

Dossier SORECONI` : 100108001

Dossier de la Garantie : 134286-1

Entre :

Jacques Fontaine (M. Fontaine)

Bénéficiaire

C.

Les constructions Unic Inc (Unic)

Constructeur

Et

La Garantie des maisons neuves de l'APACHQ inc

L'Administrateur

Sentence arbitrale

- 1- Le 16 octobre 2007, M. Fontaine et Unic ont conclu un contrat de construction pour un immeuble résidentiel dans la localité de Rivière-Bleue¹.
- 2- Le même jour les parties ont signé un autre contrat intitulé contrat de garantie en vertu duquel La Garantie est partie à titre de garante de l'exécution entière et conforme des obligations légales et contractuelles de Unic envers M. Fontaine².
- 3- La maison a été reçue au sens des contrats le 27 mars 2008. Ensuite elle a fait l'objet d'une déclaration d'exécution finale des travaux le 6 août 2008.

¹ Onglet 3 du cahier des pièces.

² Contrat produit à l'audience, coté par l'arbitre comme pièce F-16

4- Vers la fin d'août M. Fontaine a constaté des gondolements de la toiture sur presque tous les côtés de celle-ci. Il en a avisé Unic qui est venue constater la situation et qui a effectué des prélèvements de bardeaux d'asphalte et de membrane pour fins d'examen et d'expertise.

5- Par la suite, des inspections par les fabricants de ces matériaux ont eu lieu et des travaux de réparations ont été effectués par Unic. Le problème n'a pas été solutionné à la satisfaction de M. Fontaine.

6- Le 5 août 2009, il a adressé à Unic et à la garantie une lettre de dénonciation conformément aux exigences du contrat de garantie³.

7- L'administrateur a visité les lieux et a déposé son rapport le 7 décembre 2009. Il conclut que la demande d'intervention à la Garantie a été faite tardivement et qu'elle doit être rejetée⁴.

8- M. Fontaine conteste cette décision, d'où la nomination du soussigné comme arbitre le 8 janvier 2010.

Examen

9- La disposition du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* qui s'applique est l'article 10, paragraphe 4. En résumé il prévoit que si des vices cachés sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment, ils doivent être dénoncés par écrit au constructeur et au Plan de garantie dans un délai raisonnable qui ne doit pas excéder 6 mois de la découverte des vices cachés.

10- Ici les dates parlent par elles mêmes. La découverte se situe vers la fin d'août et elle est immédiatement suivie de la visite et des démarches d'Unic pour tenter de bien connaître la situation et d'y apporter remède. La dénonciation a lieu le 5 août 2009, soit plus de 6 mois plus tard.

11- Le délai de dénonciation est de rigueur et il entraîne déchéance s'il est dépassé⁵. Je partage les motifs qu'on lit dans les décisions qui ont été portées à ma connaissance et qui sont au dossier.

³ Onglet 6 du cahier.

⁴ Onglet 13

- 12- J'y ajoute ceci pour la compréhension et le bénéfice de M. Fontaine.
- 13- La Garantie n'est pas le constructeur, mais une tierce personne. C'est pourquoi il y a signature d'un deuxième contrat qui prévoit son intervention si le constructeur faillit à ses obligations légales et contractuelles envers le propriétaire.
- 14- Ce contrat exige que le propriétaire dénonce la découverte d'un vice à la Garantie afin d'obtenir son intervention. Il doit le faire dans des délais assez brefs afin de permettre la prise de connaissance des faits entourant les vices constatés, et cela à une époque rapprochée de leur découverte. Le règlement a fixé ce délai à 6 mois depuis la découverte des malfaçons, vices ou défauts.
- 15- Le contrat de garantie que M. Fontaine a signé, dont il a reçu un exemplaire et qu'il déclare avoir lu et compris a été produit comme pièce⁶.
- 16- Ce contrat énonce les obligations de la Garantie dans les termes suivants :

« En cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales et contractuelles, La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc, dans les limites et aux conditions décrites dans le présent contrat, garantit au bénéficiaire l'exécution de ces obligations qui résultent d'un contrat pour la vente ou la construction :

1) d'un bâtiment destiné à des fins principalement résidentielles et non détenu en copropriété divisé par le bénéficiaires de la garantie et concernant exclusivement :

a) une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée.... »

- 17- Cette garantie, on le voit plus loin dans le texte, porte sur les malfaçons non apparentes, les vices cachés et les vices majeurs. Dans tous les cas, le propriétaire doit les dénoncer dans un délai de 6 mois de leur découverte ou de leur apparition.

⁵ Décisions arbitrales déposées par le procureur de la Garantie

⁶ Pièce F-16 section des signatures

18- Je me réfère au texte de la sous-section II, article 3.3 qui se lit :

« La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc réparera les vices cachés qui sont découverts dans les trois ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à la Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc, dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil du Québec. »

19- C'est cette dénonciation écrite qui déclenche l'implication et l'entrée en action de la Garantie et qui constitue le point de départ de l'intervention qu'elle a promise et des ses actions à venir dans le dossier.

20- Pour être valide, cette dénonciation doit se faire dans le délai prévu au contrat. Sans elle, la Garantie ne devient pas partie au dossier et au litige.

21- M. Fontaine fait état de son âge, de son peu d'instruction, de son d'expérience réduite dans les affaires. C'est sans doute vrai, mais malheureusement cela ne peut lui servir d'excuse au plan juridique. Il aurait pu et sans doute aurait dû se renseigner adéquatement et en temps utile sur la conduite à tenir à l'époque où il a découvert le problème qui affectait sa résidence.

22- Il a aussi demandé quels pouvaient être ses recours en justice si sa demande d'arbitrage n'est pas reçue. L'arbitre ne peut répondre à cette question, ce n'est pas son rôle. Seul un conseiller juridique pourrait le faire.

Conclusions :

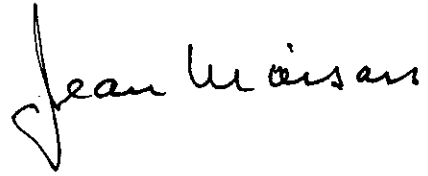
Pour ces motifs, l'arbitre :

Rejette la demande d'arbitrage du bénéficiaire;

Maintient la décision de l'administrateur du 7 décembre 2009;

Frais à être départagés entre le bénéficiaire pour la somme de 50,00\$ et l'Administrateur pour le solde du coût du présent arbitrage.

Québec, le 1^{er} mars 2010

A handwritten signature in black ink that reads "Jean Moisan". The signature is written in a cursive style with a large initial "J" and "M".

Jean_Moisan, arbitre

Audition du litige : Rivière-du-Loup, 25 février 2010

Bénéficiaire : lui-même et son fils Martin

Construction Unic inc : M. Dany Boutin

La Garantie de l'APCHQ Inc : Me Luc Séguin