

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE GATINEAU  
No : 550-17-010288-189

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre civile)

---

PRICEWATERHOUSECOOPERS INC.  
ES QUALITES D'ADMINISTRATRICE  
DE LA GARANTIE HABITATION DU  
QUÉBEC INC.

*Requérante*

c.

JEAN MORISSETTE ès qualités d'arbitre  
au sein du Groupe d'Arbitrage et de  
Médiation sur Mesure (GAMM)

*Intimé/Arbitre*

et  
GROUPE D'ARBITRAGE ET DE  
MÉDIATION SUR MESURE INC.

*Intimée*

et  
ELISA CHAM

*Mise-en-cause/Bénéficiaire*

et  
6045901 CANADA INC.

*Mise en cause/Entrepreneur*

---

## MÉMOIRE DE LA MISE EN CAUSE / BÉNÉFICIAIRE

### A. MISE EN CONTEXTE

1. En date du 6 mars 2018, la Requérante *PRICEWATERHOUSECOOPERS INC. ES QUALITES D'ADMINISTRATRICE DE LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.* (ci-après **Qualité Habitation**) dépose une *Demande introductive d'instance en contrôle judiciaire* dans le cadre de la présente instance;

2. Cette demande vise à faire réviser une sentence arbitrale rendue par Me Jean Morissette en date du 3 juillet 2017 dans le cadre de l'application du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*;
3. La sentence arbitrale en question faisait suite à une *Demande d'arbitrage* déposée par la Mise en cause / Bénéficiaire Élisabeth Cham à l'encontre des conclusions du rapport de conciliation portant le numéro 64228-8304 daté du 27 novembre 2015 et d'un courriel de maintien de décision transmis par **Qualité Habitation** en date du 3 décembre 2015;
4. Bien que la décision porte la date du 3 juillet 2017, **Qualité Habitation** allègue en avoir eu connaissance qu'en date du 6 janvier 2018;
5. La sentence arbitrale rendue par Me Morissette rejette la demande d'arbitrage de la Mise en cause / Bénéficiaire Élisabeth Cham sur certains points de réclamation et accueille la demande sur d'autres points de réclamation;
6. Par sa *Demande en contrôle judiciaire*, **Qualité Habitation** cherche à renverser la décision de l'arbitre Morissette sur divers points de réclamation et identifie à cette fin trois questions en litige qu'il convient de reprendre dans le cadre du présent mémoire;

## B. LES QUESTIONS EN LITIGE

7. Afin d'assurer la bonne intelligence de la présente affaire, la Mise en cause / Bénéficiaire reprendra les mêmes questions en litige que celles soumises par **Qualité Habitation** et utilisera également la même désignation alphabétique;
  - A) L'arbitre a-t-il commis une erreur permettant la révision de sa sentence arbitrale sur la question de la prescription extinctive dans le cadre de l'application du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ?
  - B) L'arbitre a-t-il commis une erreur permettant la révision de sa sentence arbitrale sur la question de la qualification d'une déficience ?
  - C) L'arbitre a-t-il commis une erreur permettant la révision de sa sentence arbitrale sur la question de la topographie des lieux comme cause

commune de certaines déficiences et de leur admissibilité à une couverture de garantie et ce, au détriment des exclusions du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et de la prescription invoquée ?

### C. LA NORME DE CONTRÔLE DE LA RÉVISION APPLICABLE

8. La Requérante est d'avis que la norme de contrôle applicable aux questions A-B-C est la norme de la décision raisonnable puisqu'il s'agit de questions mixtes de droit et de faits;

### D. LES MOTIFS AU SOUTIEN DE LA POSITION DE LA MISE EN CAUSE / BÉNÉFICIAIRE

9. La Mise en cause / Bénéficiaire soumet à cette noble Cour que la *Demande en révision judiciaire* de la Requérante doit être rejetée et la sentence arbitrale du 3 juillet 2017 maintenue et ce, pour les motifs suivants :

#### La question de la prescription extinctive

10. En date du 2 juin 2010, la Mise en cause / Bénéficiaire dénonce un problème de chauffage dans son habitation en raison du fait qu'il manque une bouche de chaleur dans la chambre des maîtres;
11. Cette plainte est traitée dans la décision de **Qualité Habitation** qui porte la date du 30 juin 2010, alors que l'administrateur ne statue pas sur ce point et demande à la Mise en cause / Bénéficiaire de communiquer avec lui dans l'année suivant le rapport si la problématique perdurait et/ou se reproduisait;
12. En date 30 octobre 2010, la Mise en cause / Bénéficiaire, dans le délai prescrit par **Qualité Habitation**, communique effectivement avec l'administrateur et lui fait part de la problématique de chauffage toujours persistante;
13. À la suite de ce courriel, on lui confirme qu'une inspection supplémentaire sera effectuée le 9 décembre 2010 concernant le point numéro 20 du rapport émis le 30 juin 2010 soit le chauffage de la chambre des maîtres. À la suite de cette inspection, aucune décision n'est rendue par

l'administrateur jusqu'au courriel de maintien de décision du 3 décembre 2015 par lequel l'administrateur refuse de se prononcer invoquant la prescription;

14. Dans un premier temps l'arbitre Morissette a raison d'appliquer l'article 2923 du *Code civil du Québec*, et de conclure à une prescription extinctive de dix (10) ans ;
15. Par ailleurs, même si le tribunal en venait à la conclusion que l'article 2923 du *Code civil du Québec* ne s'appliquait pas en l'espèce la Mise en cause / Bénéficiaire soumet à cette noble Cour que la décision de l'arbitre quant à ce point de réclamation doit être maintenue car dans les faits, c'est l'administrateur qui est en défaut de rendre une décision et non par la Mise en cause / Bénéficiaire qui est en défaut de dénoncer le point dans les délais prescrits par la *Loi*;
16. En effet, à la suite du courriel du 30 octobre 2010, il incombait à l'administrateur de prendre position et de rendre une décision, ce qui n'a pas été fait;
17. Dans ce contexte, **Qualité Habitation** ne peut valablement évoquer la prescription pour refuser de se prononcer sur la problématique de chauffage et c'est à bon droit que l'arbitre Morissette l'a fait en reconnaissant ce point comme couvert en fonction de la preuve présentée devant lui à l'audience du 26 avril 2017;
18. Considérant ce qui précède, la Mise en cause / Bénéficiaire soumet donc que le tribunal doit répondre négativement à la question «A» et dans l'hypothèse où le tribunal conclurait à la non application de l'article 2923 du *Code civil du Québec*, la Mise en cause / Bénéficiaire soumet que la sentence arbitrale devrait quand même être maintenue;

### **La qualification erronée d'une déficience**

19. Tel qu'indiqué au paragraphe 29 du mémoire de la Requérante, le 27 novembre 2015, le rapport de conciliation 64228-8304 rejette la réclamation de la Mise en cause / Bénéficiaire quant à la problématique affectant le revêtement de plancher de la cuisine sous prétexte que celle-ci n'avait pas la gravité requise pour être admissible à une couverture de

garantie, puisque que cette problématique ne découlait pas d'un défaut structural;

20. La sentence arbitrale casse la décision de **Qualité Habitation** car l'arbitre conclut qu'il y a perte partielle de l'ouvrage comportant des inconvénients sérieux;
21. **Qualité Habitation** s'appuie sur le fait que la problématique ne découle pas d'un défaut structural pour justifier sa demande à l'effet que la sentence arbitrale sur ce point devrait être révisée;
22. Or, il n'est absolument pas nécessaire que la problématique dénoncée relève d'un problème structural pour être reconnue comme étant un vice de construction au sens de l'article 2118 du *Code civil du Québec*;
23. En effet, c'est à bon droit que l'arbitre, confronté à une preuve d'effritement prématuré du coulis à plusieurs endroits et à un nombre élevé de carreaux de céramique cassés, conclue à une perte partielle comportant des inconvénients sérieux pour la Mise en cause / Bénéficiaire et reconnaît ce point comme étant couvert par la garantie;
24. Considérant ce qui précède, la Mise en cause / Bénéficiaire soumet donc que le tribunal doit répondre négativement à la question «B» et que la sentence arbitrale devrait être maintenue;

#### **La topographie des lieux à titre de cause commune de certaines problématiques**

25. Tel que mentionné au paragraphe 34 du mémoire de la Requérante, **Qualité Habitation**, via le rapport de conciliation 64228-8304 daté du 27 novembre 2015 a rejeté des réclamations de la Mise en cause / Bénéficiaire quant aux points suivants :
  - 2. SOUS-SOL : HUMIDITÉ
  - 4. GALERIE DE BÉTON EN FAÇADE : MISE EN ŒUVRE
  - 6. AMÉNAGEMENT PAYSAGER
  - 7. TERRASSE EN BOIS TRAITÉ

invokant notamment l'absence de dommage, la qualification des prétendues problématiques, les exclusions du *Règlement* et la prescription extinctive;

26. Or, la sentence arbitrale casse les décisions de **Qualité Habitation** quant à ces points de réclamation, l'arbitre identifiant la topographie des lieux comme étant la cause commune desdites déficiences, rassemblant ainsi plusieurs déficiences dénoncées dans un même groupe et ordonnant des correctifs pour chacune d'elles;
27. La Requérante est d'avis que le rassemblement par l'arbitre des déficiences dénoncées dans un même groupe ne serait pas adéquat et qu'il aurait été fait au détriment des exclusions du *Règlement* et des règles de prescription;
28. Dans son mémoire, la Requérante réfère particulièrement aux exclusions prévues à l'article 12 (9) du *Règlement* et fonde également sa position quant à la prescription sur le fait que la topographie des lieux serait connue par la Mise en cause / Bénéficiaire depuis la réception du bâtiment en novembre 2009;
29. Or, l'analyse de l'arbitre visant à rassembler les déficiences dénoncées dans un même groupe en raison du fait qu'elles résultent toutes de la même cause, à savoir la topographie des lieux, est tout à fait adéquate et ne fait pas fi des exclusions du *Règlement* ou de la prescription;
30. En effet, les déficiences dénoncées par la Mise en cause / Bénéficiaire ne sont pas attribuables au terrassement ou au système de drainage des eaux de surface du terrain mais plutôt au grave manquement aux règles de l'art par l'entrepreneur au moment de construire et de livrer l'immeuble;
31. Ainsi donc, il appartenait clairement à l'entrepreneur de considérer la topographie des lieux et les pentes du terrain afin d'éviter que le bâtiment résidentiel neuf qu'il vend ne puisse être affecté d'inconvénients sérieux dans les années qui suivent sa livraison en raison de la présence et des effets de l'accumulation des eaux aux abords du bâtiment;
32. Il s'agit en fait d'une contravention par l'entrepreneur aux règles de l'art laquelle est protégée par le *Règlement* et non pas un cas d'application des exclusions soumises par la Requérante ;

33. Quant à la prescription, la Requérante fait erreur en alléguant que la présence d'une butte comportant une pente importante entraîne automatiquement la connaissance par la Mise en cause / Bénéficiaire de problématiques pouvant affectées son immeuble;
34. En effet, il s'avère que les dommages causés par cette pente ont été découverts et constatés après la réception du bâtiment et que ceux-ci ont été dénoncés en temps opportun par la Mise en cause / Bénéficiaire;
35. Considérant ce qui précède, la Mise en cause / Bénéficiaire soumet donc que le tribunal doit répondre négativement à la question «C» et que la sentence arbitrale devrait être maintenue;

McMasterville, le 24 juillet 2018.

Services Juridiques Inter Rives.

**Me Guillaume G. Plourde**  
**Services Juridiques Inter Rives Inc.**  
Avocat de la Mise-en-cause/Bénéficiaire

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

---

COUR SUPÉRIEURE  
DISTRICT DE GATINEAU  
NO : 550-17-010288-189

---

PRICEWATERHOUSECOOPERS INC. en sa  
qualité d'administrateur provisoire de LA  
GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC

Requérante

-c-  
JEAN MORISSETTE

Intimé/arbitre

et

GROUPE D'ARBITRAGE ET DE MEDIATION  
SUR MESURE INC.

Intimé

et

ELISA CHAM

Mise-en-cause/bénéficiaire

et

60-45901 CANADA INC.

Mise-en-cause/entrepreneur

---

MÉMOIRE DE LA MISE EN CAUSE /  
BÉNÉFICIAIRE

---

N/C: 20037-01

CODE: BP3094



**INTER RIVES**

CABINET JURIDIQUE

---

Services Juridiques Inter Rives

*Me Guillaume G. Plourde*

934, rue Bernard Pilon

Mc Masterville (Québec) J3G 1L6

Tél : (450) 250-0377 Fax: (450) 252-0048

Courriel : gplourde@interrives.ca