

**ARBITRAGE SELON LE  
RÈGLEMENT SUR LE  
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

**SORECONI  
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)**

---

**ENTRE :**

**Yvan Chevalier**

Bénéficiaire

c.

**Construction Goscobec Inc.**

L'Entrepreneur

Et :

**Garantie Qualité Habitation du Québec Inc.**

L'Administrateur

Nos dossiers SORECONI: 100411001

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre :	M <sup>e</sup> Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	Monsieur Yvan Chevalier
Pour l'Administrateur :	M <sup>e</sup> Stéphane Audy
Pour l'Entrepreneur :	Absent
Date de l'audition :	20 septembre 2011
Date de la décision :	27 septembre 2011
Lieu de l'audition:	Palais de Justice de Rimouski 183, avenue de la Cathédrale, Rimouski, Qc., salle 2.02

**Description des parties :****Bénéficiaire**

Monsieur Yvan Chevalier  
92, de la Montagne  
St-Narcisse, Qc.  
G0K 1S0

**Entrepreneur**

Construction Goscobec Inc.  
a/s Monsieur Bertin Rioux  
103, rue Louis-Philippe Lebrun  
Rivière-du-Loup, Qc.  
G5R 3Z5

**Administrateur**

La Garantie Qualité Habitation Inc.  
a/s  
M<sup>e</sup> Stéphane Audy  
KSA Avocats  
5790 boul. Étienne-Dallaire bureau 205  
Lévis Qc.  
G6V 8V6

## MANDAT ET JURIDICTION

Le Tribunal est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire en date du 4 novembre 2010, reçue par la Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI) à la même date, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 17 juin 2011. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

## HISTORIQUE DU DOSSIER

La maison est située au 92 rue de la Montagne, Saint-Narcisse, Qc., G0K 1S0.

Le 26 août 2006, l'Entrepreneur signait un contrat de construction d'une maison usinée avec le Bénéficiaire (Pièce A-4); le contrat est couvert par le Plan de Garantie de La Garantie Qualité Habitation.

Le 8 novembre 2006, le Bénéficiaire signe un formulaire d'inspection préreception, fin des travaux et de réception du bâtiment (Pièce A-5).

Le Bénéficiaire envoie une lettre datée du 25 août 2010 (pièce B-2) à l'Entrepreneur et une autre datée du 31 août 2010 (pièce A-3) à l'Administrateur, mentionnant 17 points à corriger.

Le 4 octobre 2010, l'Administrateur rend sa décision (Pièce A-1), rejetant la réclamation du Bénéficiaire.

Le 4 novembre 2010, le Bénéficiaire transmet une demande d'arbitrage, reçue par SORECONI le même jour.

Le 15 juin 2011, le Tribunal d'arbitrage, sous la présidence de M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, rendait une sentence interlocutoire.

Le 17 juin 2011, l'arbitre assigné au dossier était substitué par l'arbitre soussigné.

Le 24 juin 2011, le Bénéficiaire précise sa demande d'arbitrage, se limitant à 4 points, soit pour le comptoir de cuisine, plomberie de cuisine, correction d'infiltration d'eau, réparation du garde-corps.

Le 13 juillet 2011, le Tribunal d'arbitrage soussigné rendait une décision intérimaire, et fixait la date d'audition de la cause.

Les pièces A-1 à A-5 ont été produites par l'Administrateur. A l'audience, le Bénéficiaire a produit les pièces B-1 à B-3.

### ABSENCE DE L'ENTREPRENEUR À L'AUDIENCE

- [1] A 9 :30, en présence du Bénéficiaire et de l'Administrateur, constatant l'absence de l'Entrepreneur, l'Administrateur a téléphoné à l'Entrepreneur à la demande du Tribunal – l'Entrepreneur était absent de son bureau, et n'était pas disponible pour répondre à son cellulaire; un message lui a été laissé dans sa boîte vocale qu'il était de l'intention du Tribunal de commencer à 9 :45, malgré l'absence de l'Entrepreneur dûment convoqué.
- [2] Constatant l'absence de l'Entrepreneur à 9 :45, le Tribunal a commencé l'audience du consentement du Bénéficiaire et de l'Administrateur, vu que toutes les parties avaient été dûment convoquées et qu'il était dans l'intérêt de la justice et des parties présentes, qui s'étaient déplacées au Palais de justice de Rimouski pour l'audition de la cause, de procéder.

### LES FAITS

- [3] Le 26 août 2006, le Bénéficiaire signe un contrat de construction (pièce A-4).
- [4] Le 8 novembre 2006, le Bénéficiaire signe la réception des travaux (pièce A-5) et emménage vers la mi-novembre 2006.
- [5] Interrogé à ce sujet, le Bénéficiaire affirme que les points soulevés au présent arbitrage n'ont aucun rapport avec la liste effectuée lors de la réception des travaux (en annexe de la pièce A-5).
- [6] Le 25 août 2010, suite à un appel téléphonique avec l'Entrepreneur, le Bénéficiaire envoie la lettre produite en B-2, dont les points objets de l'arbitrage sont mentionnés ci-après.
- [7] Lors d'une conversation téléphonique avec l'Entrepreneur, le Bénéficiaire demande s'il peut faire une demande à quelqu'un d'autre, et l'Entrepreneur lui parle de l'Administrateur du Plan de Garantie. Le Bénéficiaire envoie à ce dernier une lettre datée du 31 août 2010, reçue par l'Administrateur le 2 septembre 2010.
- [8] Le Bénéficiaire affirme que cette lettre datée du 31 août 2010, reçue le 2 septembre 2010, est la première lettre qu'il ait envoyée à l'Administrateur du Plan de Garantie.
- [9] Par lettre datée du 2 septembre 2010, l'Entrepreneur refuse de donner suite à la lettre du Bénéficiaire

*La présente est pour vous confirmer que nous maintenons notre position face à vos requêtes. Les réparations demandées ne sont pas couvertes par la garantie de l'entrepreneur, qui est de un an après la livraison de la copropriété. Tel que mentionné, comme votre maison a été livrée en 2006, toute réparation subséquente à la fin de cette garantie pourra être accomplie avec les frais encourus (taux horaire régulier des ouvriers, déplacement, matériaux, etc.). A cet effet, nous vous référons au paragraphe 1a du formulaire de garantie fourni lors de votre achat.*

*Je vous rappelle que la garantie des maisons neuves de cinq ans, telle qu'appuyée par l'APCHQ (sic!), couvre les problèmes structuraux importants et les vices majeurs de construction. A cet effet, nous vous référons au paragraphe 1b du formulaire mentionné plus haut.*

*Nous vous référons également au point 4 du formulaire de garantie concernant le point des frais encourus suite aux travaux que vous avez commandés pour votre entrée indépendante. Goscobec se dégage de toute responsabilité pour ces frais. Nous devons être avisés préalablement et consentir à de tels travaux, ce qui n'a pas été fait.*

- [10] Le 4 octobre 2010, l'Administrateur rend sa décision *prima facie*, c'est-à-dire, sans se déplacer sur les lieux sur la base suivante : le Bénéficiaire serait hors délai quant à sa réclamation et le Plan de Garantie ne couvrirait pas les points soulevés :

*Après une étude plus approfondie de votre dossier, nous constatons que les points de plainte énumérés dans votre lettre du 31 août dernier n'ayant pas été dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à **La garantie Qualité-Habitation** dans les 3 ans suivant la réception de votre résidence, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec (article 6.4.2.5. du texte de garantie).*

*Or, selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de la lecture de votre dénonciation, ces points ne peuvent être considérés comme un vice de construction pouvant entraîner la perte partielle ou totale de la copropriété.*

*Par conséquent, **La garantie Qualité-Habitation** ne peut reconnaître ces points dans le cadre de son mandat [...]*

- [11] Suite à une sentence arbitrale intérimaire du 15 juin 2011, le Bénéficiaire soumet la liste des points qu'il désire soulever en arbitrage par lettre du 24 juin 2011 (pièce B-1)

[11.1] Comptoir de cuisine \$880.27

[11.2] Plomberie de cuisine \$471.65

[11.3] Correction d'infiltration d'eau par l'entrée du sous-sol \$685.83

[11.4] Réparation du garde-corps du patio \$1,002.54

Puis une liste de dommages découlant de ces points.

- [12] Les sujets Comptoir de cuisine et Plomberie de Cuisine étaient mentionnés aux points 1 et 9 de la lettre du 25 août 2010

[12.1] *1<sup>er</sup> : la robinetterie de la cuisine est défectueuse. Sous le lavabo, il coule de l'eau*

[12.2] *9<sup>e</sup> : bande mélamine cuisine décollée*

- [13] Le sujet d'infiltration d'eau était mentionné au point 17 de la lettre du 25 août 2010

- [13.1] 17<sup>e</sup> : on a dû creuser jusqu'au « footing » de l'entrée de la cave parce qu'il y avait infiltration d'eau. On a posé 1 stirofoam et du gravier. Je veux me faire rembourser.
- [14] Quant au patio, il faisait l'objet des points 15 et 16 de la lettre du 25 août 2010 :
- [14.1] 15<sup>e</sup> : Patio : 58 barrotins à changer ils sont croches, vis cassés, vis trop courtes
- [14.2] 16<sup>e</sup> : Patio : les 2 rampes de descente sont croches. 1 rampe horizontale est croche.
- [15] Le mercredi 13 juillet 2011 eut lieu une conférence téléphonique préparatoire à l'audience de l'arbitrage à laquelle ont participé les personnes mentionnées à la page « description des parties » de cette décision.
- [16] Cette conférence fait suite à la lettre du Bénéficiaire du 24 juin 2011, précisant sa réclamation et les points soumis à l'arbitrage.
- [17] Au cours de cette conférence, le procureur de l'Administrateur a mentionné qu'il avait un moyen préliminaire, à l'effet que la plainte du Bénéficiaire était hors délai.
- [18] Le Tribunal a fixé une audition sur le moyen préliminaire :

**DÉCLARE** que l'audition ne portera que sur un moyen préliminaire, à savoir, si les points soulevés dans la dénonciation du Bénéficiaire d'août 2010 sont à l'intérieur ou non du délai de la couverture du Plan de Garantie, prévu dans le RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS;

- [19] Le Tribunal doit donc décider si, à supposer que tous les faits mentionnés par le Bénéficiaire sont vrais, ces faits entraînent ou non une responsabilité couverte par le Plan de Garantie géré par l'Administrateur.

## LE DROIT

- [20] Le Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*)

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.

- [21] La Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet*

*mise en cause* (AZ-50285725 du 15 décembre 2004) a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public

[11] Le *Règlement* est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il 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, en l'occurrence, les intimés.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles [...]

[15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative [...]

[22] Le recours en arbitrage étant introduit contre l'Administrateur du Plan de garantie, l'article 10 du *Règlement* explique en quoi consiste la garantie :

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.

[23] Le Bénéficiaire ayant envoyé un avis à l'Administrateur que ce dernier a reçu le 2 septembre 2010, plus de trois ans et 9 mois après la réception du bâtiment, le Tribunal d'arbitrage doit trancher la question suivante :

[23.1] Les éléments de la réclamation sont-ils couverts par le Plan de Garantie, à supposer qu'ils soient vrais, vu les délais prévus au *Règlement*.

### Le comptoir de la cuisine et la robinetterie

- [24] Le Bénéficiaire a témoigné que ces problèmes sont interreliés, puisque la robinetterie défectueuse a causé la déformation du comptoir de cuisine.
- [25] A la fin de l'été 2010, il a réalisé « subtilement » que de l'eau s'écoulait à la base de la robinetterie. L'humidité a par la suite causé de la moisissure et de la déformation, il y a des gonflements de 6 pouces.
- [26] Il a demandé au fabricant de remplacer la robinetterie au complet, on lui aurait envoyé seulement une partie de cette robinetterie (un « kit de remplacement »), qui ne permet pas de régler le problème, même pas pour le plombier qu'il a appelé sur les lieux, puisqu'il fallait le robinet au complet.
- [27] Le Bénéficiaire affirme que la lettre du 25 août 2010, soit peu après le moment de la découverte du problème, est le premier avis envoyé à l'Entrepreneur à ce sujet, tout comme la lettre du 31 août 2010 est le premier avis envoyé à l'Administrateur à ce sujet.

### L'infiltration d'eau

- [28] Le Bénéficiaire résumait ainsi les faits dans sa lettre du 4 mai 2011 (pièce B-3) :
- Concernant l'infiltration d'eau et la participation de l'entreprise Anicet Proulx, le problème est plus complexe. La première fois qu'il eut infiltration, j'ai posé sous le seuil de la porte un morceau de bois de 3 (trois) pieds de long par 3 (trois) pouces de large. J'ai étendu une colle au polymère ainsi qu'un ruban au polymère. Je ne possède plus la facture. L'année suivante; autre infiltration. J'ai pulvérisé de la mousse isolante sur les 2 (deux) côtés de la porte, partie béton. Alors monsieur Laurent Proulx a creusé environ 2 (deux) pieds de profonds pour remplacer la terre existante par de la pierre. L'année suivante : autre infiltration. C'est là que monsieur a décidé de creuser jusqu'à la base du solage. Ce qu'il fit régla le problème définitivement. Je ne peux préciser le montant exact que cela a coûté pour les travaux de monsieur Proulx car il est venu 2 (deux) fois et pour des tâches complémentaires. Je vous envoie les factures originales.*
- [29] A l'audience, le Bénéficiaire a témoigné qu'il avait vu cette infiltration pour la première fois en février 2009 – la lettre du 4 mai 2011 semble plutôt indiquer 2008 puisqu'il y a deux fois « l'année suivante » dans sa lettre, quoiqu'il peut s'agir de la même « année suivante », mais vu les conclusions à laquelle en arrive le Tribunal, cela ne change rien – l'Entrepreneur lui aurait dit « vaguement » qu'il allait venir régler le problème mais n'est jamais venu. Le Bénéficiaire a mis un morceau de bois, du goudron et un « tape de polymère », croyant régler ainsi le problème.
- [30] Le problème est revenu au printemps 2010. Il a fait appel à un entrepreneur, la société d'Anicet Proulx, du nom du père de celui qui est venu faire les travaux, Laurent Proulx.
- [31] Ce dernier est venu en juin 2010. Il aurait creusé environ 2 pieds de terre, et mis des cailloux pour mieux drainer l'eau. Il aurait constaté qu'il n'y avait pas de drain agricole, et que la terre de remplissage avait été de la terre agricole.



- [32] Suite aux travaux de Monsieur Laurent Proulx, le problème d'infiltration d'eau est définitivement réglé.
- [33] Le Bénéficiaire admet que la lettre du 25 août 2010 à l'Entrepreneur et la lettre du 31 août 2010 à l'Administrateur sont le premier avis envoyé soulevant la question d'infiltration d'eau.
- [34] En contre-interrogatoire, le Bénéficiaire admet n'avoir jamais parlé d'absence de drain agricole avant le jour de l'audience (20 septembre 2011), la raison étant qu'il y avait urgence à remplir le trou béant qui était dangereux au lieu d'attendre l'inspection de l'Entrepreneur suite à un avis.
- [35] Quant à l'absence alléguée du drain agricole, il admet n'avoir regardé autour de sa maison que d'un seul côté, celui de la descente vers la cave.
- [36] Il admet aussi ne pas avoir envoyé d'avis préalable avant de faire les travaux visant à corriger le problème d'infiltration d'eau.

### Patio

- [37] Le Bénéficiaire affirme que dès le premier hiver (2006-2007), les barrotins ont commencé à décoller car mal installés et trop fragiles, un après l'autre, puis les rampes sont devenues croches vu la disparition de ces barrotins.
- [38] Le Bénéficiaire affirme n'avoir fait aucun travaux pour modifier les barrotins ou les rampe.
- [39] Le Bénéficiaire mentionne que la lettre du 25 août 2010 à l'Entrepreneur et celle du 31 août 2011 à l'Administrateur sont le premier avis à ce sujet.

## ARGUMENTS

### Le Bénéficiaire

- [40] Le Bénéficiaire plaide qu'il y a lieu de rejeter la décision de l'Administrateur parce qu'il ignorait quels étaient ses recours.
- [41] Quand les problèmes d'infiltration d'eau et la robinetterie sont survenus, il pensait qu'il avait des recours seulement contre l'Entrepreneur.
- [42] Il avait appelé l'Entrepreneur, se basant que le certificat de garantie de cinq obtenu lors de son achat, croyant que cette garantie couvrait la plupart des éléments qu'il réclamait.
- [43] C'est seulement quand, à la fin août 2010, l'Entrepreneur ne voulait pas faire suite à sa réclamation, qu'il lui a demandé à qui d'autres il pourrait s'adresser, et on lui a répondu l'Administrateur du Plan de Garantie.
- [44] Il a trouvé l'adresse de l'Administrateur dans son cartable contenant les documents concernant sa maison et lui a fait une réclamation.
- [45] A la question à savoir s'il réalisait ne pas avoir lu sa garantie comme il le faut, il répond « oui ».

- [46] De plus, il ne savait pas qu'avant de faire une réparation, il devait envoyer un avis préalable.
- [47] Enfin, l'infiltration d'eau était présente depuis de début. Les barrotins « lâchaient et décollaient » dès l'hiver 2006-2007. Quant au problème de robinetterie, c'était un problème plus subtil, qu'il n'a décelé qu'à la fin de l'été 2010.

### L'Administrateur

- [48] L'Administrateur plaide absence de couverture du Plan de Garantie, suivant les dispositions des alinéas 10(4) et 10(5) du *Règlement* (discutés plus loin).
- [49] Le seul avis écrit envoyé à l'Administrateur du Plan de Garantie fut daté du 31 août 2010, reçu le 2 septembre 2010, alors qu'il y a eu réception du bâtiment le 8 novembre 2006 et emménagement vers le 15 novembre 2006, or
- [49.1] les trois ans de garantie pour vices cachés sont écoulés,
- [49.2] les avis à être envoyés dans les six mois de la découverte du vice n'ont pas été envoyés dans le délai de six mois, qui est un délai de rigueur, et
- [49.3] rien dans le dossier ne montre de vice de ruine partielle ou totale du bâtiment en vertu de l'article 2118 du Code civil, auquel l'alinéa 10(5) fait référence.
- [50] De plus, rien dans le dossier ne montre d'avis écrit pour absence de drain agricole, alors que le problème s'est réglé par des travaux d'environ \$600.
- [51] Aussi, l'absence de préavis avant d'entreprendre les travaux pour régler le problème d'infiltration d'eau rend irrecevable, la réclamation du Bénéficiaire.
- [52] Quant à la robinetterie, la négligence du Bénéficiaire à réparer le problème dès qu'il l'a découvert n'a fait qu'entraîner les dommages dont il se plaint à son comptoir de cuisine.
- [53] L'Administrateur soumet les autorités suivantes :

*Syndicat des copropriétaires Le Champêtre-Andante et Maisons de ville  
Laurentienne Inc. (9 avril 2009, Me Jean Philippe Ewart, arbitre, AZ-50647538)*

Jean-Louis Baudouin, *La responsabilité civile*, 7<sup>e</sup> édition, Les Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2007, vol. II, p.226 et 227, 241 à 243, 256 à 263.

## DÉCISION

### Les éléments de la réclamation

#### Infiltration d'eau et patio

- [54] Le Bénéficiaire témoigne qu'il a constaté les problèmes d'infiltration d'eau et de patio dès le début (hiver 2006-2007). Le Tribunal peut donc conclure, puisqu'il doit tenir comme vrais les éléments de la réclamation pour les fins de l'audience,

que ces problèmes « sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment », comme le stipule l'alinéa 10(4) du Règlement.

- [55] Or il y a une autre exigence à l'alinéa 10(4) du Règlement, soit que les vices doivent être dénoncés dans les six mois de leur découverte, à l'Entrepreneur ET à l'Administrateur.
- [56] Le Bénéficiaire a admis avoir dénoncé les problèmes de rampe et d'infiltration d'eau pour la première fois, seulement les 25 août (à l'Entrepreneur) et 31 août (à l'Administrateur, réception le 2 septembre) 2010, bien au delà du délai de six mois prévu par le Règlement.
- [57] La question du délai de six mois s'applique aussi à l'affirmation faite à l'audience du 21 septembre 2011, sans en avoir jamais fait mention dans aucune lettre, à l'effet qu'en juin 2010, le Bénéficiaire avait découvert qu'il manquait un drain agricole – affirmation qui, pour les fins de l'audience, doit être tenue par avérée.
- [58] En effet, à supposer qu'une telle réclamation eut pu être recevable dans le cadre d'une audience d'arbitrage, plus de six mois se sont écoulés entre la découverte du vice allégué et la dénonciation.
- [59] Comme le Tribunal d'arbitrage soussigné le rappelait dans l'affaire *Abdellatif Bensari c. Les Constructions M.C. et La Garantie Qualité Habitation* (Soreconi #100508001, 26 novembre 2010, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre), le délai de six mois est un délai de déchéance.

[64] [...] l'état du droit à cet effet est clair : le délai de six mois prévu à l'article 10 du Règlement est un délai de rigueur et de déchéance.

[65] Dans l'affaire *Abderrahim Moustaine et al. c. Brunelle Entrepreneur Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ* (Soreconi 070424001) du 9 mai 2008, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre, écrit :

[31] Le Tribunal est d'avis [...] que le délai maximum de six (6) mois prévu aux alinéas 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> respectivement de l'article 10 (...) du Règlement est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension.

[36] En résumé, la dénonciation prévue à l'article 10 du Règlement se doit d'être par écrit, est impérative et essentielle, le délai de six mois prévu au même article emporte et est un délai de déchéance, et si ce délai n'est pas respecté, le droit des Bénéficiaires à la couverture du plan de garantie visé et à le (sic!) droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés

[66] Baudouin explique ce qu'est un délai de déchéance<sup>1</sup>

Dans le cas des délais de déchéance, la créance est absolument éteinte après l'expiration du temps fixé. Le tribunal est alors tenu de suppléer d'office au moyen en résultant (art. 2878 C.c.). Dans ces cas donc, ce n'est plus seulement l'action en justice qui est éteinte, mais bien le droit lui-même.

- [60] L'article 116 du Règlement est à l'effet que l'arbitre statue conformément aux règles de droit, et qu'il peut faire appel à l'équité.

<sup>1</sup> *La prescription civile*, 7e édition, 2007, Éditions Yvon Blais, Cowansville, p. 1219, I-1447

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

[61] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* (2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, C.S., Michèle Monast, juge)

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie. (nos soulignés)

[62] Le Tribunal d'arbitrage ne peut pas faire appel à l'équité pour faire réapparaître un droit qui n'existe plus, il ne s'agit pas ici de suppléer au silence du *Règlement* ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie, malgré toute la sympathie qu'il pourrait avoir envers le Bénéficiaire.

[63] Le Tribunal d'arbitrage doit appliquer un *Règlement*, qui a force de loi au Québec et jugé par la Cour d'appel comme étant d'ordre public, même si le Bénéficiaire invoque n'avoir pas été au courant de la portée de sa garantie, ne l'ayant pas lu au complet.

[64] Le Tribunal d'arbitrage conclut donc que la réclamation pour l'infiltration d'eau et les garde-corps du patio ne sont pas couvertes par le Plan de Garantie.

[65] Accessoirement, le Bénéficiaire a entrepris des travaux pour régler son problème d'infiltration d'eau sans envoyer de préavis – or cet absence de préavis est fatal à sa réclamation.

[66] La Cour d'appel du Québec, dans deux décisions, l'une en novembre 2008, l'autre en juin 2006, a établi que l'absence de préavis avant de débiter les travaux était fatal au recours pour vices cachés.

[67] *Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay* (21 novembre 2008), 2008 QCCA 2216, AZ-50522574, J.E. 2008-2284

[6] La requête en rejet de l'intimé fait valoir que l'appelante ne s'est pas conformée aux exigences de l'article 1739 du *Code civil du Québec*, qui énonce que :

L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

[7] La jurisprudence a atténué la rigueur de cette disposition. Il est reconnu qu'en cas d'urgence, ou lorsque le vendeur a répudié sa responsabilité à l'égard du vice ou a renoncé à se prévaloir du défaut d'avis, l'absence d'un préavis n'est pas fatale. La requête introductive de l'appelante ne contient aucune allégation de cette nature. Il est

également reconnu, en ce qui concerne le deuxième alinéa de l'article, que la connaissance du vice supprime l'obligation d'envoyer un préavis écrit dans un délai raisonnable, **mais elle ne fait pas disparaître l'obligation d'envoyer un tel avis avant le début des travaux** (nos soulignés).

[68] *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III* – (6 juin 2006) - 2006 QCCA 781

[159] L'auteur [nos ajouts : *Pierre-Gabriel Jobin*] indique dans ce passage que l'acheteur doit donner ce préavis avant d'intenter les procédures mais, vu le but du préavis, tel qu'expliqué plus haut (voir *supra*, paragr. [152]), **il faut comprendre que l'acheteur doit donner ce préavis avant même de procéder aux réparations** : on ne peut pas, autrement, parler de dénonciation. (nos soulignés)

[164] L'absence de la dénonciation requise par l'article 1738 C.c.Q. est donc opposable au Syndicat et fatale à sa réclamation.

[69] Accessoirement, l'obligation du préavis existe en matière de vice de construction, comme le rappelle la Cour du Québec dans *Desmarais c. Schulz* (2008 QCCQ 1263 7 mars 2008, honorable juge Gilles Gagnon)

[31] Ainsi, tant le *Code civil du Québec* (1595 C.c.Q.) que la jurisprudence et la doctrine sont au même effet, à savoir qu'il faut nécessairement envoyer une mise en demeure par écrit pour permettre au contrevenant de constater le vice qu'on lui reproche, vice qui aurait occasionné la perte de l'ouvrage, et d'y remédier, le cas échéant, avant d'exercer un recours contre lui.

[32] Bref, dans le cas de l'article 2118 C.c.Q., le Tribunal conclut que la mise en demeure est obligatoire, et ce, d'une façon non équivoque.

#### La robinetterie et le comptoir de cuisine

[70] Le problème de robinetterie est apparu en août 2010. Il a donc été découvert plus de trois ans après la réception du bâtiment du 8 novembre 2006, alors que l'alinéa 10(4) stipule que le vice est couvert s'il est découvert dans les trois ans de la réception :

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;

[71] Le Tribunal d'arbitrage conclut donc que le problème de robinetterie ayant causé des dommages au comptoir de cuisine n'est pas couvert par le Plan de Garantie, étant apparu après le délai des trois ans de la couverture du Plan pour les vices cachés.

[72] Accessoirement, il va de soit que le Bénéficiaire bénéficie de la couverture pour vice de construction de cinq ans, prévue à l'alinéa 10(5) du *Règlement*, qui renvoie à l'article 2118 du Code civil, qui se lisent comme suit :

10 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.

**2118.** À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.

- [73] Accessoirement, même si, pour les fins de l'audience, le Tribunal doit tenir pour vrai, le problème de la robinetterie, qui a causé des dommages au comptoir de cuisine, accessoirement, il est absolument impossible de soutenir que le problème de robinetterie ayant causé avec le temps, des dommages au comptoir de cuisine, fasse l'objet d'une couverture par le Plan de Garantie sous cet alinéa 10(5) du *Règlement*, c'est à dire, que ce problème a résulté ou résultera en une perte totale ou partielle du bâtiment au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec.

#### RECOURS CIVILS CONTRE TOUTE AUTRE PARTIE

- [74] Accessoirement, le Bénéficiaire a mentionné qu'il avait fait une erreur car il avait cru que l'Entrepreneur était responsable de son travail pour cinq ans, et avait appris par la suite cette responsabilité était celle de l'Administrateur du Plan de Garantie.
- [75] Cette affirmation est inexacte – pour éviter toute confusion, il y a donc lieu de réaffirmer, de manière accessoire, que le Bénéficiaire conserve ses recours civils contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, à supposer qu'il ait un tel recours, ce dont le Tribunal ne peut pas se prononcer, sujet aux règles de droit commun incluant la prescription civile.

#### CONCLUSIONS

- [76] Pour ces motifs, le Tribunal se doit de maintenir la décision de l'Administrateur, le tout sous toutes réserves du droit du Bénéficiaire de porter devant les tribunaux civils de droit commun, ses recours contre toute autre personne que l'Administrateur, à supposer qu'il ait un tel recours, sujets aux règles de droit commun incluant la prescription civile,

#### FRAIS

- [77] Les alinéas 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> de l'article 123 du *Règlement* stipulent :

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.

- [78] Le Bénéficiaire n'a eu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation. L'article 116 du *Règlement* permet à l'arbitre de faire « aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient ».
- [79] Le Tribunal décide que, dans les circonstances précises de cette affaire, après avoir entendu la preuve à l'audience, aussi bien en droit qu'en équité, selon les Articles 116 et 123 du *Règlement*, que les frais seront partagés entre le Bénéficiaire pour la somme de cinquante dollars (\$50.00) et le solde des frais de l'arbitrage sera assumé par l'Administrateur du Plan de Garantie.

### PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

**REJETTE** la demande du Bénéficiaire;

**MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 4 octobre 2010 à toutes fins que de droit;

**RÉSERVE** au Bénéficiaire ses recours contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, devant les Tribunaux de droit commun, sujets aux règles de droit commun incluant la prescription civile, à supposer qu'il ait un recours fondé en faits et en droit;

**CONDAMNE** le Bénéficiaire à payer la somme de \$50.00 à SORECONI pour sa part des frais d'arbitrage;

**CONDAMNE** l'Administrateur du Plan de Garantie à payer les frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier moins le montant de \$50.

Montréal, le 27 septembre 2011

  
M<sup>e</sup> ROLAND-YVES GAGNÉ  
Arbitre / SORECONI

Procureur :  
M<sup>e</sup> Stéphane Audy  
Pour l'Administrateur

## Jurisprudence citée:

*La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* (AZ-50285725 , Cour d'appel, 15 décembre 2004)

*Abdellatif Bensari c. Les Constructions M.C. et La Garantie Qualité Habitation* (Soreconi #100508001, 26 novembre 2010, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre)

*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* (2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, C.S., Michèle Monast, juge)

*Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay* (2008 QCCA 2216, AZ-50522574, J.E. 2008-2284 Cour d'appel, 21 novembre 2008)

*Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III –* (2006 QCCA 781, Cour d'appel, 6 juin 2006)

*Desmarais c. Schulz* (2008 QCCQ 1263. 7 mars 2008, honorable juge Gilles Gagnon)

## Doctrines citées :

Jean-Louis Baudouin, *La prescription civile*, 7<sup>e</sup> édition, 2007, Éditions Yvon Blais, Cowansville, p. 1219, 1-1447

## Jurisprudence et doctrines considérées :

*Syndicat des copropriétaires Le Champêtre-Andante et Maisons de ville Laurentienne Inc.* (9 avril 2009, Me Jean Philippe Ewart, arbitre, AZ-50647538)

Jean-Louis Baudouin, *La responsabilité civile*, 7<sup>e</sup> édition, Les Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2007, vol. II, p.226 et 227, 241 à 243, 256 à 263.