrateur et les bénéficiaires pourront avoir un certain droit de regard sur le choix des travaux. L'entrepreneur conservera toutefois le choix des méthodes utilisées et de la nature des travaux pour arriver à un résultat donné (Tremblay et Gestion Titanium inc. (O.A.G.B.R.N., 2019-01-07), SOQUIJ AZ-51568699, Me Michel A. Jeannot, CCAC).

Malgré des travaux correctifs réalisés par l'entrepreneur pour régler un problème d'isolation, les bénéficiaires ont fait valoir qu'ils ressentaient toujours l'inconfort initialement dénoncé. L'exécution de l'ensemble des travaux requis par l'administrateur n'a pas libéré l'entrepreneur de son obligation de résultat envers les bénéficiaires dans la mesure où des travaux additionnels seraient nécessaires (Boucher et 9165-7395 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-09-28), SOQUIJ AZ-51533206, M. Alcide Fournier, CCAC).

Bien qu'il appartienne habituellement à l'entrepreneur de faire un choix quant à la méthode corrective, le problème de parallélisme et de verticalité important touchant la résidence des bénéficiaires est particulier et exige un retour du dossier à l'administrateur pour qu'il statue de façon précise sur l'objectif, la nature et le résultat des travaux correctifs à effectuer préalablement (Cayer et 9222-7529 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-08-16), SOQUIJ AZ-51526011, M. Roland-Yves Gagné, CCAC).

L'entrepreneur devra mettre en place une dalle structurale, comme le proposent les

bénéficiaires, afin de stabiliser l'immeuble et d'éliminer les tassements différentiels qui dépassent les normes. Cette solution est plus coûteuse, mais elle assurera la durabilité de l'ouvrage, contrairement à la solution retenue par l'administrateur, qui n'était ni conforme ni complète (**Auclair et Constructions Vaubec inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-05-29), SOQUIJ AZ-51505280, M^e Michel A. Jeannot, CCAC**).

Les bénéficiaires n'ont pas démontré que leur plancher de bois franc, à la suite de travaux correctifs, comporterait encore des vices ou des malfaçons apparents. L'administrateur n'a pas commis d'erreur lorsqu'il a conclu que, dans l'ensemble, le travail de l'entrepreneur semblait acceptable et conforme aux pratiques courantes et règles de l'art et que seules quelques petites imperfections devraient être corrigées. Par ailleurs, la réparation des vices et des malfaçons apparents ne comprend pas nécessairement un remplacement par des matériaux neufs. Une réparation doit être conforme aux règles de l'art, ce qui n'implique pas la perfection à tous les égards. En l'espèce, la demande des bénéficiaires d'obtenir un plancher neuf composé de nouvelles planches de bois préfini, comme à l'origine, ne pourrait se faire à des coûts raisonnables (**Savard et KS Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-04-06), SOQUIJ AZ-51494516, M^e Luc Chamberland, CCAC**).

L'expert de la bénéficiaire a suggéré deux solutions à un problème de perméabilité dans son sous-sol, la première étant de refaire à neuf sa dalle de béton, la seconde étant de poser un pare-vapeur au-dessus de la dalle existante et de couler une seconde dalle. Cette dernière proposition est retenue, même si elle entraînera des situations de non-conformité – notamment par rapport aux marches de l'escalier –, lesquelles situations s'avèrent nécessaires dans le cadre d'une correction majeure (**Guy et Construction Midalto inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-03-21), SOQUIJ AZ-51483210, M. Yves Fournier, CCAC**).

L'administrateur a exigé que des travaux aux planchers de bois flottant soient repris dans le respect des règles de l'art et des recommandations du fournisseur. Le bénéficiaire voudrait que le plancher de bois flottant soit remplacé par un plancher en bois d'ingénierie. Or, non seulement les travaux proposés par l'entrepreneur et l'administrateur peuvent être adéquats, mais il faut considérer le fait que le bénéficiaire a acheté une propriété avec des planchers de bois flottant et qu'il ne peut espérer la même qualité de finition qu'un plancher

de bois d'ingénierie (Cusson c. 9232-7170 Québec inc. (Habitations 360) (O.A.G.B.R.N., 2017-07-20), SOQUIJ AZ-51412998, M^e Pierre Boulanger, CCAC).

Après avoir constaté que le système de ventilation mécanique central principal de l'unité en copropriété n'était pas conforme, étant muni d'une prise d'air frais extérieure mais non d'une bouche d'extraction d'air vicié, l'administrateur a suggéré de relier le système au ventilateur de la salle de bains, qui agirait dorénavant en tant qu'extracteur d'air vicié. Cette solution ne peut être retenue. Non seulement ces deux appareils ne sont pas conçus pour fonctionner ensemble mais, en outre, rien ne permet de conclure qu'un tel système permettrait un équilibre entre l'apport d'air frais et l'extraction d'air vicié, qu'il serait efficace, qu'il permettrait une ventilation uniforme de toutes les pièces ou qu'il serait conforme au *Code du bâtiment*. L'entrepreneur devra fournir et installer un échangeur d'air conforme aux normes en vigueur (Pion Ignjatovic et Village de la Gare (O.A.G.B.R.N., 2017-07-07), SOQUIJ AZ-51410213, M. Alcide Fournier, CCAC; Stevens et Village de la Gare (O.A.G.B.R.N., 2017-07-07), SOQUIJ AZ-51410214, M. Alcide Fournier, CCAC; Labelle et Village de la Gare (O.A.G.B.R.N., 2017-07-07), SOQUIJ AZ-51410215, M. Alcide Fournier, CCAC).

Les bénéficiaires ont démontré que la principale cause de problèmes d'humidité excessive observés au sous-sol de leur résidence est la nature du remblai autour des fondations puisqu'il serait peu perméable et emprisonnerait l'eau autour des fondations. L'entrepreneur devra étanchéifier, à l'intérieur, le joint entre la dalle sur le sol et le mur de fondation avec du mastic souple. La solution suggérée par les bénéficiaires, soit le remplacement du drain de fondation, ne sera pas retenue, car un remplacement n'est pas nécessaire et une telle mesure est beaucoup plus coûteuse et enrichirait les bénéficiaires (Hamel et 9179-2069 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-05-05), SOQUIJ AZ-51417501, M^e Luc Chamberland, CCAC).

Dans une décision antérieure, l'arbitre a ordonné que des travaux correctifs soient effectués par le dessus des planchers des bénéficiaires. Il faut toutefois constater que toutes les solutions proposées utilisent en totalité ou en partie une méthode par dessous et que les bénéficiaires n'ont pas été en mesure de démontrer que l'une de ces méthodes serait

inappropriée. Il faut d'ailleurs prendre en considération le fait que la proposition retenue est la moins coûteuse et que l'entrepreneur est sujet à une obligation de résultat (**Dumitru et Immobilier Veridis I inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-03-03), SOQUIJ AZ-51374325, M. Yves Fournier, CCAC**).

L'entrepreneur devra faire les travaux correctifs requis en lien avec la présence d'ocre ferreuse dans le drain français du bénéficiaire. La preuve est toutefois insuffisante pour permettre de conclure que la situation requiert des travaux visant à soulever l'immeuble au-dessus de la nappe phréatique ou encore que des travaux de cuvelage sont nécessaires. L'administrateur devra faire un test piézométrique et soumettre ensuite au bénéficiaire la solution que requiert l'état des lieux, soit remplacer le drain français, soulever l'immeuble au-dessus de la nappe phréatique ou cuveler les murs de la fondation et le plancher de béton de l'immeuble (**Placements MFM inc. et 9125-3575 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-03-01), SOQUIJ AZ-51377093, M^e Pierre Brossoit, GAJD**).

Le bénéficiaire a mis en doute l'exécution des travaux correctifs et réitère que la seule méthode corrective appropriée serait celle qui avait été proposée par son propre expert. Or, rien ne permet de conclure que les travaux correctifs effectués par l'entrepreneur et suggérés par un inspecteur ne respecteraient pas les règles de l'art pour la construction d'un balcon avant, tel que celui des immeubles du bénéficiaire. L'entrepreneur a d'ailleurs le libre choix de la méthode des travaux correctifs, pour autant qu'il remplisse son obligation de résultat quant à ces travaux (**Tremblay et 2945-6316 Québec inc. (Les Constructions GL enr.), (O.A.G.B.R.N., 2017-01-23), SOQUIJ AZ-51377090, M^e Pierre Brossoit, GAJD**).

La méthode d'injection de silicone suggérée par l'entrepreneur n'éliminera pas la fissuration généralisée du revêtement extérieur de la résidence des bénéficiaires de façon permanente et définitive. D'un point de vue fonctionnel, un entretien futur périodique par les bénéficiaires sera requis, il y a risque d'aggravation et d'apparition de nouvelles fissures, et il sera difficile d'obtenir un résultat uniforme. D'un point de vue esthétique, les réparations déjà effectuées posent déjà problème et rien ne garantit que les réparations futures seront adéquates et conformes au plan de garantie. L'entrepreneur devra démonter et refaire le revêtement en stuc d'agrégat (**Allaire et B & A Construction Itée (O.A.G.B.R.N., 2016-07-**

07), SOQUIJ AZ-51334232, M^e Albert Zoltowski, CCAC).

Même si l'entrepreneur a le choix des moyens, la solution qu'il suggère ne tient pas compte de tous les défauts de construction touchant les planchers des bénéficiaires et elle n'éliminera pas la non-conformité du plancher au *Code de construction* du Québec et aux règles de l'art. Il y a donc lieu de lui imposer d'effectuer les travaux nécessaires par le dessus des planchers et de lui laisser le choix des moyens d'exécution par la suite (Dimitru et Immobilier Veridis I inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-04-05), SOQUIJ AZ-51282960, M^e France Desjardins, CCAC).

L'entrepreneur, qui a construit pour les bénéficiaires une maison dont les fondations baignent dans la nappe phréatique sur un terrain où il y a présence d'ocre ferreuse, devra procéder au rehaussement de la maison, ce qui réglera le problème de manière permanente et définitive (Bolduc et Gaubeau Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-10-09), SOQUIJ AZ-51222445, M. Claude Dupuis, GAMM).

L'expert des bénéficiaires a constaté que les recommandations du manufacturier et certaines normes n'avaient pas été respectées lors de la confection des murs de leur résidence et il s'est dit d'avis que le manque de ventilation observé causait une accumulation d'humidité qui pourrait altérer la structure interne du bâtiment. L'entrepreneur devra procéder au remplacement intégral du revêtement extérieur de certains murs de la résidence des bénéficiaires, tel que l'a recommandé l'expert, dans le but d'éviter une détérioration de la structure ou une contamination fongique qui vicierait la qualité de l'air ambiant (Daza Espinosa et 3858081 Canada inc. (Maisons Dominus), (O.A.G.B.R.N., 2015-10-05), SOQUIJ AZ-51222446, M. Claude Dupuis, GAMM).

L'entrepreneur, qui, par souci d'économie, a modifié certains travaux qui devaient être faits de sorte qu'ils ne sont pas conformes à ce qui avait été proposé initialement, devra exécuter les travaux correctifs proposés par l'expert des bénéficiaires. Quant à des travaux omis dans le but d'économiser et de reporter à plus tard une éventuelle intervention, des travaux devront être exécutés, le tout selon un plan signé et scellé par un ingénieur (Fortier et Constructions S.P.R. Pouliot inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-09-21), SOQUIJ AZ-51220110,

M^e Reynald Poulin, CCAC).

L'entrepreneur devait installer des planchers chauffants performants et il devait s'assurer que les chapes de béton aient un aspect acceptable. Il devra procéder aux travaux correctifs au système de chauffage radiant conformément aux indications de son expert et il devra utiliser la méthode suggérée par l'expert du bénéficiaire, soit le sablage à des endroits peu visibles et l'utilisation de la poussière obtenue pour colmater les fissures ou encore l'installation d'un revêtement de céramique, pour régler le problème de fissures. Enfin, il devra faire vérifier et corriger, si nécessaire, la connexion électrique de la chaudière (Déziel et BL Écoconstruction inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-01-06), SOQUIJ AZ-51161509, M. Alcide Fournier, CCAC).

L'administrateur, qui a indiqué que l'utilisation d'un béton auto-nivelant serait appropriée afin de niveler une dalle de béton pour ensuite exiger de l'entrepreneur qu'il utilise un matériau adéquat, n'a pas imposé à celui-ci une méthode corrective particulière, lui laissant le choix de la méthode à utiliser (Innomax division résidentielle inc. et SDC 1120 de Sancerre, Longueuil (O.A.G.B.R.N., 2014-12-09), SOQUIJ AZ-51143545, M^e Albert Zoltowski, CCAC).

Les bénéficiaires, qui croyaient que la nappe phréatique était peut-être élevée par rapport à leur résidence et qui ont par conséquent exigé le cuvelage du bâtiment, n'ont pas démontré que la modification de leur système de drainage, solution suggérée par l'administrateur, serait insuffisante pour régler leur problème, lequel était en réalité relié au caractère inadéquat du système de drainage (Monette et Constructions Grizzly inc. (O.A.G.B.R.N., 2014-10-17), SOQUIJ AZ-51117077, M^e Johanne Despatis, GAMM).

Même si l'entrepreneur a effectué des travaux pour remédier à des problèmes de craquements constatés par les bénéficiaires, ceux-ci persistent et sont au-delà de ce que l'acheteur d'une maison neuve devrait être tenu d'accepter. L'entrepreneur, qui n'a pas respecté les règles de l'art dans la construction du plancher, devra procéder aux travaux requis pour éliminer les craquements ou les ramener à un niveau acceptable selon les normes de l'industrie et les règles de l'art (Chevalier et Construction St-Germain et Frères

inc. (O.A.G.B.R.N., 2014-01-29), SOQUIJ AZ-51049951, M^e Jeffrey Edwards, GAMB).

Les bénéficiaires ont démontré qu'il était nécessaire de procéder au soulèvement de leur résidence afin de régler un problème causé par le fait que l'immeuble baigne dans la nappe phréatique, ce qui ne pourrait être réglé de façon permanente par un nettoyage du drain et l'installation d'un puisard intérieur muni d'une pompe submersible (Thibodeau et Construction canadienne 2000 inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-09-30), SOQUIJ AZ-51031949, M. Claude Dupuis, GAMB).

Même si la bénéficiaire privilégie un soulèvement de sa résidence afin de régler un problème d'infiltration d'eau dans son sous-sol, il y a lieu de procéder à un cuvelage, ce qui permettra de faire cesser les infiltrations et d'éliminer les risques associés au débordement du bassin. De plus, soulever l'immeuble serait contraire à ce dont les parties avaient convenu au moment de l'exécution des travaux (St-Léger et Constructions Marc Beaulieu inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-09-04), SOQUIJ AZ-51009423, M^e Reynald Poulin, CCAC).

L'entrepreneur, qui n'a pas exécuté les travaux de constructions des marches de l'escalier en béton des bénéficiaires conformément aux règles de l'art, ne pourra pas se contenter de simplement recouvrir ce qui existe déjà d'une mince couche de béton additionnelle. Puisque la durabilité de l'ouvrage est nécessaire, il devra procéder à une nouvelle coulée de béton de l'ensemble des marches (Ouellette et 9143-5834 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-07-30), SOQUIJ AZ-50994787, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC).

L'entrepreneur, malgré son désaccord quant au coût réel et à l'ampleur des travaux proposés par l'administrateur pour régler un problème d'infiltration d'eau, n'a pas démontré que la technique qu'il a utilisée serait reconnue comme étant conforme aux normes applicables dans l'industrie de la construction et il n'a pas respecté son obligation de résultat. Il devra réaliser les travaux correctifs proposés par l'administrateur ainsi que ceux visant la remise en place des éléments qui auront été endommagés en raison des infiltrations d'eau (Syndicat Iberville-de Rouen et Construction Continuum inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-05-24), SOQUIJ AZ-50982818, M^e Jeffrey Edwards, GAMB).

Lorsque des travaux correctifs sont requis, l'entrepreneur a le choix des méthodes d'exécution, mais le tribunal a l'autorité pour ordonner des travaux. En l'espèce, afin de corriger un problème lié à l'affaissement de la dalle de béton sous la résidence du bénéficiaire, l'entrepreneur devra non seulement remplacer la dalle, mais aussi, vu le compactage inadéquat du sol sous-jacent, enlever complètement celle existante (Gauthier et Frank-Fort Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-04-05), SOQUIJ AZ-50959528, M^e Jean Philippe Ewart, SORECONI).

Afin de corriger les défauts aux parements extérieurs de maçonnerie de la résidence des bénéficiaires, l'entrepreneur ne pourra se contenter d'une simple réfection, sauf pour l'un des murs, n'ayant pas démontré qu'il faudrait mettre de côté la décision de l'administrateur, qui lui avait ordonné de reprendre l'ouvrage de maçonnerie dans son ensemble (Nedelcu et 9153-8827 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-03-18), SOQUIJ AZ-50954075, M^e Albert Zoltowski, CCAC).

La mauvaise insonorisation entre des unités dans un bâtiment en copropriété était reliée à un indice de transmission du son qui ne respectait pas les exigences minimales imposées par le *Code national du bâtiment -- Canada 2005* et constituait une malfaçon non apparente au moment de la réception (Syndicat de la copropriété du 117 et 199, rue Latouche, Québec et Habitations Consultants HL inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-03-04), SOQUIJ AZ-50944460, M^e Tibor Holländer, CCAC).

Les suggestions des bénéficiaires pour corriger un problème touchant 22 lattes de bois comportant des défauts ne sont pas retenues alors que, d'une part, un remplacement total de leur plancher contreviendrait à la règle de la proportionnalité et que, d'autre part, ils n'ont présenté aucune preuve technique quant à d'autres méthodes de correction. Les propositions de l'entrepreneur, soit une recherche auprès de tous les fournisseurs du Québec ou un appel aux services d'un artiste spécialisé dans la teinte de bois, sont toutefois acceptables, dans la mesure où l'entrepreneur réglera de façon définitive les défauts observés (Donoso et Grilli Samuel Ménard inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-02-25), SOQUIJ AZ-50944459, M^e Philippe Patry, SORECONI).

Afin de régler un problème d'étanchéité des portes de la douche norvégienne des bénéficiaires, l'entrepreneur a suggéré une solution qui aurait eu pour effet de changer l'apparence de la douche. Or, après plusieurs tentatives infructueuses de corrections, et vu son incapacité de trouver une solution qui ne changerait pas l'apparence de la douche, l'entrepreneur est malvenu de réclamer le libre choix des moyens correctifs. Il devra satisfaire aux attentes des bénéficiaires, qui ont payé un supplément pour avoir une douche norvégienne, et reconstruire la douche (Dorsaint et Construction Voyer inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-01-14), SOQUIJ AZ-50931729, M^e France Desjardins, SORECONI).

Après que les parties eurent conclu une entente pour régler partiellement un problème relié à la maçonnerie, l'entrepreneur a utilisé des matériaux de teinte et de couleur différentes. Puisqu'il s'était engagé à remplacer intégralement les produits de maçonnerie par des produits dont la forme était similaire et approuvée par les bénéficiaires, il devra faire un nouveau remplacement en utilisant des produits dont la forme est similaire et de teinte et de couleur uniformes par rapport à ceux déjà installés (Chorel et Construction D'Astous Itée (O.A.G.B.R.N., 2012-08-31), SOQUIJ AZ-51113400, M^e Bernard Lefebvre, GAMM).

La solution proposée par l'entrepreneur pour corriger une installation non conforme du revêtement de la toiture du bénéficiaire, soit effectuer chaque année le remplacement de bardeaux qui auront été arrachés par le vent, est inacceptable et ne correspond pas à ce que les bénéficiaires, acheteurs d'un bâtiment neuf, sont en droit de s'attendre. L'entrepreneur devra effectuer tous les travaux correctifs requis pour éliminer les vices et les problèmes touchant le revêtement du toit (Syndicat de la copropriété Carrefour Renaissance 3410 et 4032802 Canada inc. (Condos Carrefour Renaissance), (O.A.G.B.R.N., 2012-08-15), SOQUIJ AZ-50982396, M^e Jeffrey Edwards, GAMM).

L'entrepreneur n'aura pas à refaire tous les planchers de bois franc des bénéficiaires pour tenter de régler un problème de craquements anormaux. Il devra refaire les planchers aux endroits mentionnés et constater l'ampleur et la cause du problème et déterminer si celui-ci est généralisé ou non. Dans l'affirmative, il devra effectuer tous les travaux correctifs nécessaires (Vornicescu et 9179-5948 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-05-04), SOQUIJ AZ-50889965, Me Jeffrey Edwards, GAMM).

L'administrateur qui offre à un bénéficiaire une compensation financière afin que celui-ci s'occupe des travaux correctifs ne peut déduire une somme correspondant aux crédits qu'il aurait pu recevoir s'il avait lui-même exécuté les travaux et supporté les frais (Thibault et Entreprises E. Chainé inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-03-19), SOQUIJ AZ-50844661, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC).

L'administrateur pouvait ordonner à l'entrepreneur de procéder à la réfection complète d'un drain français pour le rendre opérationnel et régler un problème d'infiltration d'eau. Bien que l'entrepreneur ait le choix de la méthode à suivre, l'administrateur peut se prononcer sur la nature des travaux qui doivent être effectués (2433-2553 Québec inc. et Cabral (O.A.G.B.R.N., 2012-02-21), SOQUIJ AZ-50835009, M^e France Desjardins, SORECONI).

Les bénéficiaires ne peuvent pas imposer à l'entrepreneur une solution précise pour régler un problème. L'entrepreneur a le libre choix des moyens à adopter pour exécuter des travaux, dans la mesure où ils sont effectués selon les règles de l'art et l'usage du marché (Fiset et Groupe Axxco inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-12-20), SOQUIJ AZ-50818627, M. Guy Pelletier, CCAC).

Lorsqu'un dommage est progressif, comme c'est le cas en présence d'un problème d'ocre ferreuse, des corrections permanentes doivent être appliquées dès son apparition et il ne faut pas attendre que la situation s'aggrave pour agir ou se contenter d'atténuer la situation (Richer et 9141-3873 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-11-15), SOQUIJ AZ-50818630, M. Alcide Fournier, CCAC).

L'entrepreneur qui doit apporter des corrections peut choisir le moyen par lequel il procédera, en autant que les réparations effectuées soient conformes aux règles de l'art et qu'il livre à son client un immeuble qui ne comporte pas de vices cachés ou de malfaçons. La présence subséquente d'un problème de nature esthétique qu'une personne raisonnable ne remarquerait pas ne permet pas au bénéficiaire de demander des réparations additionnelles (Tremblay et Maison Laprise inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-09-15), SOQUIJ AZ-50791948, M^e Jean Dallaire, CCAC).

L'entrepreneur, qui a mal évalué la consistance du sol de la propriété des bénéficiaires lorsqu'il a fait des calculs en vue de modifier les fondations est responsable des problèmes causés, lesquels mettent en péril la solidité de l'immeuble, et il devra effectuer les travaux correctifs recommandés par un expert (**Gagnon et Construction Bernard Larochelle inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-09-02), SOQUIJ AZ-50791949, M^e Jean Dallaire, CCAC**).

L'entrepreneur devra reprendre les travaux correctifs apportés en vue de régler un problème d'accumulation d'eau sous le plancher du sous-sol des bénéficiaires. Bien que l'entrepreneur ait affirmé qu'il avait respecté les recommandations de l'administrateur et de l'expert commun des parties, les réparations n'ont pas corrigé le problème (**Trépanier et Entreprises Robert Bourgouin Itée (O.A.G.B.R.N., 2011-03-07), SOQUIJ AZ-50756945, M. Jean Morissette, GAMM**).

L'entrepreneur ne pourra pas procéder à de nouvelles réparations pour régler des problèmes touchant plusieurs plateformes de fibres de verre des balcons extérieurs du bâtiment. Il devra remplacer les plateformes fissurées ou endommagées puisqu'elles semblent comporter un vice de fabrication ou d'installation (**Syndicat des copropriétaires Les Cimes du Mont-Tremblant et Construction Dubé inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-02-28), SOQUIJ AZ-50756926, M^e France Desjardins, CCAC**).

Les solutions proposées par le bénéficiaire et l'entrepreneur s'équivalent. Du point de vue de l'esthétique, la solution de l'entrepreneur signifierait un maintien de l'inclinaison de mur et une visibilité des fissures. Ce facteur n'est cependant pas déterminant à lui seul. Le niveau de difficulté technique plus élevé relié à l'implantation de la solution du bénéficiaire est toutefois déterminant et il fonde à retenir la solution suggérée par l'entrepreneur (**Syndicat de copropriété 4767 à 4827 8e Avenue et 3189 rue Claude-Jodoin et St-Luc Habitation inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-12-21), SOQUIJ AZ-50715975, M^e Albert Zoltowski, SORECONI**).

L'entrepreneur ne peut reprocher à l'administrateur de ne pas lui avoir donné les détails des travaux correctifs à effectuer dans le contexte de la première décision rendue. L'administrateur a préféré lui laisser le choix des moyens d'exécution et l'entrepreneur, qui a une meilleure connaissance de l'immeuble qu'il a construit, devait faire le nécessaire pour

atteindre un résultat précis. Il ne peut prétendre qu'il y aurait eu approbation de ses plans par l'administrateur, ce qui l'aurait libéré de son obligation de livrer un immeuble conforme (Entreprises Chapam Itée et Syndicat des copropriétaires condo «SO» phase 2 (O.A.G.B.R.N., 2010-12-10), SOQUIJ AZ-50706307, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC).

Le fil chauffant de l'entrée d'eau principale de la maison des bénéficiaires n'a pas été installé selon les normes du manufacturier; il a été installé à la demande des bénéficiaires alors que son inclusion n'avait pas été prévue aux plans initiaux et que son remplacement occasionnerait des coûts importants puisqu'il faudrait procéder à une excavation en dessous des fondations de l'immeuble pour y avoir accès. Opter pour une telle solution serait inéquitable. L'administrateur a eu raison d'exiger de l'entrepreneur qu'il crédite aux bénéficiaires le coût du fil et de son installation plutôt que d'imposer son remplacement (Gagnon et Construction Normand Guimont inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-11-10), SOQUIJ AZ-50706308, M^e Reynald Poulin, SORECONI).

En raison du manque d'indépendance entre l'entrepreneur et l'administrateur et des relations tendues entre les parties, il y a lieu de nommer un professionnel indépendant qui procédera à la supervision des travaux, à la demande des bénéficiaires (Lefrançois et 9125-3575 Québec inc. (Gestion Immobilia), (O.A.G.B.R.N., 2010-10-07), SOQUIJ AZ-50685019, M. Jean Morissette, GAMM).

Les travaux effectués, bien qu'ils aient fait disparaître le profilage des lattes que le bénéficiaire avait choisi, étaient acceptables et conformes aux règles de l'art; ils ont donné au plancher l'apparence d'un bois brut au lieu de celle d'un parquet préverni, bonifiant ainsi la valeur de la maison du bénéficiaire. Au surplus, ils ont été acceptés par le bénéficiaire. Son insatisfaction n'est pas la conséquence d'une faute de l'entrepreneur (Paquin et Trinité Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-07-27), SOQUIJ AZ-50662819, M^e Michel A. Jeannot, CCAC).

Le bénéficiaire, qui souhaitait la réfection complète de sa toiture, n'a pas démontré la nécessité d'une telle mesure, de sorte que l'entrepreneur devra repérer les bardeaux qui rendent la toiture impropre à l'usage auquel elle est destinée et apporter les corrections

nécessaires pour colmater les fissures présentes et s'assurer que les bardeaux résisteront aux conditions météorologiques du milieu (L'Allier et Placements Falica inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-08-05), SOQUIJ AZ-50768792, M^e Bernard Lefebvre, GAMM).

Lors de l'exécution des travaux correctifs, l'entrepreneur devra tenir compte des matériaux d'origine et s'agencer à ceux-ci pour réduire toute différence de matériaux, de teinture et de vernis sur les lattes de bois du plancher (9114-9880 Québec inc. et Kim (O.A.G.B.R.N., 2009-08-10), SOQUIJ AZ-50571975, M^e Jeffrey Edwards, SORECONI).

Dans l'exécution des travaux corrections, l'entrepreneur devra corriger les manquements dénoncés en suivant les directives du fabricant (Lacroix et KA Construction (O.A.G.B.R.N., 2009-06-15), SOQUIJ AZ-50565619, M^e Bernard Lefebvre, GAMM).

L'entrepreneur devra corriger les problèmes de craquements et de déformation touchant les planchers des bénéficiaires de la manière recommandée par l'expert architecte de ces derniers, soit en remplaçant et en refaisant les planchers selon les règles de l'art et le *Code du bâtiment 1995* (Crépeau et Habitations GG inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-06-15), SOQUIJ AZ-50568614, M. Marcel Chartier, SORECONI et Collin et Habitations GG inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-06-15), SOQUIJ AZ-50568613, M. Marcel Chartier, SORECONI).

Il n'est pas nécessaire pour l'administrateur de préciser en détail chacun des éléments pertinents à un correctif qu'il exige pour un poste de réclamation, l'entrepreneur étant sujet à une obligation de résultat. L'entrepreneur conserve, dans l'exécution de ses obligations, le libre choix des moyens d'exécution (Brisson et 9141-1074 Québec inc. (Construction Norjo), (O.A.G.B.R.N., 2008-11-03), SOQUIJ AZ-50520456, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

Voir au même effet concernant l'obligation de résultat auquel est tenu l'entrepreneur :

- Marleau et Trinité Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-07-27), SOQUIJ AZ-50662820, M^e Michel A. Jeannot, CCAC
- Jardins du Parc Jarry – Phase III-B et Samcon inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-06-11), SOQUIJ AZ-50568611, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI
- Constructions Naslin inc. et Coirazza (O.A.G.B.R.N., 2008-09-18), SOQUIJ AZ-

50514914, M^e Jeffrey Edwards, CCAC

- Demers-Brisson et 9141-1074 Québec inc. (Construction Norjo), (O.A.G.B.R.N., 2008-09-18), SOQUIJ AZ-50520457, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI
- Lefebvre et Entreprises Marc Lalonde inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-09-10), SOQUIJ AZ-50512876, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI
- Piskonova et Habitations Germa inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-03-25), SOQUIJ AZ-50647547, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI
- Lalonde et Construction Fenpro inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-10-25), SOQUIJ AZ-50458017, M. Claude Dupuis, GAMM
- Syndicat des copropriétaires des 5410 à 5476, rue de Mentana et 9052-9850 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-12-29), SOQUIJ AZ-50661387, M. Claude Méryneau, SORECONI
- Pelletier et Construction Michel Daigle inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-07-06), SOQUIJ AZ-50385567, M. René Blanchet, CCAC
- Thouin et Habitations Iso-Confort inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-06-16), SOQUIJ AZ-50380500, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI
- Maisons Zibeline inc. et Gagnon (O.A.G.B.R.N., 2006-01-11), SOQUIJ AZ-50391075, M^e Jeffrey Edwards, CCAC

L'entrepreneur n'est pas tenu d'utiliser les matériaux les plus chers, mais il ne peut offrir la pire qualité. Les travaux correctifs doivent être satisfaisants (Hamel et Lavallée (Pros du marteau enr.), (O.A.G.B.R.N., 2007-10-15), SOQUIJ AZ-50455311, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

L'entrepreneur a tenté sans succès, à deux reprises, de régler le problème de fissures dénoncé par le bénéficiaire. L'entrepreneur et l'administrateur devront faire exécuter par un entrepreneur de leur choix, selon les recommandations de l'ingénieur ou de l'architecte retenu par le bénéficiaire, les travaux que celui-ci proposera pour régler le problème, et ce, dans un délai maximal de trois mois (Syndicat de la copropriété 3340-3342-3344 du Mont-Royal et 4450 St-Michel et St-Luc Habitation inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-06-07), SOQUIJ AZ-50436903, M. Marcel Chartier, SORECONI).

S'il est d'usage pour l'administrateur de ne pas s'immiscer dans la correction d'une malfaçon, ce n'est pas parce que le règlement ne lui donne pas ce pouvoir. Interpréter le règlement autrement laisserait les bénéficiaires à la merci d'un entrepreneur incompetent. Le pouvoir de décider inclut le pouvoir de choisir les travaux correctifs (Ménard et Entreprises Christian Dionne et Fils inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-07-03), SOQUIJ AZ-50380492, M. Jean Morissette, GMM).

Ocre ferreuse

Le bénéficiaire a constaté que son drain français était rempli d'ocre ferreuse à la suite d'une infiltration d'eau. La présence dans les environs d'ocre ferreuse aurait dû guider l'entrepreneur dans son choix des matériaux pour l'installation du drain français et il faut assimiler la situation dénoncée à un vice de conception pouvant occasionner la perte de l'ouvrage puisque, dans son état actuel, l'immeuble est privé de l'un de ses éléments essentiels -- un système de drainage--, ce qui le rend impropre à sa destination (Placements MFM inc. et 9125-3575 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-03-01), SOQUIJ AZ-51377093, M^e Pierre Brossoit, GAJD).

L'entrepreneur, informé de la présence d'ocre ferreuse sur le terrain des bénéficiaires, a omis de prendre les précautions qui s'imposaient dans un contexte où il n'était pas familiarisé avec l'ocre ferreuse et n'avait aucune expérience avec ce problème, de sorte que les fondations de la résidence des bénéficiaires baignent dans la nappe phréatique. Il devra effectuer les travaux requis pour régler le problème de manière définitive (Bolduc et Gaubeau Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-10-09), SOQUIJ AZ-51222445, M. Claude Dupuis, GAMB).

Les bénéficiaires ont constaté la présence d'ocre ferreuse dans leur bassin de captation et une nappe phréatique peut-être élevée, ce qui les a amenés à demander un cuvelage de leur résidence. Ils n'ont toutefois pas démontré que la solution suggérée par l'administrateur, soit une modification du système de drainage, permettrait de rendre l'immeuble conforme (Monette et Constructions Grizzly inc. (O.A.G.B.R.N., 2014-10-17), SOQUIJ AZ-51117077, M^e Johanne Despatis, GAMB).

Le bénéficiaire, qui a présenté une réclamation portant notamment sur la présence d'un dépôt ferrugineux dans le système de drainage de son immeuble, n'a pas démontré que le problème avait la gravité d'un vice majeur. Ainsi, son expert a noté que les bactéries ferrugineuses présentes dans l'eau n'étaient pas agressives et que le risque de colmatage était faible (Blagui et Construction D.M. Turcotte TR inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-05-09), SOQUIJ AZ-50966627, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

Afin de déclarer qu'un problème d'ocre ferreuse constitue un vice majeur, les fondations de l'immeuble doivent avoir été construites dans la nappe phréatique (Syndicat de copropriété 51 Carmel et 140607 Canada inc. (Construction Ro-Bert) (O.A.G.B.R.N., 2012-04-09), SOQUIJ AZ-50851273, M. Philippe Patry, CCAC).

Lorsqu'un dommage est progressif, comme c'est le cas en présence d'un problème d'ocre ferreuse, des corrections permanentes doivent être appliquées dès son apparition et il ne faut pas attendre que la situation s'aggrave pour agir ou se contenter d'atténuer la situation (Richer et 9141-3873 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-11-15), SOQUIJ AZ-50818630, M. Alcide Fournier, CCAC).

Les bénéficiaires n'ont pas réussi à prouver un colmatage total ou partiel de leur drain français. Leur réclamation ne reposait pas sur des faits clairement établis, mais sur des hypothèses et des craintes. En outre, le cuvelage qu'ils réclament, alors que leur résidence ne présente aucun problème d'infiltration ou d'humidité, est une solution excessive et incommode (Perreault et 9034-5877 Québec inc. (Construction Clément Arès), (O.A.G.B.R.N., 2010-08-31), SOQUIJ AZ-50668348, M. Claude Dupuis, GAMM).

La présence d'ocre ferreuse sur le terrain de la bénéficiaire est insuffisante pour obstruer son drain dans la mesure où il est entretenu correctement. Une crainte de dommage futur n'est pas la preuve d'un problème réel touchant l'immeuble (Hecht Gaertner et Réseau Viva international inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-12-23), SOQUIJ AZ-50799789, M^e Johanne Despatis, GAMM).

Le système de drainage est fonctionnel, mais l'empierrement au-dessus du drain serait insuffisant par rapport aux règles de l'art et à ce qui est prévu par le *Code national du bâtiment 1995*. Toutefois, le niveau de la nappe phréatique est relativement élevé, même s'il se situe sous la dalle de béton. En outre, aucun blocage du drain de fondation ne s'est produit depuis l'occupation de l'immeuble, bien que certains dépôts de silt se soient faits dans le bassin de captation. Ainsi, les bénéficiaires n'ont pas démontré l'existence d'un problème sérieux relié à l'ocre ferreuse. Il n'y a pas de boue rougeâtre au fond du bassin de captation, seulement un dépôt de silt, et il n'y a pas de crainte sérieuse d'obstruction à

court ou moyen terme. Le problème constaté n'atteint pas le degré de gravité du vice caché (Iulianella et Rénovations Larocque & Fils inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-10-30), SOQUIJ AZ-50584632, M^e Pierre Boulanger, CCAC).

Les bénéficiaires n'ont pas démontré qu'il y a eu ou qu'il y aurait colmatage éventuel des drains, que la dalle du sous-sol baignait dans la nappe phréatique ou que l'entrepreneur aurait commis une erreur ou aurait enfreint la réglementation en vigueur dans la municipalité. Malgré leurs craintes, ils n'ont pas établi qu'ils seront inévitablement victimes d'un problème d'infiltration d'eau, d'autant moins qu'il n'y a eu aucune manifestation de problèmes au cours des six années suivant la fin des travaux. Ainsi, bien que la situation puisse être inquiétante et nécessiter un entretien régulier, elle ne constitue pas un vice d'une gravité telle qu'il puisse être considéré comme un vice de construction ou un vice de sol couvert par l'article 10 du règlement (Joly et Construction Casavia inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-09-17), SOQUIJ AZ-50517468, M. Guy Pelletier, SORECONI).

L'ocre ferreuse n'est pas la seule raison des désordres tandis que la nappe phréatique en constitue la cause la plus importante, l'ocre étant un facteur aggravant. Le colmatage éventuel à moyen terme des drains n'est pas bénin et pourrait constituer un vice caché, mais la preuve a été jugée insuffisante pour conclure que la nappe phréatique est à un niveau problématique tel que l'on pourrait qualifier la situation de vice de construction (Kuzma et Groupe immobilier Grilli inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-05-30), SOQUIJ AZ-50496497, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

Les bénéficiaires devaient démontrer non seulement la présence d'ocre ferreuse, mais aussi un colmatage des drains et un niveau élevé de la nappe phréatique. Or, ils n'ont pas démontré de colmatage ou d'obstruction du système de drainage et il s'est avéré que le niveau d'eau dans le bassin de captation était plus bas que la dalle de béton de l'immeuble. L'existence d'un risque d'occlusion à court ou à moyen terme n'est pas suffisante pour faire droit à la réclamation des bénéficiaires (Larouche et Habitations Clo-Bel inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-12-14), SOQUIJ AZ-50661395, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

Parachèvement

Le bâtiment à parachever ayant été expressément conçu afin d'accueillir un carrousel pour neuf places de stationnement, le parachèvement s'étend au carrousel (SDC Abondance La Terre phase 2 et 9216-6784 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-12-15), SOQUIJ AZ-51456038, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

Lorsque l'administrateur est tenu à l'exécution de travaux de parachèvement, les sommes qui demeurent dues par un bénéficiaire peuvent être détenues par un établissement financier et elles n'ont pas besoin d'être versées immédiatement à l'administrateur (Thibodeau et GEMCO Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-11-24), SOQUIJ AZ-51468877, M. Yves Fournier, CCAC).

Le lavabo des bénéficiaires a été endommagé après la réception de leur résidence, pendant les travaux de parachèvement. L'entrepreneur devra réparer le lavabo puisqu'il serait injuste qu'il puisse causer des dégâts au bâtiment ou à un de ses éléments qui sont couverts par le plan de garantie, lors de ses travaux de parachèvement, sans que ces dégâts soient aussi couverts par le plan de garantie (Lacasse et 9116-7056 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-11-11), SOQUIJ AZ-51342376, M^e Albert Zoltowski, SORECONI).

Lorsque l'entrepreneur fait faillite en cours de construction et que le bénéficiaire présente une réclamation, l'administrateur doit procéder à l'analyse de deux options, soit celle du remboursement des acomptes jusqu'à concurrence de la limite permise et celle du parachèvement. Il n'est pas obligé d'opter pour ce qui serait le plus avantageux pour le bénéficiaire (Paradis et Constructions d'Astous Itée (en faillite), (O.A.G.B.R.N., 2016-05-20), SOQUIJ AZ-51324069, M^e France Desjardins, SORECONI).

Un oubli de l'entrepreneur quant à l'imperméabilisation et un fini différent sur l'un des balcons de l'immeuble sont deux éléments nécessitant une intervention, puisque le parachèvement nécessite une finalité dans les travaux (Lebrun et 9229 8926 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-05-08), SOQUIJ AZ-51175799, M. Jean Morissette, GAMM).

La propriétaire a signé un contrat préliminaire visant à obtenir une terrasse qui devait être agrandie aux limites permises selon le règlement municipal. L'entrepreneur n'a pu procéder à un agrandissement et il faut conclure que la structure n'avait pas à faire l'objet d'un parachèvement (SDC 6870 25e avenue, Montréal et Constructions DLA (Projet 25e avenue) inc. (O.A.G.B.R.N., 2014-06-02), SOQUIJ AZ-51084123, M^e Roland-Yves Gagné, SORECONI).

En matière de parachèvement des travaux, il n'est pas possible d'ordonner un remboursement pécuniaire, que ce soit pour compenser le manque d'exécution de travaux dénoncés ou pour remplacer ceux que les parties ont convenu de ne plus inclure au contrat. Par ailleurs, pour ordonner le parachèvement, il doit y avoir dénonciation de la situation lors de la réception et il faut que l'élément faisant l'objet de la demande de parachèvement fasse partie du contrat et non pas qu'il y ait été mentionné par simple erreur (9190-8400 Québec inc. et Domaine des Manoirs inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-02-26), SOQUIJ AZ-50954079, M^e Lydia Milazzo, CCAC).

Une liste d'éléments devant être terminés faisait partie du certificat de parachèvement annexé au contrat de vente, de sorte qu'ils étaient couverts par le règlement (Ferrante et Entreprises de construction Manocchio inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-11-18), SOQUIJ AZ-50817396, M. Jean Morissette, GAMM).

Pour que le parachèvement de travaux puisse être couvert par la garantie, le manquement de l'entrepreneur doit être dénoncé, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours suivant cette date. Or, les bénéficiaires ont dénoncé les problèmes 18 mois après la réception de l'immeuble (Bertone et 9116-7056 Québec inc. (Construction Sebelan), (O.A.G.B.R.N., 2009-10-29), SOQUIJ AZ-50581895, M. Guy Pelletier, SORECONI).

Il doit nécessairement y avoir eu une dénonciation par écrit des éléments à parachever au moment de la réception afin que les travaux soient couverts par le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. En l'absence de cette dénonciation, la réclamation doit être rejetée (Métellus et Constructions Brache-Côté inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-04-30), SOQUIJ

AZ-50675382, M^e Albert Zoltowski, CCAC).

Le règlement ne prévoit pas le remboursement à un bénéficiaire des frais engagés pour le parachèvement d'une résidence, en cas de défaut de l'entrepreneur, si le bénéficiaire y a procédé de sa propre initiative et sans que l'administrateur ait été mis au courant (Asselin Martin et Construction Stéphane Bédard inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-01-28), SOQUIJ AZ-50555229, M^e Johanne Despatis, GAMB).

En faisant appel aux règles de l'équité, l'arbitre peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter en faveur d'une partie. En l'espèce, la décision de retenir la limite de 100 000 \$ prévue au paragraphe 4 de l'article 30 pour le parachèvement des travaux n'est pas manifestement déraisonnable (Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis (C.S., 2007-10-26), 2007 QCCS 4701, SOQUIJ AZ-50455428, Juge Michèle Monast).

La réclamation du bénéficiaire afin d'obtenir le remboursement des frais de relogement, de déménagement et d'entreposage de ses biens durant les travaux est rejetée puisque l'article 27 du règlement ne prévoit pas le remboursement de ce type de dépenses engagées au cours du parachèvement de travaux (Gagnon et Maisons Zibeline inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-11-27), SOQUIJ AZ-50401133, M. Claude Dupuis, GAMB).

Les bénéficiaires réclament le remboursement des sommes déboursées afin de corriger le raccordement inversé des égouts. En effectuant les branchements en question, l'entrepreneur n'a pas respecté la réglementation municipale: il n'a pas fait les efforts nécessaires pour éviter l'inversion avant de remblayer, et ce, même si le règlement municipal lui imposait d'aviser la Ville avant de procéder. Cette inversion constitue un vice caché. Toutefois, comme le plan de garantie ne couvre pas le remboursement des frais engagés pour corriger les travaux mal exécutés mais simplement le parachèvement des travaux ainsi que la réparation des vices et malfaçons, cette réclamation doit être rejetée (Syndicat des copropriétaires «La Seigneurie La Prairie 1933» et Groupe Trigone Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-10-18), SOQUIJ AZ-50396379, M. Claude Dupuis, GAMB).

L'entrepreneur a admis qu'il était en défaut de parachever ou de corriger les travaux. Cet aveu ferait normalement en sorte que l'administrateur devrait prendre en charge le parachèvement et la correction des travaux. Toutefois, l'arbitre peut faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient, comme c'est le cas dans la présente affaire. En effet, il faut tenir compte de l'engagement de l'entrepreneur et lui permettre d'y donner suite. Par ailleurs, l'obligation pour l'administrateur de prendre en charge ces travaux n'est pas éteinte; elle sera cependant suspendue jusqu'à ce que l'entrepreneur exécute les travaux prévus dans les rapports de l'inspecteur et de l'expert (**Giroux et Aubut Construction inc.** (O.A.G.B.R.N., 2006-06-09), SOQUIJ AZ-50380479, M^e Bernard Lefebvre, GAMB).

Parties communes

Réception des parties communes

La date de réception des parties communes ne correspond pas à la date d'une première inspection pré-réception, qui s'est révélée incomplète en raison des nombreux travaux qui devaient être terminés. Elle correspond plutôt à la date où le bénéficiaire a procédé à la réception des parties communes avec un expert mandaté à cette fin l'année suivante (SDC du 3701, chemin Chambly inc. et 7503428 Canada inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-06-04), SOQUIJ AZ-51505298, M^e Pamela McGovern, CCAC).

En l'absence de réception d'un avis de fin des travaux, il y a lieu de conclure que cet avis est réputé avoir été reçu à la date où les dernières étapes de la formation et de l'organisation du syndicat des copropriétaires ont été terminées et que la réception des parties communes est réputée avoir eu lieu six mois plus tard (Syndicat du 2685 Rushbrooke et Développements immobiliers BCG inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-06-28), SOQUIJ AZ-51410211, M^e Michel A. Jeannot, CCAC).

L'administrateur a fixé la date de réception des parties communes six mois après la vente de plus de la moitié des unités de la copropriété par l'entrepreneur. Il n'a tenu compte ni de l'absence de transmission de l'avis par l'entrepreneur au syndicat, au moment où ce dernier n'était plus contrôlé par l'entrepreneur, l'informant de la fin des travaux et de ses obligations quant à la réception, ni du comportement de l'entrepreneur, qui a omis de tenir une réunion des copropriétaires tel que le prévoit la déclaration de copropriété et de transmettre le certificat de fin des travaux aux copropriétaires lors de deux réunions. Il y a lieu de fixer la date de réception des parties communes à la date de la première réunion entre les copropriétaires et l'entrepreneur pour entreprendre les discussions relatives au transfert de contrôle du syndicat (Syndicat de la copropriété Château Riverain 1 et 6302360 Canada inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-04-20), SOQUIJ AZ-51388903, M^e Pamela McGovern, CCAC).

En l'absence d'une date de fin des travaux, la date de réception des parties communes est

fixée six mois après la réception d'un rapport d'expert déclarant les travaux terminés, sauf pour le garage extérieur. En effet, le bénéficiaire avait été informé du coût d'une inspection pré-réception des parties communes et il faut en inférer une connaissance présumée de cette obligation préliminaire à la réception des parties communes (**Syndicat Abondance La Terre phase 2 et 9216-6784 Québec inc.** (O.A.G.B.R.N., 2016-09-27), SOQUIJ AZ-51331589, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

Même si un copropriétaire détient un droit de jouissance exclusive sur la porte-fenêtre de son unité, celle-ci est une partie commune à usage restreint et non une partie privative. Toute réclamation relative à cette porte-fenêtre doit être présentée par le syndicat des copropriétaires et non par le copropriétaire (**Desjarlais et 9119-3557 Québec inc. (Habitations Euphoria)** (O.A.G.B.R.N., 2015-07-08), SOQUIJ AZ-51200173, M^e Lydia Milazzo, CCAC).

Il faut, pour qu'il y ait fin des travaux des parties communes, que le mécanisme de réception prévu à l'article 25 ait été respecté. Dans le cas où aucune unité privative n'aurait trouvé de bénéficiaire, il serait impossible de faire la réception des parties communes et, par conséquent, la fin des travaux des parties communes ne peut être déclarée. Par ailleurs, l'entrepreneur n'avait pas le droit de mandater lui-même un architecte pour procéder à une inspection ni de signer la déclaration de réception des parties communes, ce pouvoir appartenant au syndicat des copropriétaires. Dans cette affaire, la date retenue pour la réception des parties communes a été fixée six mois après que le syndicat des copropriétaires a reçu les documents dont il avait besoin et qu'il a cessé d'être sous le contrôle de l'entrepreneur (**Syndicat en copropriété 670 Manoir Masson et Développement Magma inc.** (O.A.G.B.R.N., 2010-03-15), SOQUIJ AZ-50662823, M. Guy Pelletier, SORECONI).

Pour qu'il y ait réception des parties communes, le syndicat de copropriété ne doit plus être sous le contrôle de l'entrepreneur (**Syndicat de la Copropriété du 4880 rue Beaubien Est, Montréal, Québec et 9036-7236 Québec inc. (Développements Héritage)**, (O.A.G.B.R.N., 2009-12-14), SOQUIJ AZ-50597019, M^e Jeffrey Edwards, CCAC).

La réception des travaux peut être présumée lorsque quatre conditions sont remplies: 1) les travaux sont terminés, 2) le syndicat est formé et il n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur, 3) l'avis de fin de travaux transmis au syndicat par l'entrepreneur l'informe de la fin des travaux et de ses obligations au regard de la réception, et 4) il s'est écoulé un délai de six mois depuis la réception de cet avis par le syndicat, qui, sans motif, n'a pas reçu les parties communes. La date de la réception des travaux des parties communes ne peut pas précéder la date de prise en charge du syndicat par les copropriétaires (**Syndicat des copropriétaires Les Cours Montrougeau (905-925) et Construction Bernard & Lapointe inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-05-04), SOQUIJ AZ-50557086, M. Guy Pelletier, SORECONI**).

Afin de pouvoir faire réception des parties communes d'un immeuble, deux conditions doivent être remplies. D'une part, un expert en bâtiments choisi par le syndicat des copropriétaires doit déclarer la date de fin des travaux des parties communes. D'autre part, cette déclaration doit faire suite à la réception d'un avis de fin des travaux envoyé par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat des copropriétaires (**Syndicat 241, rue Deslières et Société en commandite Clairevue (9136-7243 Canada inc.), (O.A.G.B.R.N., 2008-12-05), SOQUIJ AZ-50543938, M^e Albert Zoltowski, CCAC**).

La majorité des copropriétaires ont emménagé en 2005 dans la première phase d'un projet immobilier qui en compte deux. L'administrateur a considéré que les deux phases étaient distinctes sur le plan légal, contrairement à ce que prétendait l'entrepreneur, qui a omis de transmettre l'avis de fin des travaux de l'ensemble du projet. L'administrateur a erronément conclu qu'il y avait eu réception des parties communes de la phase I en juillet 2005. En réalité, il n'y a pas eu de réception des parties communes. Le bénéficiaire n'a pas manqué de diligence et il n'a pas à faire les frais des actions de l'entrepreneur. L'absence de réception est plutôt attribuable à ce dernier (**Syndicat de copropriété Les Jardins St-Hippolyte et 9129-2516 Québec inc. (Jardins St-Hippolyte), (O.A.G.B.R.N., 2008-11-20), SOQUIJ AZ-50555224, M^e Johanne Despatis, GAMM**).

L'entrepreneur ne pouvait pas signer la «déclaration de réception du bâtiment pour les parties communes» en sa qualité d'entrepreneur et en tant que représentant du syndicat de copropriété. Ainsi, la procédure suivie pour établir la réception des travaux des parties

communes n'était pas conforme (Syndicat des copropriétaires Le vignoble du 4370 du Catamaran, Laval et Groupe Cama inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-10-15), SOQUIJ AZ-50517470, M. Guy Pelletier, SORECONI).

Tant en vertu du règlement amendé en août 2006 que du règlement antérieur, la notion de réception des parties communes n'a pas changé; elle s'effectue après la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur (Syndicat de copropriété du 4551-4565 de Niverville et GDMD Développement inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-11-06), SOQUIJ AZ-50460555, M. Claude Dupuis, GAMM).

L'entrepreneur ayant admis ne pas avoir donné au syndicat bénéficiaire l'avis de fin des travaux des parties communes, il y a lieu de fixer la réception de celles-ci au 19 mars 2007, date à laquelle ce dernier a informé le syndicat bénéficiaire, au cours de l'audience, que les travaux étaient terminés (Vallée et Habitations Vally inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-04-19), SOQUIJ AZ-50434139, M. Claude Méryneau, SORECONI).

La réception des parties communes a eu lieu à la date où un premier document a fait état d'un conseil d'administration du syndicat entièrement indépendant de l'entrepreneur (Syndicat Les Villas sur le parc Rembrandt et Villas sur le parc Rembrandt (O.A.G.B.R.N., 2007-03-08), SOQUIJ AZ-50422427, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

Un entrepreneur ne peut pas mandater un professionnel au sens de l'article 25 du règlement en sa qualité de représentant du syndicat de copropriété. Ainsi, le document signé par l'entrepreneur dans lequel il reconnaissait la fin des travaux et la réception des parties communes du bâtiment n'est pas conforme au règlement (Syndicat de copropriété MRLH et Constructions G. Melatti inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-06-07), SOQUIJ AZ-50391085, M^e Jeffrey Edwards, CCAC).

La réception des parties communes est l'acte par lequel un professionnel du bâtiment qui a été choisi par le syndicat des copropriétaires déclare la date de la fin des travaux. En l'espèce, la déclaration de réception n'a été signée que deux ans après la fin des travaux, soit quelque temps après que le syndicat des propriétaires eut déposé une réclamation

auprès de l'administrateur. L'entrepreneur n'ayant fait signer aucun document lors de la fin des travaux en 2003, il ne peut s'en plaindre (Syndicat de copropriétés du 3288 au 3296, boulevard René-Laënnec et Habitations Poissant inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-03-13), SOQUIJ AZ-50666423, M. Claude Mélineau, SORECONI).

Fin des travaux

En l'absence de réception d'un avis de fin des travaux, il y a lieu de conclure que cet avis est réputé avoir été reçu à la date où les dernières étapes de la formation et de l'organisation du syndicat des copropriétaires ont été terminées et que la réception des parties communes est réputée avoir eu lieu six mois plus tard (Syndicat du 2685 Rushbrooke et Développements immobiliers BCG inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-06-28), SOQUIJ AZ-51410211, M^e Michel A. Jeannot, CCAC).

Étant donné que tous les travaux aux parties communes étaient terminés et que toutes les unités étaient occupées à la fin de 2001, la date de fin des travaux peut être fixée au mois d'octobre ou de novembre de cette année (Syndicat de la copropriété du 840, chemin du Bord-de-l'eau et Groupe Écotherme entrepreneur général inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-03-06), SOQUIJ AZ-50548075, M^e Robert Masson, SORECONI).

La fin des travaux des parties communes est fixée au moment où tous les travaux qui avaient été convenus avec le bénéficiaire relativement aux parties communes avaient été exécutés et où le bâtiment était en état de servir à l'usage auquel on le destinait. La date où des travaux ont été effectués à la seule initiative de l'entrepreneur et sans qu'aucune plainte ait été faite par le bénéficiaire n'a pas à être retenue à cet égard (Syndicat 241, rue Deslières et Société en commandite Clairevue (9136-7243 Canada inc.), (O.A.G.B.R.N., 2008-12-05), SOQUIJ AZ-50543938, M^e Albert Zoltowski, CCAC).

Réclamation

Les parties communes étant couvertes quant aux vices cachés, l'entrepreneur avait une obligation de résultat quant à l'étanchéité du balcon, lequel était situé au-dessus du garage et d'une remise chauffée, pour empêcher des infiltrations d'eau dans l'espace de rangement

(Syndicat des copropriétaires Chambly sur le Golf 5 381 101 et 9231-9144 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-11-09), SOQUIJ AZ-51544324, Me Roland-Yves Gagné, CCAC).

Dans un immeuble où les unités sont principalement à vocation résidentielle et où certaines unités ont une vocation commerciale, la couverture de l'administrateur pour les parties communes n'est pas limitée et ce dernier doit supporter le coût entier des travaux qui doivent y être faits (Syndicat des copropriétaires Le Cagnet et Investissement Saba inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-11-27), SOQUIJ AZ-51456036, M^e Pamela McGovern, SORECONI).

Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ne limite pas clairement la garantie lorsque certaines des unités sont vendues par une personne autre qu'un entrepreneur dûment reconnu. Par son silence, il confirme une obligation de couverture de l'ensemble des parties communes en faveur du syndicat des copropriétaires. L'administrateur devra donc supporter le coût entier des frais des travaux qu'il reconnaît en ce qui concerne les parties communes (SDC 130 Marcel-R. Bergeron et Gelcon inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-07-19), SOQUIJ AZ-51419502, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

Les copropriétaires ont fait l'acquisition d'unités en copropriété en se fondant sur une photographie et l'entrepreneur ne les a pas informés du fait que la façade extérieure de l'immeuble ne serait pas identique à ce qui était représenté sur l'image. Or, dans la mesure où il était question d'une partie commune et où chaque bénéficiaire avait le droit d'avoir la façade pour laquelle il avait donné son consentement, l'entrepreneur devait faire la preuve d'une acceptation, en toute connaissance de cause, d'une façade différente (Claude Dion Entreprise inc. et SDC du 2587-2593, boul. Bastien (O.A.G.B.R.N., 2017-06-01), SOQUIJ AZ-51423420, M^e Luc Chamberland, SORECONI).

Même si elle passe sous la propriété des bénéficiaires, la conduite d'eau qui approvisionne leur condominium et celui de leur voisin constitue une partie commune (Jones et 9207-6363 Québec inc. (Construction Ulysse), (O.A.G.B.R.N., 2013-11-13), SOQUIJ AZ-51018711, M^e Tibor Holländer, CCAC).

Dans un bâtiment en copropriété divise, une réclamation portant sur un problème

d'insonorisation entre deux unités doit être présentée par le syndicat des copropriétaires, puisque les planchers et les plafonds séparant les unités sont des parties communes (**Tsakiris et Madeco Royal inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-09-25), SOQUIJ AZ-51009424, M^e Lydia Milazzo, CCAC**).

Comme la dalle de béton constitue une partie commune du bâtiment, une réclamation ou une demande d'arbitrage à son égard aurait dû provenir du syndicat de copropriétaires (**Syndicat de la copropriété du 25 et 27 Maricourt et Habitations Raymond & Associés inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-11-28), SOQUIJ AZ-50533505, M^e Robert Masson, SORECONI**).

Divers

Un copropriétaire qui a reçu l'autorisation d'agir des membres du conseil d'administration et des copropriétaires individuels peut valablement représenter le syndicat des copropriétaires et tenter des procédures en ce qui a trait aux parties communes (**Syndicat de la copropriété le 950, Champagneur, Outremont et Habitations Armeca Itée (O.A.G.B.R.N., 2016-09-27), SOQUIJ AZ-51331590, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI**).

Dans un immeuble composé de huit unités d'habitation, six sont enregistrées auprès de l'administrateur et deux ne le sont pas et des travaux qui coûteront 92 500 \$ doivent être effectués dans les parties communes. Le règlement ne prévoit pas une limitation de la garantie dans une situation semblable; l'administrateur devra couvrir l'ensemble des parties communes, qui sont d'ailleurs essentielles à chacun des propriétaires, et payer les coûts de 92 500 \$ relatifs aux parties communes (**Copropriété Anse-St-Charles, bâtiment A et Questco inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-09-18), SOQUIJ AZ-50580417, M. Jean Moisan, CCAC**).

Le règlement ne se prononce pas sur la portée de la garantie eu égard aux parties communes lorsque les unités n'ont pas toutes été vendues sous garantie. Toutefois, il serait injuste d'imposer à l'administrateur le paiement de la totalité des coûts nécessaires afin de rendre fonctionnel un ascenseur pour des unités qui ne sont pas couvertes par la garantie. Il serait aussi injuste envers les propriétaires des unités couvertes d'accorder aux autres propriétaires des privilèges semblables (**Syndicat des copropriétaires «La Seigneurie du Carrefour II» et**

Constructions Modutech (9117-6412 Québec inc.), (O.A.G.B.R.N., 2009-07-27), SOQUIJ AZ-50580420, M. Claude Dupuis, GAMB).

Aucune disposition du règlement ne prévoit le cas où l'inexécution de l'entrepreneur a lieu après la livraison d'une partie privative et avant celle des parties communes. En outre, à ce moment-là, l'entrepreneur agissait à titre d'administrateur, le syndicat n'ayant pas encore acquis son indépendance. En vertu de l'article 116 du règlement, l'arbitre peut faire appel à l'équité lorsque l'application stricte des dispositions législatives ne permet pas de remédier à une situation ou qu'elle risque d'entraîner une injustice contraire à son esprit et à l'objectif de protection des droits des parties (**Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis (C.S., 2007-10-26), 2007 QCCS 4701, SOQUIJ AZ-50455428, Juge Michèle Monast**).

Réception avec ou sans réserve

La date de réception des parties communes ne correspond pas à la date d'une première inspection pré-réception, qui s'est révélée incomplète en raison des nombreux travaux qui devaient être terminés. Elle correspond plutôt à la date où le bénéficiaire a procédé à la réception des parties communes avec un expert mandaté à cette fin l'année suivante (**SDC du 3701, chemin Chambly inc. et 7503428 Canada inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-06-04), SOQUIJ AZ-51505298, M^e Pamela McGovern, CCAC**).

L'administrateur a commis une erreur lorsqu'il a fixé la date de la réception du bâtiment en l'absence de signature de formulaire de réception, d'un contrat notarié faisant état d'une prise de possession, d'une inspection conjointe ou de preuve que le bénéficiaire habiterait les lieux ou qu'il y aurait emménagé. De plus, l'immeuble n'était pas prêt pour l'usage auquel il était destiné (**Bouchard et BNF Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-03-26), SOQUIJ AZ-51168323, M. Jean Morissette, GAMB**).

Le bénéficiaire, un syndicat de copropriétaires, a choisi de ne pas procéder à une inspection pré-réception, notamment parce qu'il était couvert par le plan de garantie et qu'il ne voulait pas payer les frais d'une inspection. La réception des travaux est fixée six mois après qu'il eut été informé de la fin des travaux et des obligations liées à la réception (**Syndicat**

de la copropriété La Gondola et Me-Ra Développement inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-08-12), SOQUIJ AZ-50994786, M^e Roland-Yves Gagné, CCAC).

En l'absence d'un avis de fin des travaux ou d'un avis informant le syndicat ou les copropriétaires de leurs obligations quant à la réception, l'administrateur devait établir une date de réception des parties communes qui devait se situer après la date du transfert de contrôle au syndicat. La date choisie par l'administrateur était appropriée puisqu'elle coïncidait avec le parachèvement d'une liste de travaux et la remise de celle-ci à l'entrepreneur (Syndicat de copropriété Seigneurie de Lafontaine bloc 2500 et Groupe Citiplex inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-04-21), SOQUIJ AZ-50982394, M^e Lydia Milazzo, CCAC).

La date de réception de la résidence du bénéficiaire est celle où l'entrepreneur lui a permis d'emménager et où il a signé le contrat de garantie et, avec réserve, la déclaration de réception du bâtiment, et ce, même si la construction n'était pas complètement terminée (Spénard et Habitations Yves Côté et Fils inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-05-10), SOQUIJ AZ-50889935, M. Guy Pelletier, CCAC).

Même s'il y a eu signature de l'acte d'achat-vente en 2010, la prise de possession de l'immeuble par les bénéficiaires, en septembre 2007, rend plus vraisemblable une réception du bâtiment à cette date, ce qui est conforme aux conclusions de l'administrateur (Giove et Habitations Germa inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-11-22), SOQUIJ AZ-50818631, M^e Albert Zoltowski, CCAC).

La date de réception retenue est celle de la signature du formulaire d'inspection pré-réception, lequel comprenait une déclaration claire d'acceptation de l'immeuble sous réserve de l'exécution de certains travaux précis et aucune mention ou indication qui permettrait de croire qu'une inspection aurait lieu ultérieurement ou que les bénéficiaires pourraient éventuellement apporter des modifications à la liste des éléments à corriger (Lavoie et Constructions Jacques Pauzé inc. (O.A.G.B.R.N., 2011-10-24), SOQUIJ AZ-50834990, M^e Johanne Despatis, GMM).

La seule existence d'une malfaçon apparente au moment de la réception ou encore

l'inachèvement de travaux au moment de la réception ne sont pas suffisants pour donner ouverture à un recours en faveur des bénéficiaires; il faut que ces situations aient été, en outre, dénoncées par écrit au moment même de la réception du bâtiment (Diamond Morin et 9131-7230 Québec inc. (Habitations Vaudry), (O.A.G.B.R.N., 2011-01-24), SOQUIJ AZ-50719339, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

Il n'y a pas eu fin des travaux des parties communes puisque le projet incluait l'aménagement paysager, l'entrée charretière, les piscines et les aires de circulation et de stationnement; il n'y a donc pas eu de réception des parties communes (Syndicat des copropriétaires Les Villas du golf, Phase II et Maisons Zibeline (O.A.G.B.R.N., 2010-03-15), SOQUIJ AZ-50624221, M^e Michel A. Jeannot, CCAC).

Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant sa réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire, qui doivent porter attention à la présence de tout vice ou malfaçon. L'entrepreneur doit alors renseigner ce dernier quant à cette présence. En l'espèce, le fait qu'il n'y a pas eu de visite conjointe et que l'entrepreneur n'a pas correctement renseigné les bénéficiaires entache la valeur de la signature, par les bénéficiaires, de la déclaration de réception du bâtiment (Cordeiro et Construction Simon Cousineau inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-06-29), SOQUIJ AZ-50666436, M^e Robert Masson, SORECONI).

En signant la déclaration de réception du bâtiment sans réserve, la bénéficiaire a fait preuve d'imprudence, d'autant plus qu'elle connaissait l'existence d'éléments nécessitant une certaine attention. Cela démontre une insouciance qui a amené l'arbitre à rejeter sa réclamation (Lafleur et Habitations Beaux Lieux inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-04-26), SOQUIJ AZ-50666426, M^e Michel Jeannot, SORECONI).

Parties communes

En l'absence de réception d'un avis de fin des travaux, il y a lieu de conclure que cet avis est réputé avoir été reçu à la date où les dernières étapes de la formation et de l'organisation du syndicat des copropriétaires ont été terminées et que la réception des parties communes

est réputée avoir eu lieu six mois plus tard (Syndicat du 2685 Rushbrooke et Développements immobiliers BCG inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-06-28), SOQUIJ AZ-51410211, M^e Michel A. Jeannot, CCAC).

L'administrateur a fixé la date de réception des parties communes six mois après la vente de plus de la moitié des unités de la copropriété par l'entrepreneur. Il n'a tenu compte ni de l'absence de transmission de l'avis par l'entrepreneur au syndicat, au moment où ce dernier n'était plus contrôlé par l'entrepreneur, l'informant de la fin des travaux et de ses obligations quant à la réception, ni du comportement de l'entrepreneur, qui a omis de tenir une réunion des copropriétaires tel que le prévoit la déclaration de copropriété et de transmettre le certificat de fin des travaux aux copropriétaires lors de deux réunions. Il y a lieu de fixer la date de réception des parties communes à la date de la première réunion entre les copropriétaires et l'entrepreneur pour entreprendre les discussions relatives au transfert de contrôle du syndicat (Syndicat de la copropriété Château Riverain 1 et 6302360 Canada inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-04-20), SOQUIJ AZ-51388903, M^e Pamela McGovern, CCAC).

L'omission d'effectuer la réception des parties communes ne devait pas être reprochée exclusivement au bénéficiaire puisqu'il s'agissait d'un manquement découlant de l'inexpérience et de la mauvaise gestion de l'entrepreneur. La date de réception des parties communes est fixée à la date à laquelle une expertise a été faite à la demande du bénéficiaire (Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. Des Laurentides Laval et 9141-0001 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-06-01), SOQUIJ AZ-51184949, M. Yves Fournier, CCAC).

Le 9 juillet 2008, l'entrepreneur a affirmé que le syndicat aurait la tâche de relever les problèmes que comportaient les parties communes et de les signaler au promoteur dans les six mois à compter de la livraison qui lui serait faite. Il a donc reconnu que la livraison des parties communes n'avait pas encore eu lieu. Par conséquent, la date retenue est celle à laquelle une inspection du bâtiment a eu lieu (Syndicat Hillsdale et 9127-6295 Québec inc. (Développements Hillsdale), (O.A.G.B.R.N., 2010-10-15), SOQUIJ AZ-50685018, M^e Albert Zoltowski, CCAC).

L'arbitre a constaté que la réception des parties communes, conformément à l'article 25, n'avait pas encore été faite étant donné l'absence d'avis de fin des travaux et du formulaire de réception des parties communes comprenant la liste préétablie des éléments à compléter. Aucun document n'établissait que l'inspection pour la réception des parties communes avait été faite, conjointement avec l'entrepreneur. L'arbitre est donc intervenu, en équité, pour établir la date de réception du bâtiment afin d'éviter que, d'une part, l'entrepreneur subisse des inconvénients en prolongeant indûment la durée de la garantie débutant et, d'autre part, que le syndicat soit privé de l'exercice des pouvoirs (**Syndicat des copropriétaires du Château Lausanne et IGR Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2010-03-03), SOQUIJ AZ-50666443, M. Claude Mélineau, SORECONI**).

Pour qu'il y ait réception des parties communes, le syndicat de copropriété ne doit plus être sous le contrôle de l'entrepreneur (**Syndicat de la Copropriété du 4880 rue Beaubien Est, Montréal, Québec et 9036-7236 Québec inc. (Développements Héritage), (O.A.G.B.R.N., 2009-12-14), SOQUIJ AZ-50597019, M^e Jeffrey Edwards, CCAC**).

La majorité des copropriétaires ont emménagé en 2005 dans la première phase d'un projet immobilier qui en compte deux. L'administrateur a considéré que les deux phases étaient distinctes sur le plan légal, contrairement à ce que prétendait l'entrepreneur, qui a omis de transmettre l'avis de fin des travaux de l'ensemble du projet. L'administrateur a erronément conclu qu'il y avait eu réception des parties communes de la phase I en juillet 2005. En réalité, il n'y a pas eu de réception des parties communes. Le bénéficiaire n'a pas manqué de diligence et il n'a pas à faire les frais des actions de l'entrepreneur. L'absence de réception est plutôt attribuable à ce dernier (**Syndicat de copropriété Les jardins St-Hippolyte et 9129-2516 Québec inc. (Jardins St-Hippolyte), (O.A.G.B.R.N., 2008-11-20), SOQUIJ AZ-50555224, M^e Johanne Despatis, GAMM**).

L'entrepreneur ne pouvait pas signer la «déclaration de réception du bâtiment pour les parties communes» en sa qualité d'entrepreneur et en tant que représentant du syndicat de copropriété. Ainsi, la procédure suivie pour établir la réception des travaux des parties communes n'était pas conforme (**Syndicat des copropriétaires Le vignoble du 4370 du Catamaran, Laval et Groupe Cama inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-10-15), SOQUIJ AZ-**

50517470, M. Guy Pelletier, SORECONI).

La réception des parties communes n'a pas eu lieu lors de la première assemblée des copropriétaires comme le prétend l'entrepreneur. Elle a plutôt eu lieu à la date où un premier document a fait état d'un conseil d'administration du syndicat entièrement indépendant de l'entrepreneur (Syndicat Les Villas sur le parc Rembrandt et Villas sur le parc Rembrandt (O.A.G.B.R.N., 2007-03-08), SOQUIJ AZ-50422427, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

Forme

Lors de la réception du bâtiment, le bénéficiaire a remis à l'entrepreneur, en supplément du document de réception du bâtiment signé sans réserve, une liste écrite de 30 points qui n'est pas signée. La déclaration de réception ne peut être modifiée ou amendée par la liste (Arpin et Construction Cholette 2005 inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-12-23), SOQUIJ AZ-50533498, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC).

Lorsqu'ils ont emménagé dans leurs unités, à compter de la fin du printemps 2004, soit après la date prévue pour la prise de possession, les travaux n'étaient toujours pas terminés. Ils n'ont d'ailleurs jamais été achevés et, à l'été 2005, les bénéficiaires ont été avisés par la créancière de l'entrepreneur, qu'ils devraient quitter les lieux. Bien que les bénéficiaires aient signé des documents de réception en 2004, il ne serait pas équitable de conclure qu'il y a eu réception des unités, car ils n'en sont jamais devenus propriétaires. L'entrepreneur devra rembourser les acomptes (3984583 Canada inc. (Jobiko Construction) et Al-Karkhi (O.A.G.B.R.N., 2008-08-20), SOQUIJ AZ-50510201, M^e Johanne Despatis, GAMM). Cette décision a été confirmée par la Cour supérieure (2984583 Canada inc. (Jobiko Construction) c. Despatis (C.S., 2010-01-20), 2010 QCCS 222, SOQUIJ AZ-50602608, Juge Martin Bédard).

La procédure de réception de l'immeuble n'a pas été faite dans un esprit de collaboration et de bonne foi, ce qui a empêché les bénéficiaires d'y consentir librement (Mukkar et Construction Nordi inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-04-30), SOQUIJ AZ-50493593, M^e Robert

Masson, SORECONI).

La procédure de réception des travaux, alors qu'une petite équipe était présente afin de corriger les déficiences trouvées pendant que l'entrepreneur et la bénéficiaire examinaient les lieux, a pu laisser croire à cette dernière qu'elle n'avait pas à indiquer dans le formulaire de réception les points dont on discutait et qui seraient réparés sur-le-champ par l'équipe présente (Barile et St-Luc DC II inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-02-28), SOQUIJ AZ-50650854, M. Jean Morissette, GAMM).

Tant en vertu du règlement amendé en août 2006 que du règlement antérieur, la notion de réception des parties communes n'a pas changé; elle s'effectue après la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur (Syndicat de copropriété du 4551-4565 de Niverville et GDMD Développement inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-11-06), SOQUIJ AZ-50460555, M. Claude Dupuis, GAMM).

Le nouveau règlement de 2006, qui crée une réception présumée six mois après la fin des travaux, n'est pas rétroactif (Syndicat de copropriété du 4551-4565 de Niverville et GDMD Développement inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-11-06), SOQUIJ AZ-50460555, M. Claude Dupuis, GAMM).

Date de la réception

En l'absence d'une date de fin des travaux, la date de réception des parties communes est fixée six mois après la réception d'un rapport d'expert déclarant les travaux terminés, sauf pour le garage extérieur. En effet, le bénéficiaire avait été informé du coût d'une inspection pré-réception des parties communes et il faut en inférer une connaissance présumée de cette obligation préliminaire à la réception des parties communes (Syndicat Abondance La Terre phase 2 et 9216-6784 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-09-27), SOQUIJ AZ-51331589, M^e Michel A. Jeannot, SORECONI).

En vue de fonder une décision quant à la réception des parties communes sur le moment où survient l'immatriculation d'un syndicat des copropriétaires, l'arbitre doit avant tout

s'assurer de l'indépendance du syndicat (Syndicat des copropriétaires L'équinoxe (Phase I Est) et Station Mont-Tremblant, s.e.c. (O.A.G.B.R.N., 2016-07-08), SOQUIJ AZ-51350015, M^e Karine Poulin, GAMM).

Le bénéficiaire avait six mois à compter de la fin des travaux pour qu'un expert remette son rapport d'inspection. Comme ce délai a été dépassé, il y a lieu de fixer la date de réception des parties communes à une date correspondant à ce délai de six mois (Syndicat de la Copropriété du 5700 Place Trenet et Domaine des Manoirs inc. (O.A.G.B.R.N., 2016-04-08), SOQUIJ AZ-51275949, M. Yves Fournier, CCAC).

L'entrepreneur a manqué à ses obligations légales avant la réception du bâtiment par les bénéficiaires ainsi qu'aux engagements qu'il a pris en vertu du paragraphe 13 de l'annexe II du règlement. Il y a lieu d'établir la date de réception du bâtiment au jour où l'administrateur aura terminé les travaux faisant l'objet de la réclamation des bénéficiaires, lesquels rendront le bâtiment en état de servir à l'usage auquel on le destine (Panetta et 9096-2556 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-12-26), SOQUIJ AZ-50434141, M. Claude Méryneau, SORECONI).

Retard de livraison

L'entrepreneur n'a pas démontré que le retard de livraison en cause serait attribuable à une faute des bénéficiaires. Bien qu'il ait écrit à ceux-ci en cours de contrat pour les aviser que leur omission de valider certains choix entraînerait un arrêt des travaux, d'autres représentants ont continué de parler d'une date de livraison selon l'entente initiale, et les travaux se sont poursuivis. Dans ces circonstances, le retard de livraison a causé un préjudice aux bénéficiaires, qui se sont vu accorder des frais de relogement, d'entreposage et de déménagement (**Lévesque et Groupe Pentian Développement inc. (O.A.G.B.R.N., 2019-02-27), SOQUIJ AZ-51573945, Me Roland-Yves Gagné, CCAC**).

Lors de la réception de son unité de condominium, le bénéficiaire a signé un contrat prévoyant qu'il renonçait à toute réclamation pouvant découler d'un retard de livraison. Comme l'entrepreneur n'a accordé aucun avantage au bénéficiaire en échange de cette renonciation, elle est invalide. (**Brisson et 9253-5400 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-03-09), SOQUIJ AZ-51161511, M^e Jean Philippe Ewart, CCAC**).

L'unité en copropriété du bénéficiaire a été livrée avec un retard de cinq mois et, lorsque celui-ci a renoncé à toute réclamation, l'entrepreneur n'a fait aucune concession de son côté, de sorte que la renonciation du bénéficiaire est nulle. (**Seddick et 9253-5400 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2015-01-22), SOQUIJ AZ-51143546, M^e Michel A. Jeannot, CCAC**).

L'entrepreneur, qui a cherché à se libérer de toute responsabilité quant à son impossibilité de livrer une unité d'habitation à la date convenue, est tenu au remboursement de l'acompte payé par les bénéficiaires. (**Godin et Constructions Nomade Faubourg Boisbriand (O.A.G.B.R.N., 2011-12-15), SOQUIJ AZ-50835000, M. Jean Morissette, GAMM**).

La bénéficiaire a renoncé à l'indemnité de retard dans la livraison de l'immeuble. Toutefois, cette renonciation n'est pas valide; ce n'est que 13 jours plus tard qu'elle a pu connaître précisément la somme à laquelle elle avait droit en raison du non-respect du délai de livraison. La bénéficiaire n'était pas en mesure de faire un choix éclairé entre la protection qui lui était accordée par le règlement et les avantages financiers d'une renonciation

(Construction LMA (6019315 Canada inc.) et Dubois Monette (O.A.G.B.R.N., 2009-10-02),
SOQUIJ AZ-50584635, M. Jean Morissette, GAMM).

Terrain, drainage et terrassement

Ce qui constitue des travaux de terrain, drainage et terrassement

Au moment de la prise de possession par les bénéficiaires, la porte d'accès arrière du garage donnait lieu sur le vide, les travaux n'ayant pas été terminés puisque le budget d'excavation convenu avait été atteint. Les bénéficiaires ne peuvent présenter une réclamation à cet égard étant donné qu'il est question de terrassement (Filion et Groupe Marsan (O.A.G.B.R.N., 2018-04-10), SOQUIJ AZ-51494520, M^e Pierre Brossoit, GAJD).

L'absence d'un fossé qui éloignerait les eaux de ruissellement de la propriété du bénéficiaire ne peut être reprochée à l'entrepreneur, qui n'avait contracté aucune obligation à cet égard. D'ailleurs, les travaux de terrassement ne sont couverts ni par le contrat ou le plan de garantie. (Doré Giguère et 9229-1319 Québec inc. (Développement DMG), (O.A.G.B.R.N., 2015-01-06), SOQUIJ AZ-51143544, M^e Tibor Holländer, CCAC).

La pente inverse allant de la rue à l'immeuble du bénéficiaire, en l'absence de preuve d'infiltration d'eau, relève de l'aménagement extérieur et fait l'objet de l'exclusion prévue à l'article 29. (Syndicat du 2289-2319 Avenue de la Gare et 9211-4057 Québec inc. (Habitations Trigone) (O.A.G.B.R.N., 2014-11-26), SOQUIJ AZ-51134860, M^e Lydia Milazzo, CCAC).

Les réclamations du bénéficiaire, qui portent sur l'emplacement de pierres de paysagement et sur le système de drainage des eaux de surface utilisé sur sa propriété doivent être rejetées, étant toutes deux exclues de la couverture du plan de garantie. (Syndicat de copropriété 480-490 de Bagot et Constructions Cholette, Foley, Lapointe inc. (O.A.G.B.R.N., 2013-07-10), SOQUIJ AZ-50985880, M^e Tibor Holländer, CCAC).

Un entrepreneur n'est pas responsable de tous les vices du sol, particulièrement lorsque le terrain est celui de son client, mais seulement de ceux qu'il peut déceler ou prévoir par un examen attentif du terrain. Il doit donc vérifier la qualité de ce dernier, en découvrir les vices apparents ou cachés et en informer son client, le cas échéant, pour permettre à celui-ci de prendre des décisions en conséquence. (Bernard et Construction Confortex inc.

(O.A.G.B.R.N., 2013-07-03), SOQUIJ AZ-50985879, M^e Reynald Poulin, CCAC).

Le bénéficiaire, qui a dénoncé le fait que l'eau de surface s'accumulait à l'extérieur de son immeuble devant le seuil d'une entrée en raison de l'insuffisance d'un drain et de la pente du terrain, ne peut pas bénéficier du plan de garantie, ce problème étant exclu. (SDC 9401-9415 rue Jean-Pierre Ronfard et Construction Frank Catania et associés inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-12-11), SOQUIJ AZ-50926010, M^e Roland-Yves Gagné, SORECONI).

Les bénéficiaires ont présenté une réclamation quant au parachèvement de l'accès à leur chalet. La construction d'un escalier faisait partie des travaux de terrassement nécessaires en raison de la configuration en pente du terrain. Ils n'étaient toutefois pas couverts par la garantie, puisque les ouvrages situés à l'extérieur du bâtiment sont exclus. (Bélanger et Réseau Viva international inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-12-23), SOQUIJ AZ-51002363, M^e Johanne Despatis, GMM).

Le bénéficiaire a exigé l'installation de murets en blocs de talus entourant deux terrasses en contrebas afin de protéger les logements du bas contre les infiltrations d'eau et éviter des problèmes importants d'érosion du sol. L'arbitre a conclu que même si ces ouvrages sont nécessaires, comme ils sont situés à l'extérieur de l'immeuble, ils sont expressément exclus du plan de garantie (Giroux et Habitations Promax inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-11-19), SOQUIJ AZ-50647548, M. Guy Pelletier, SORECONI).

Les infiltrations d'eau dans les planchers des garages sont causées par les pentes du terrain qui entraînent les eaux de surface vers les portes de garage et sous l'asphalte près du seuil des portes, augmentant les forces de soulèvement lors des périodes de gel. Or, le système de drainage des eaux de surface du terrain est exclu de la garantie (Syndicat de copropriété du 7435 Lautrec inc. et Habitations Signature inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-08-30), SOQUIJ AZ-50450652, M. Alcide Fournier, SORECONI).

Le mur de soutènement de la dalle de béton menant à l'entrée des appartements situés au demi-sous-sol présente une fissure très importante sur toute sa profondeur. Cependant, ce problème est causé par les pentes du terrain, qui entraînent les eaux de surface à proximité

des murs en question. Étant causé par le terrassement, ce problème est exclu de la garantie. D'autre part, le revêtement métallique des trois poteaux du balcon ne les recouvre pas jusqu'au sol, ce qui résulte de l'affaissement du terrassement survenu après la réception du bâtiment. L'entrepreneur n'est pas responsable de cet affaissement (Syndicat de la copropriété 5115 à 5121 des Ormes et 2157-2235 Québec inc. (Construction L. Max enr.), (O.A.G.B.R.N., 2007-03-09), SOQUIJ AZ-50446960, M. Claude Dupuis, GAMB).

Les infiltrations d'eau dont se plaignent les bénéficiaires sont dues à une pente anormale de leur terrain vers le bâtiment, une situation exclue du plan de garantie (Demers et Construction JPH inc. (O.A.G.B.R.N., 2007-01-31), SOQUIJ AZ-50416556, M. Claude Dupuis, GAMB).

La réclamation visant les murs des fondations, les fenêtres avant et arrière du sous-sol trop près du sol et la porte piétonnière au-dessous du niveau du sol ne peut être accueillie puisque c'est lors du terrassement que le dégagement hors sol des fondations n'a pas été respecté, situation exclue par le plan de garantie (Houle et Groupe Lagacé Habitations inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-12-05), SOQUIJ AZ-50401131, M. Claude Dupuis, GAMB).

Les réclamations visant les fissures aux murs de soutènement et à la dalle de béton de l'entrée du sous-sol ainsi que le dégagement entre le sol et le bardage de vinyle au mur latéral droit sont rejetées puisque cette situation, causée par le terrassement, est exclue du plan de garantie (Syndicat de la copropriété 5125 à 5131 Des Ormes et 2157-2235 Québec inc. (Construction L. Max. enr.), (O.A.G.B.R.N., 2006-09-14), SOQUIJ AZ-50394620, M. Claude Dupuis, GAMB).

La rétention d'eau dans le terrain sur lequel est construite la résidence des bénéficiaires est due au terrassement général, de sorte que cette réclamation doit être rejetée (Giroux et Habitations MG (9067-0142 Québec inc.), (O.A.G.B.R.N., 2006-03-20), SOQUIJ AZ-50385565, M. René Blanchet, CCAC).

Le plan de garantie ne couvrant pas ce qui est à l'extérieur du bâtiment, la réclamation visant les débris de construction laissés sur le terrain est rejetée (Bergeron et Rénovation

Larocque & Fils inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-02-17), SOQUIJ AZ-50391114, M. Alcide Fournier, SORECONI).

Ce qui ne constitue pas des travaux de terrain, drainage et terrassement

Les pentes négatives du terrain ne peuvent être considérées ni comme un système de drainage des eaux de surface ni comme des travaux de terrassement. Elles sont le résultat d'une implantation trop basse du bâtiment à la suite d'une modification du niveau d'assise de la maçonnerie. Ainsi, l'écoulement des eaux vers l'immeuble constitue une condition aggravante au regard du drainage des fondations et une malfaçon couverte par la garantie (Syndicat de copropriété 680, montée Masson et Développement Magma inc. (O.A.G.B.R.N., 2008-12-29), SOQUIJ AZ-50533506, M. Guy Pelletier, SORECONI).

Le syndicat de copropriétaires a dénoncé un vice de construction ou une malfaçon occasionnant la destruction graduelle du mur de la descente des escaliers. Sa réclamation ne porte aucunement sur un problème de terrassement, d'asphaltage du terrain de stationnement ou du système de drainage des eaux de surface. Bien que ces malfaçons aient pu contribuer au problème dénoncé, elles ne sont pas la cause de la dégradation de l'ouvrage (Syndicat de copropriété du 5085 à 5091 Des Ormes et 2157-2235 Québec inc. (Construction L. Max enr.), (O.A.G.B.R.N., 2007-05-29), SOQUIJ AZ-50436902, M^e Robert Masson, SORECONI).

Divers

Le formulaire de préréception comportait une mention selon laquelle le terrain présentait une pente négative à l'arrière du bâtiment. Ce formulaire approuvé par la Régie du bâtiment comportait une liste d'éléments à vérifier, dont les pentes descendantes aux abords du bâtiment. Il n'est pas possible de conclure qu'il y aurait une exclusion pour ce point puisque la Régie a approuvé et l'administrateur a distribué ce formulaire, qui invite à dénoncer un manquement quant au niveau du sol (Syndicat de la copropriété Place Gordon -- Phase II et Samcon Gordon inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-01-30), SOQUIJ AZ-51361922, M^e Roland-Yves Gagné, SORECONI).

Les bénéficiaires ont réclamé l'installation de margelles aux fenêtres de leur sous-sol, car l'espacement entre le gazon et le seuil de la fenêtre serait inférieur à la distance prescrite. Toutefois, d'une part, ils n'ont pas démontré que l'entrepreneur aurait commis une faute, celui-ci ayant livré l'immeuble dans des conditions acceptables pour tenir compte des tassements éventuels du remblai et pour éloigner les eaux des fondations. D'autre part, les bénéficiaires ont eux-mêmes exécuté les travaux de gazonnement et, ainsi, ils avaient le choix de déterminer le profil final de l'aménagement et d'ajouter des margelles s'ils le jugeaient nécessaire (Gauvin et Entreprises Réjean Goyette inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-07-27), SOQUIJ AZ-50889936, M. Guy Pelletier, CCAC).

La réclamation du bénéficiaire, qui a constaté une pente négative du terrain près des murs de fondation de l'immeuble, ne peut être accueillie, car il est question, dans certains cas, du comportement normal de matériaux et, dans les autres cas, d'une impossibilité de déterminer la présence d'un dénivellement en raison de la construction, par les propriétaires, de terrasses au sol. (Syndicat des copropriétés des Villas Rouville et 9005-3380 Québec inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-05-14), SOQUIJ AZ-50889948, M. Alcide Fournier, CCAC).

On ne peut passer outre aux dispositions du règlement simplement parce que l'entrepreneur s'est engagé à terminer des travaux qui sont exclus du plan de garantie (Syndicat des copropriétaires Les Villas du golf, Phase II et Maisons Zibeline (O.A.G.B.R.N., 2010-03-15), SOQUIJ AZ-50624221, M^e Michel A. Jeannot, CCAC).