

EYB2011DEV1808

Développements récents en droit de la copropriété divisée (2011), Service de la formation continue du Barreau du Québec, 2011

Avelino DE ANDRADE*

Les garanties des bâtiments résidentiels neufs appliqués aux projets de copropriétés

Indexation

Construction ; bâtiments résidentiels neufs ; garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ)

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION

- 1.1 Distinction entre les contrats de garanties conventionnelles et les contrats de garantie dans le cadre du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1), art. 185, par. 19.3o à 19.6o et 38o et 192)
- 1.2 Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs
- 1.3 Les garanties conventionnelles

2. ÉTENDUE DU CHAMP D'APPLICATION DES DIFFÉRENTES GARANTIES

- 2.1 Bâtiment Couverts
 - 2.1.1 Règlement
 - 2.1.2 Les garanties conventionnelles

3. QUALIFICATION DES CONTRATS DE GARANTIE

- 3.1 Le contrat de garantie dans le cadre du Règlement
- 3.2 Le contrat de garantie conventionnel

4. LES COUVERTURES DE GARANTIES

- 4.1 Couvertures de garanties prévues au Règlement
- 4.2 Couvertures des garanties conventionnelles
- 4.3 Limite des garanties

5. DÉBUT DES GARANTIES

- 5.1 Départ des garanties dans le cadre du Règlement
 - 5.1.1 Réception présumée aux termes du Règlement
- 5.2 Début des garanties conventionnelles

6. DÉTERMINATION DES PARTIES COMMUNES

- 6.1 Exclusions prévues au Règlement
- 6.2 Limitation des parties communes dans les garanties conventionnelles

7. MISE EN APPLICATION DES GARANTIES

7.1 Procédure impérative dans le cadre du Règlement

7.2 Mécanisme limité dans les contrats de garanties conventionnelles

8. CONCLUSION

9. RÉFÉRENCES

1. INTRODUCTION

1.1 Distinction entre les contrats de garanties conventionnelles et les contrats de garantie dans le cadre du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1)*, art. 185, par. 19.3^o à 19.6^o et 38^o et 192)

Selon le type de copropriété, ce sera soit le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* soit les plans de garantie privée qui s'appliqueront à votre copropriété.

Le type de garantie qui s'appliquera au bâtiment aura des conséquences sur le type de déclaration de copropriété que le professionnel du droit aura préparée, de même que sur l'étendue des couvertures de garanties offertes aux bénéficiaires.

En 1999, le législateur québécois a mis en place le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

M^c Denys-Claude Lamontagne écrit dans son ouvrage sur le droit de la vente :

Depuis le 1^{er} janvier 1999, toutes les constructions résidentielles neuves sont soumises au nouveau plan de garantie instauré par la Régie du bâtiment. Avec cette protection, d'ordre public, une des plus complètes au Canada, la Régie compte mettre un point final aux cauchemars des propriétaires.

Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* a été institué par le gouvernement du Québec afin de protéger les acheteurs et améliorer la qualité des constructions neuves. Les dispositions à caractère social de ce règlement visent principalement à remédier au déséquilibre existant entre le consommateur et les entrepreneurs lors de mésententes dans leurs relations contractuelles².

Préalablement à l'entrée en vigueur du Règlement, certains administrateurs (Plan de garantie ACQ et l'APHCHQ) avaient déjà en place des plans de garanties privés ou conventionnels.

1.2 Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*

Le Règlement fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie. Le Règlement

* Avocat à la Garantie Habitation du Québec inc.

1. D.-C. LAMONTAGNE, *Droit de la vente*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 158, EYB2005BEP8.

2. Bergeron et 9143-1718 Québec inc. (*Aldo Construction*), M^c Robert Masson, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 071112001 et U-5002602 GMB, 2009-01-12.

détermine à l'article 1 qui sont les administrateurs du règlement, soit 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).

Quelle que soit l'appellation utilisée pour désigner l'administrateur autorisé, le contenu de la garantie obligatoire est le même pour les trois administrateurs.

Les administrateurs sont :

- La Garantie habitation du Québec inc. (Qualité Habitation)
- La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. (La garantie des maisons neuves de l'APCHQ)
- La Garantie Abris inc.

1.3 Les garanties conventionnelles

Les programmes de garantie conventionnels de maisons neuves (copropriété) s'ajoutent aux garanties légales offertes par les entrepreneurs. Ces garanties sont plus limitées dans leur portée³.

Les administrateurs sont :

- Plan de garantie ACQ inc.
- La garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ inc.
- La garantie habitation des maîtres bâtisseurs inc.

2. ÉTENDUE DU CHAMP D'APPLICATION DES DIFFÉRENTES GARANTIES

2.1 Bâtiment Couverts

2.1.1 Règlement

Le Règlement définit à l'article 2 le type de copropriété qui est couverte :

2 ° des bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles et détenus en copropriété divisée par le bénéficiaire de la garantie :

- a) une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée ;
- b) un bâtiment multifamilial de construction combustible ;
- c) un bâtiment multifamilial de construction incombustible *comprenant au plus 4 parties privatives superposées* ;

Préalablement à 2002, le Règlement définissait les bâtiments couverts en termes d'étages, en référence au *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs en construction et des*

3. *Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc. c. Dumoulin*, 2004 CanLII 10094 (QC C.Q.) .

constructeurs propriétaires.

En août 2002 le législateur a modifié le Règlement pour introduire la notion d'unité privative superposée. Depuis 2002 c'est donc le nombre d'unités privatives superposées qui sera déterminant et non plus le nombre d'étages⁴.

La Régie du bâtiment du Québec, dans sa diffusion de l'information grand public, indique clairement que le Règlement s'applique uniquement aux bâtiments complètement neufs. Ainsi, un bâtiment construit sur des fondations existantes ne sera pas couvert⁵.

Cette position fut nuancée dans une décision isolée rendue par l'arbitre Claude Dupuis qui écrit :

Les trois parties s'entendent pour affirmer qu'un bâtiment construit sur des fondations existantes n'est pas obligatoirement couvert par le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Aucune des parties n'a pu justifier cette affirmation, sinon par la déclaration de la Régie du bâtiment apparaissant dans sa publication de mars 2006 et auparavant citée.

Malgré cette position commune, le soussigné n'est pas du tout convaincu qu'un bâtiment construit sur des fondations existantes soit automatiquement exclu du plan obligatoire.

Le Règlement nous donne une définition d'un « bâtiment » mais ne nous transmet aucune définition d'un « bâtiment résidentiel neuf ».⁶

Le raisonnement de l'arbitre réside dans le fait que le contrat signé entre les parties était un contrat d'entreprise et de garantie de maison neuve de l'APCHQ, qui avait été enregistré à la demande de l'entrepreneur avec l'accord de l'administrateur. Selon l'arbitre, l'administrateur et l'entrepreneur peuvent donner leur consentement pour qu'un bâtiment soit inclus dans le règlement même s'il ne s'agit pas d'un bâtiment entièrement neuf.

2.1.2 Les garanties conventionnelles

Les garanties conventionnelles couvrent les autres types de copropriétés, soit les bâtiments avec 5 unités privatives superposées et plus en plus des bâtiments en transformation.

3. QUALIFICATION DES CONTRATS DE GARANTIE

3.1 Le contrat de garantie dans le cadre du Règlement

Le contrat de garantie n'est pas un contrat d'assurance pour les bénéficiaires ou pour les entrepreneurs, mais est plutôt apparenté à un contrat de cautionnement. Il s'agit d'un contrat de cautionnement qui n'est ni illimité ni inconditionnel⁷.

⁴. *Belley et Habitations de la Bourgade*, M. Claude Dupuis, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), B-21665C, 2005-07-08.

⁵. <<http://www.rbq.gouv.qc.ca/plan-de-garantie/le-plan-de-garantie-des-batiments-residentiels-neuf.html>>.

⁶. *Polyi et Constructions GS*, M. Claude Dupuis, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 095021, 2006-06-20

⁷. *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes et al.*, C.A., 450-05-004987-026, 2004 .

Le Règlement est d'ordre public⁸ et on ne peut par convention modifier l'étendue du règlement.

Dans la décision *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Chartier*, 2007 QCCS 2146 (CanLII), EYB 2007-119441, madame la juge Matteau écrit :

En imposant à l'APCHQ de cautionner et de se porter garante des obligations de l'entrepreneur en cas de non paiement par ce dernier, l'arbitre ajoute une obligation que le Règlement ne prévoit aucunement. Ce faisant, il a outrepassé ses pouvoirs et commis un *excès de juridiction* révisable par cette Cour.

De la même façon l'administrateur ne peut ajouter des conditions au mécanisme de mise en oeuvre du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Monsieur le juge Richard écrivait : « Le Tribunal doit appliquer avec rigueur et sans compromis les prescriptions impératives de ce Règlement »⁹.

3.2 Le contrat de garantie conventionnel

Les programmes de garantie conventionnels de maisons neuves s'ajoutent aux garanties légales offertes par les entrepreneurs. Ces garanties sont plus limitées dans leur portée¹⁰.

L'auteur Daniel-Alain Dagenais commente ainsi leur objet :

L'objet des programmes de garantie de maisons neuves (copropriété) est d'offrir au propriétaire d'une maison neuve des garanties qui s'ajoutent à celles que lui offre déjà l'entrepreneur, mais qui sont également plus limitées dans leur portée. Ils n'étendent pas les garanties de l'entrepreneur, mais donnent au consommateur une plus grande certitude que la partie couverte des garanties de base sera respectée. Les programmes offrent :

- une garantie limitée de remboursement de l'acompte versée par le consommateur, lorsqu'il est exigible ;
- une garantie limitée de parachèvement des travaux prévue au contrat de construction ;
- une garantie limitée de réparation des malfaçons et des vices de la construction.¹¹

4. LES COUVERTURES DE GARANTIES

4.1 Couvertures de garanties prévues au Règlement

L'article 27 du Règlement prévoit que la garantie en cas de manquement de l'entrepreneur à ses

⁸. *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Chartier*, 2007 QCCS 2146 (CanLII), EYB 2007-119441.

⁹. *Constructions Cartierville inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 2007 QCCQ 12075, EYB 2007-125904.

¹⁰. *Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc. c. Dumoulin*, 2004 CanLII 10094 (QC C.Q.) .

¹¹. Daniel-Alain DAGENAIS, « Les programmes de garantie de maisons neuves », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la consommation*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1994, p. 121 et s. EYB1994DEV20

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.

4.2 Couvertures des garanties conventionnelles

De façon générale les garanties conventionnelles, sont plus limitatives. Il n'y a pas de parachèvement des parties communes.

La garantie des vices cachés est limitée à un an suivant la prise de possession de l'unité privative et dans le cas des vices cachés affectant les parties communes, elle sera de 12 mois de la date où l'ouvrage est exécuté et est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine, ou dénoncés dans les 12 mois suivant l'enregistrement de la déclaration de copropriété.

La réparation des vices de construction au sens de l'article 2118 du *Code civil du Québec* sera de 5 ans suivant la date où l'ouvrage est exécuté et est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine, ou dénoncés dans les 5 ans suivant l'enregistrement de la déclaration de copropriété.

4.3 Limite des garanties

Règlement

Le montant inscrit au contrat jusqu'à un maximum de 260 000 \$ par unité d'habitation et de 2 600 000 \$ pour l'ensemble des unités d'habitation prévues dans la déclaration de copropriété, pourvu que les

unités comportent des parties communes faisant partie du bâtiment.

Garanties conventionnelles

L'ensemble des réclamations des parties privatives, 1 000 000 \$.

Pour la partie commune 15 000 \$ multiplié par le nombre d'unités privatives sans jamais dépasser 1 000 000 \$.

5. DÉBUT DES GARANTIES

5.1 Départ des garanties dans le cadre du Règlement

Il faut distinguer la fin des travaux de la réception des travaux :

« 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 ; (art. 25)

La réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, *au moment de la réception*, 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 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*.

Il faut donc qu'il y ait réception des parties communes pour qu'il y ait début de garantie. Cette étape revêt un caractère de formalisme de la procédure à suivre. L'arbitre Guy Pelletier écrivait :

[38] L'article 25 du Règlement est très formel quant à la procédure à suivre pour faire la réception des parties communes. Notamment l'entrepreneur doit expédier un avis de fin des travaux à chaque bénéficiaire connu, soit une personne physique ou morale qui a conclu un contrat de vente.

[39] L'Entrepreneur affirme avoir transmis l'avis de fin des travaux à tous les bénéficiaires le 27 septembre 2006. Même si cette preuve a été mise en contestation par le Bénéficiaire, il faut cependant noter qu'à cette date, il n'y avait aucun bénéficiaire de la garantie puisque les occupants étaient encore locataires. Aucun loyer mensuel n'a été exigé des locataires, mais plusieurs ont dû, en contrepartie, déposer un montant de plusieurs milliers de dollars chez le notaire jusqu'à la signature de l'acte de vente.

[40] Selon les documents déposés par l'Entrepreneur, les premières ventes des unités ont été conclues le 28 septembre 2006, tel qu'il apparaît sur *l'index des immeubles* (E-1).

[41] Enfin selon l'article 25, l'entrepreneur doit aussi expédier l'avis de fin des travaux au « syndicat des copropriétaires ». Or, le 27 septembre 2006, le syndicat des copropriétaires n'était pas encore constitué. Le seul syndicat de copropriété connu, à ce moment-là, était le « syndicat de la (sic) Les Manoirs Masson Bloc A »[3] qui avait, comme seul administrateur, l'Entrepreneur dont le siège social est à la même adresse que sa place d'affaires, à Laval.

[42] L'Entrepreneur a plaidé que la publication de la Déclaration de copropriété avait pour effet de créer un syndicat de copropriété au sens du *Code civil du Québec* et qu'ainsi, rien dans le Règlement n'interdisait à l'entrepreneur de représenter le syndicat des copropriétaires.

[43] Suivant cette logique, l'Entrepreneur aurait dû faire la preuve, situation incongrue, qu'il s'est formellement expédié un avis de fin des travaux à titre de représentant du « syndicat de la (*sic*) Les Manoirs Masson Bloc A ».

[44] Malgré tout cela, est-ce que l'Entrepreneur peut mandater lui-même le professionnel et signer la déclaration de réception des parties communes au nom du syndicat des copropriétaires ?

[45] Se référant à l'article 25 du Règlement, l'arbitre Despatis, répond de façon négative à cette question :

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

[46] Rappelons ici la décision de l'arbitre Edwards qui a aussi statué dans le même sens :

[46.1] ... l'Entrepreneur ne peut pas mandater un professionnel aux fins de l'article 25 du Règlement en sa qualité de représentant du syndicat de copropriété et ne peut pas signer le formulaire de l'Étape 5B en sa qualité d'Entrepreneur et de représentant du syndicat de copropriété : le formulaire de l'Étape 5B complété ainsi n'est pas conforme à l'article 25 du Règlement.

[47] L'article 33 du Règlement précise, dans le mécanisme de mise en oeuvre de la garantie, que l'inspection doit être effectuée *conjointement par l'entrepreneur, le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier*. Le législateur, qui ne parle pas pour ne rien dire, a jugé nécessaire d'utiliser l'expression « conjointement » pour identifier le syndicat des copropriétaires à titre d'acteur distinct de l'entrepreneur.¹²

L'article 25 du règlement qui prévoit le mécanisme de mise en oeuvre des garanties des parties communes dispose que :

25. « 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.

Jusqu'en février 2006, le Règlement ne prévoit pas d'autre façon que celle prévue à l'article 25 pour qu'il y ait réception des parties communes d'une copropriété. En l'absence de réception des parties communes par un professionnel du bâtiment retenu par le syndicat, il n'y aura pas de début de garantie pour les malfaçons et pour les vices cachés et la garantie couvrira seulement 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.

En 2006 le législateur a voulu combler un vide dans le Règlement et a introduit la notion de réception présumée.

¹². *Syndicat en copropriété 670 Manoir Masson et Développement Magma inc.*, M. Guy Pelletier, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 09-078ES et 090304001, 2010-03-15.

La situation qui prévalait avant 2006 pouvait créer un préjudice à l'entrepreneur et aux administrateurs dans des cas où le syndicat de la copropriété ne procédait pas à une inspection du bâtiment. En introduisant la notion de réception présumée, le législateur tend à responsabiliser le syndicat et à circonscrire la durée des garanties dans le temps.

5.1.1 Réception présumée aux termes du Règlement

Le règlement prévoit une réception présumée dans le cas où il n'y a pas de réception par un professionnel du bâtiment des parties communes.

L'article 25.1 du Règlement prévoit :

[...] 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.

L'arbitre M^e Johanne Despatis a fait une analyse de la mise en application de cette réception présumée qui est une interprétation stricte du règlement :

La réception des parties communes d'une copropriété est une étape cruciale pour déterminer l'étendue de certaines garanties énoncées au Règlement puisque certaines couvertures sont assujetties à des délais extinctifs qui courent à compter de la réception des parties communes. Je pense ici aux délais applicables à la garantie contre les malfaçons et contre les vices cachés.

[...] le Règlement entoure cette question de la réception d'un indéniable formalisme exigeant que soit associé à l'exercice un professionnel du bâtiment désigné par le syndicat et qui comporte une inspection conjointe en règle des parties communes. Bref, il ne s'agit pas d'une simple formalité.

Cette disposition crée une présomption selon laquelle malgré l'absence de réception formelle, il peut néanmoins y avoir constat de réception. Cette présomption assujettit pareil constat à des conditions strictes. Son texte ne laisse d'ailleurs aucun doute sur le fait que si l'une de ces conditions n'est pas remplie, il ne saurait y avoir présomption de réception des parties communes. Cette disposition crée une présomption selon laquelle malgré l'absence de réception formelle, il peut néanmoins y avoir constat de réception. Cette présomption assujettit pareil constat à des conditions strictes. Son texte ne laisse d'ailleurs aucun doute sur le fait que si l'une de ces conditions n'est pas remplie, il ne saurait y avoir présomption de réception des parties communes.¹³

La position prise par M^e Despaties ne représente pas par ailleurs le courant jurisprudentiel majoritaire.

De façon majoritaire, les arbitres ont adopté une approche du cas par cas en faisant appel à l'équité¹⁴. Ce courant majoritaire fait suite à la décision rendue par l'arbitre M^e Jeffrey Edwards, dans laquelle il

¹³. *Syndicat de copropriété Les jardins St-Hippolyte et 91292516 Québec inc. (Jardins St-Hippolyte)*, M^e Johanne Despatis, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 2008-09-002 et 074352-1 (08-047 FL), 2008-11-20.

concluait :

À tout événement, en l'espèce et selon les circonstances particulières établies, le Tribunal d'arbitrage est habilité par le Règlement à faire appel à l'équité afin de prévenir une injustice ou un avantage indu.

En effet, l'article 116 du Règlement se lit comme suit :

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

Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que pour éviter une situation inéquitable à l'égard de l'Administrateur et de l'Entrepreneur, il est en l'espèce justifié de faire appel à l'article 116 et de juger en équité pour toutes les parties.¹⁵

De la jurisprudence arbitrale on peut retenir certaines constances.

Dans aucun cas, il ne peut y avoir de réception des parties communes tant que le syndicat est sous le contrôle de l'entrepreneur¹⁶.

L'entrepreneur ne peut pas mandater un professionnel aux fins de l'article 25 du Règlement en sa qualité de représentant du syndicat de copropriété¹⁷.

5.2 Début des garanties conventionnelles

Les contrats de garantie conventionnelle sont des contrats de cautionnement limité. Ainsi, la caution s'engage à exécuter l'obligation de l'entrepreneur si celui-ci n'y satisfait pas (art. 2333 C.c.Q.) et ce, dans les limites prévues au contrat (art. 2343 C.c.Q.)¹⁸.

Le début des garanties dans le cadre des garanties conventionnelles est bien cerné. En matière de vice caché, elle sera de 12 mois de la date où l'ouvrage est exécuté et est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine, ou dénoncés dans les 12 mois suivant l'enregistrement de la déclaration de copropriété.

En matière de vice de construction, elle sera de 5 ans suivant la date où l'ouvrage est exécuté et est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine, ou dénoncés dans les 5 ans suivant l'enregistrement de la déclaration de copropriété.

14. *Syndicat Les Villas sur le parc Rembrandt et Villas sur le parc Rembrandt*, M^e Michel A. Jeannot, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 060309001 et 13334, 2007-03-08 ; *Syndicat Hillsdale et 9127-6295 Québec inc. (Développements Hillsdale)*, M^e Albert Zoltowski, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S09-210701-NP, 2010-10-15 ; *Syndicat des copropriétaires du Château Lausanne et IGR Construction inc.*, M. Claude Méryneau, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 20062 /500500 et 091019001, 2010-03-03.

15. *Syndicat de copropriété MRLH et Constructions G. Melatti inc.*, M^e Jeffrey Edwards, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 05071S001 et 13 249-10, 2006-06-07

16. *Syndicat des copropriétaires Les Cours Montrougeau (905-925) et Construction Bernard & Lapointe inc.*, M. Guy Pelletier, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 081121001 et 08-356FL, 2009-05-04.

17. *Syndicat des copropriétaires Le vignoble du 4370 du Catamaran, Laval et Groupe Cama inc.*, M. Guy Pelletier, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 08-099.1SP et 080603001, 2008-10-15.

18. *Syndicat des copropriétaires du Complexe Fleurimont c. Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) inc.*, 2001 CanLII 10976 (QC C.S.).

Les règles d'interprétation du cautionnement comportent une règle de non-extension des obligations de la caution, à savoir la limite pécuniaire admissible ou la limite de temps de recevabilité des obligations

¹⁹.

6. DÉTERMINATION DES PARTIES COMMUNES

6.1 Exclusions prévues au Règlement

Le règlement définit à l'article 25 ce qui constitue les parties communes :

« 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.

Aux termes de l'article 1044 du *Code civil du Québec* :

Sont présumées parties communes le sol, les cours, balcons, parcs et jardins, les voies d'accès, les escaliers et ascenseurs, les passages et corridors, les locaux des services communs, de stationnement et d'entreposage, les caves, le gros oeuvre des bâtiments, les équipements et les appareils communs, tels les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations, y compris celles qui traversent les parties privatives.

Une décision isolée de l'arbitre M^e Robert Masson considère que si ces éléments font partie des obligations contractuelles de l'entrepreneur, ils sont couverts par le règlement²⁰. Selon cette décision, avant de considérer l'article 29 du Règlement relatif aux exclusions, il faut d'abord considérer l'article 27 qui prévoit que :

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^o le parachèvement des travaux dénoncés par écrit ;

À notre avis ce courant est contraire à l'esprit du règlement et de façon majoritaire même en présence d'un manquement de l'entrepreneur la jurisprudence applique les exclusions de l'article 29²¹.

Cette même décision a fait l'objet d'un commentaire dans une décision rendue par l'arbitre M^e Michel Jeannot alors qu'il écrit :

Le mot *bâtiment* nous le savons, est aussi défini au Règlement et il inclut le bâtiment lui-même (comprendre habitation, maison, building), les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soit (limitativement) le puits artésien, raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, fosses sceptiques, champs d'épuration et drains français ;

Sont exclus de la garantie, les ouvrages repris à l'aliéna 9 de l'article 12 du Règlement, lequel

19. *Cie d'assurance London garantie c. Girard & Girard inc.*, 2004 CanLII 20537 (QC C.A.).

20. *Syndicat de la copropriété de la rue Asselin c. La Garantie des Maîtres Bâtitseurs inc. Soreconi 080509001*, M^e Robert Masson, arbitre.

21. *Plaisir et Place Clé d'or inc.*, M. Jean Morissette, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 2009-19-007 et 57654-2866, 2010-07-07 ; *Syndicat de copropriété 7565, chemin Westover et Développement Les terrasses de l'Île inc.*, M^e Johanne Despatis, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 2005-11-07.

précise, entre autres :

Les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouve les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tel que : les piscines extérieures, le terrassement, le trottoir des allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain.

Si les Bénéficiaires recherchent parachèvement en vertu de l'article 25, ce parachèvement par l'Administrateur se limite au « parties communes » faisant partie du « bâtiment » (comprendre habitation, maison building) et pour plus de clarté, ne peut pas comprendre tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment (exception du puits artésien, raccordements au services municipaux ou gouvernementaux, fosses sceptiques et champs d'épuration) par surcroit est spécifiquement exclus les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées, le système de drainage des eaux de surface ;

J'ai été sensibilisé à l'exercice de notre collègue Robert Masson qui cherche à responsabiliser l'Administrateur pour des travaux situés à l'extérieur du Bâtiment, et pour tout ouvrage situé à l'extérieur du Bâtiment, si ces travaux et/ou ouvrages sont des engagements de l'Entrepreneur (*in fine*, article 74 du Règlement). Avec tout respect, il s'agit d'une gymnastique contraire à l'esprit et à la lettre de la Loi et de son Règlement, que nous savons être d'ordre public, (les parties ne pouvant y déroger, même par convention) ;

Notre collègue Masson puise aux articles 74 et 116 du Règlement, (ce dernier article qui prévoit entre autres : « qu'un arbitre statue conformément aux règles de droit, et fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient »), son droit à recourir à l'« équité » afin de faire échec aux exclusions prévues à l'alinéa 9 de l'article 29 du Règlement. Je suggère que cette « équité » doit prendre source au contrat de garantie et doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse, et ne peut être utile à habilitier un décideur à contredire un texte qui me semble limpide.

Si l'article 74 du Règlement dispose à bon droit que l'Administrateur du Plan doit : « assumer tous et chacun des engagements de l'Entrepreneur dans le cadre du Plan approuvé », Le Plan approuvé contient des exceptions manifestement claires et l'appel à l'équité, par le biais de l'article 116, ne peut être utile à faire échec à une position du Plan qui est sans ambiguïté, et qui est calqué sur le Règlement qui est d'ordre public. Je ne peux appuyer la thèse que par le biais de l'article 116, un décideur peut faire fi des exclusions et inclure un ouvrage ostensiblement situé à l'extérieur du bâtiment et spécifiquement exclus par le Législateur, simplement parce qu'il s'agit d'un engagement de l'Entrepreneur.²²

Malgré l'acte constitutif de copropriété l'article 29 du règlement a préséance et sont exclus du règlement :

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.

6.2 Limitation des parties communes dans les garanties conventionnelles

²². *Syndicat des copropriétaires Les Villas du Golf, Phase II et Maisons Zibeline*, M^c Michel A. Jeannot, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S09-180801-NP et S09-100902-NP, 2010-03-15.

On retrouve des exclusions similaires dans tous les contrats de garanties conventionnelles indépendamment de l'administrateur.

À titre d'exemple le bâtiment sera défini comme étant : le bâtiment lui-même destiné principalement à l'usage d'habitation et comprenant les parties exclusives et les parties communes.

Les travaux à parachever et/ou à reprendre doivent avoir été prévus au contrat intervenu entre les parties et doivent porter sur des éléments du bâtiment résidentiel comme tel.

Sont exclus de la garantie :

Les piscines intérieures et extérieures, les systèmes d'arrosage extérieur, le terrassement et son nivellement, les puits d'alimentation d'eau, les installations septiques, les aires de stationnement, les locaux d'entreposage, les murs de soutènement, les balcons et terrasses non fixés de façon permanente au Bâtiment, les revêtements de béton ou de pavé imbriqués, la pelouse, les arbres, les arbustes et les plantes, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain, indépendamment du fait qu'ils soient reliés ou non au Bâtiment.

Les administrateurs de Plans de garanties conventionnelles interprètent les exclusions dans les garanties conventionnelles à la lumière de la jurisprudence sur le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

7. MISE EN APPLICATION DES GARANTIES

7.1 Procédure impérative dans le cadre du Règlement

La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative. Les dispositions pertinentes du Règlement quant à la réclamation se trouvent aux articles 18, 19 et 20. Ils prévoient :

18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation faite en vertu du plan de garantie :

1^o 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^o 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^o dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2^o, 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^o dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3^o, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection ;

5^o 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 il en transmet copie, par poste recommandée aux parties impliquées ;

6° en l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et, le cas échéant, il ordonne à l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire pour les réparations conservatoires nécessaires et urgentes, de parachever ou de corriger les travaux dans le délai qu'il indique et qui est convenu avec le bénéficiaire ;

7° 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 fait le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections dans le délai convenu avec le bénéficiaire et procède notamment, le cas échéant, à la préparation d'un devis correctif, à un appel d'offres, au choix des entrepreneurs et à la surveillance des travaux.

V. Recours

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.

20. 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.

En empruntant un fonctionnement moins formaliste, moins onéreux et mieux spécialisé, le système d'arbitrage vient s'insérer dans une politique législative globale visant l'établissement d'un régime complet de protection du public dans le domaine de la construction résidentielle²³.

Dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec inc. c. Lebire*, monsieur le juge Dufresne a procédé à une analyse pragmatique et fonctionnelle de la norme de contrôle applicable à une décision arbitrale rendue en vertu de ce règlement et il a conclu que la norme appropriée était celle de la décision manifestement déraisonnable.

68. De l'ensemble des dispositions du Règlement, le Tribunal retient que le législateur a voulu mettre en place un mode alternatif de résolution des réclamations ou différends qui peuvent survenir à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf. Le recours à l'arbitrage en vertu du Règlement n'écarte pas les autres recours dont disposent l'entrepreneur et le bénéficiaire en vertu notamment du *Code civil du Québec*.

69. Le législateur veut, par l'adhésion obligatoire de tout entrepreneur à un plan de garantie dont les caractéristiques sont définies au Règlement, donner ouverture à un mode de résolution des réclamations ou des différends survenus à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf qui soit plus souple, plus rapide et moins coûteux pour les parties à un contrat assujetti au Règlement.

²³. *Bergeron et 9143-1718 Québec inc. (Aldo Construction)*, M^c Robert Masson, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 071112001 et U-502602 GMB, 2009-01-12.

[...]

72. Qui plus est, l'intention du législateur est clairement exprimée, tant dans la Loi que dans le Règlement : il a voulu mettre en place un système pour répondre de façon rapide et à moindre coût aux différends pouvant survenir entre l'entrepreneur et l'acheteur d'un bâtiment résidentiel neuf.

73. L'objet de la loi et du Règlement vise à déjudiciariser les réclamations ou différends découlant d'un contrat de construction ou de vente couverts par le Règlement, en favorisant un mode alternatif de résolution.

74. Le recours civil est toujours disponible aux parties au contrat, mais la procédure d'arbitrage retenue par le législateur vise à accélérer la résolution du différend qui oppose l'acheteur et son entrepreneur.²⁴

Le fait que l'article 106 du Règlement prévoit que toute partie intéressée peut demander de soumettre le litige à l'arbitrage, n'implique pas pour autant que celle-ci renonce à son droit d'obtenir l'exécution de la garantie réglementaire, si elle intente aussi un recours devant les tribunaux de droit commun.²⁵

7.2 Mécanisme limité dans les contrats de garanties conventionnelles

De façon générale les plans de garanties conventionnelles ne prévoient pas de mécanisme d'arbitrage.

Seul un des administrateurs prévoit un mécanisme d'arbitrage sur entente avec l'administrateur. Pour les autres plans de garanties conventionnelles, seul un mécanisme de conciliation est prévu.

Ils prévoient que si le syndicat de copropriétaires a quelque différend avec l'entrepreneur quant à l'application des engagements de ce dernier aux termes de la garantie, il doit, avant d'utiliser toute autre procédure judiciaire à sa disposition, demander la conciliation conformément à la procédure de conciliation. Cette procédure est obligatoire.

Si le syndicat de copropriétaires intente des procédures judiciaires devant les tribunaux contre l'entrepreneur ou l'administrateur, et ce, avant que la procédure de conciliation prévue n'ait été engagée et terminée, que la garantie deviendra nulle et sans effet puisqu'il est de l'essence même de la garantie de pouvoir mettre en place la procédure de conciliation et de mener à terme cette conciliation obligatoire.

Les textes de garantie mentionne que toute poursuite contre un administrateur en vertu de la garantie ne pourra être intentée que si les conditions indiquées aux textes de garantie ont été satisfaites et que si elle est intentée dans un délai maximum de six (6) mois suivant la date de la décision du conciliateur.

L'application du délai de six mois a été mise de côté par l'honorable Marc Beaudoin.²⁶

[...]

[4] Les prétentions de ACQ sont à l'effet que :

24. *Garantie Habitation du Québec inc. c. Lebire*, 2002 CanLII 23777 (QC C.S.) .

25. *Garantie habitation du Québec inc. c. Jeannot*, juge Johanne Mainville, C.S., n° 500-17-045306-084, 2009-03-06 .

26. *Cassié c. Leduc-Cummings*, 2002 CanLII 26926 (QC C.S.).

- les délais de six mois de la décision du conciliateur prévus au contrat de garantie pour intenter action sont échus ;

[6] Dans l'arrêt *Ceriko Asselin Lombardi inc. c. Maçonnerie Express inc.*, M. le juge Forget d'écrire :

Les parties ne peuvent renoncer contractuellement au droit de prescription...

[7] Dans l'affaire *Sorel-Tracy Ciment Inc. c. Zaradex Inc. et Axa Boréal Assurances Inc.*[2], Madame la juge Pierrette Rayle d'écrire :

[43] [...] le Tribunal adopte la thèse défendue par la demanderesse et conclut que la disposition 3.B. au cautionnement stipulant que l'action du réclamant doit être prise dans l'année de la fin des travaux est illégale, parce que contraire à une règle d'ordre public (art. 2884 C.c.Q.). En conséquence, l'action du demandeur prise environ 15 mois après la cessation des travaux exécutés par le réclamant n'est pas prescrite.

[8] Le conciliateur a produit son rapport le 14 avril 1999 et la requête pour mise en cause forcée a été accordée le 12 décembre 2000. Le Tribunal est d'opinion que les droits de Bélair contre ACQ ne sont pas prescrits.

8. CONCLUSION

Force est d'admettre que le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* est plus complet que les plans de garanties conventionnels. La jurisprudence arbitrale favorise nettement les bénéficiaires et l'interprétation qu'en font les arbitres privilégie la protection du consommateur.

Dans le cadre des garanties conventionnelles, celles-ci protègent avant tout les acomptes versés par les consommateurs et les vices de construction.

En cas d'intervention par l'administrateur dans le cadre du règlement, le syndicat n'a pas de frais à payer. Dans les garanties conventionnelles avant toute intervention, le syndicat doit payer une franchise entre 250 \$ et 500 \$ multipliée par le nombre d'unités.

9. RÉFÉRENCES

1. D.-C. LAMONTAGNE, *Droit de la vente*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 158.

2. *Bergeron et 9143-1718 Québec inc. (Aldo Construction)*, M^c Robert Masson, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 071112001 et U-502602, GMB, 2009-01-12.

3. *Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec Inc. c. Dumoulin*, 2004 CanLII 10094 (QC C.Q.) .

4. *Belley et Habitations de la Bourgade*, M. Claude Dupuis, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), B-21665C, 2005-07-08

5.

<<http://www.rbq.gouv.qc.ca/plan-de-garantie/le-plan-de-garantie-des-batiments-residentiels-neufs.html>>.

6. *Polyi et Constructions GS*, M. Claude Dupuis, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur

mesure (GAMM), 095021, 2006-06-20.

7. *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes et al.*, C.A. 450-05-004987-026, 2004 .

8. *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Chartier*, 2007 QCCS 2146 (CanLII), EYB 2007-119441.

9. *Constructions Cartierville inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 2007 QCCQ 12075, EYB 2007-125904.

10. *Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec Inc. c. Dumoulin*, 2004 CanLII 10094 (QC C.Q.) .

11. Daniel-Alain DAGENAIS, « Les programmes de garantie de maisons neuves », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la consommation*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1994, p. 121 et s. EYB1994DEV20

12. *Syndicat en copropriété 670 Manoir Masson et Développement Magma inc.*, M. Guy Pelletier, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 09-078ES et 090304001, 2010-03-15.

13. *Syndicat de copropriété Les jardins St-Hippolyte et 9129-2516 Québec inc. (Jardins St-Hippolyte)*, M^c Johanne Despatis, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 2008-09-002 et 074352-1 (08-047 FL), 2008-11-20.

14. *Syndicat Les Villas sur le parc Rembrandt et Villas sur le parc Rembrandt*, M^c Michel A. Jeannot, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 060309001 et 13334, 2007-03-08 ; *Syndicat Hillsdale et 9127-6295 Québec inc. (Développements Hillsdale)*, M^c Albert Zoltowski, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S09-210701-NP, 2010-10-15 ; *Syndicat des copropriétaires du Château Lausanne et IGR Construction inc.*, M. Claude Méryneau, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 20062 / 500500 et 091019001, 2010-03-03.

15. *Syndicat de copropriété MRLH et Constructions G. Melatti inc.*, M^c Jeffrey Edwards, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 05071S001 et 13 249-10, 2006-06-07.

16. *Syndicat des copropriétaires Les Cours Montrougeau (905-925) et Construction Bernard & Lapointe inc.*, M. Guy Pelletier, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 081121001 et 08-356FL, 2009-05-04.

17. *Syndicat des copropriétaires Le vignoble du 4370 du Catamaran, Laval et Groupe Cama inc.*, M. Guy Pelletier, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 08-099.1SP et 080603001, 2008-10-15.

18. *Syndicat des copropriétaires du Complexe Fleurimont c. Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) Inc.*, 2001 CanLII 10976 (QC C.S.) .

19. *Cie d'assurance London garantie c. Girard & Girard Inc.*, 2004 CanLII 20537 (QC C.A.) .

20. *Syndicat de la copropriété de la rue Asselin c. La Garantie des Maîtres Bâisseurs inc.*, SORECONI 080509001, M^c Robert Masson, arbitre.

21. *Plaisir et Place Clé d'or inc.*, M. Jean Morissette, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 2009-19-007 et 57654-2866, 2010-07-07 ; *Syndicat de copropriété 7565, chemin Westover et Développement Les terrasses de l'Île inc.*, M^c Johanne Despatis, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 2005-11-07.
22. *Syndicat des copropriétaires Les Villas du golf, Phase II et Maisons Zibeline*, M^c Michel A. Jeannot, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S09-180801-NP et S09-100902-NP, 2010-03-15.
23. *Bergeron et 9143-1718 Québec inc. (Aldo Construction)*, M^c Robert Masson, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 071112001 et U-502602 GMB, 2009-01-12.
24. *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Lebire*, 2002 CanLII 23777 (QC C.S.) .
25. *Garantie habitation du Québec inc. c. Jeannot*, juge Johanne Mainville, 500-17-045306-084 , 2009-03-06.
26. *Cassé c. Leduc-Cummings*, 2002 CanLII 26926 (QC C.S.).