

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC**

CONTRAT DE GARANTIE
Dossier no. 022669

**SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION
DES
CONFLITS INC.**
Dossier no. 050407001

Michel Gariépy
Bénéficiaire
Demandeur

c.

Construction J. Thériault inc.
Entrepreneur
Intimé

et

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs
de l'APCHQ inc.

Administrateur du plan de garantie
Mis en cause

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENIELS NEUFS**

19 mai 2005

ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
Société pour la résolution des conflits (Soreconi)
800, ouest, boul. René- Lévesque, bureau 2450
Montréal, QC , H3B 4V6

IDENTIFICATION DES PARTIES :

BÉNÉFICIAIRE

Michel Gariépy
108 Marc-Aurèle Fortin
St-Charles Borromée, Q C
J6E 8Y3

ENTREPRENEUR

Construction J Thériault inc
225 Jean-Baptiste
St-Côme Q C
J0K 2B0
Tel : 450 883-5637
Fax : 450 883-0062

ADMINISTRATEUR

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs
de l'APCHQ inc.
5930 Boul. Louis H.-Lafontaine
Anjou, Qc
H1M 1S7

PROCUREUR DE L'Administrateur

Mes Savoie Fournier
a/s Me François Laplante
Tél. : 514 353-9960 poste # 256
Fax 514-353-3393

HISTORIQUE DU DOSSIER :

23 décembre 2001	Réception du bâtiment.
Printemps 2002	Premiers signes sérieux constatés par le bénéficiaire de problèmes d'eau au sous-sol
30 septembre 2004	Réclamation écrite.
23 mars 2005	Décision de l'Administrateur.
7 avril 2005	Demande d'arbitrage.
28 avril 2005	Désignation de l'arbitre.
20 avril 2005	Réception du cahier de pièces émis par l'Administrateur
16 mai 2005	Audition
19 mai 2005	Décision

Arbitrage

- [1] L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 28 avril 2005.
- [2] L'audition et la visite des lieux ont eu lieu le 16 mai 2005 à la résidence du Bénéficiaire au 108 rue Marc-Aurèle Fortin.
- [3] Étaient présents
- a) M. Michel Gariépy, bénéficiaire de la Garantie.
 - b) M. Rénaud Cyr, inspecteur conciliateur au service d'inspection et de conciliation chez l'administrateur.
 - c) M. J. Thériault, entrepreneur.
 - d) Me François Laplante, procureur de l'administrateur.
- [4] Le Bénéficiaire témoigne tout d'abord pour dire que sa maison a été construite dans la nappe phréatique avec le résultat que l'eau a pénétré au sous-sol, dès le premier automne de son habitation et qu'il s'y est formé, au bas des murs, des champignons et de la moisissure. Le Bénéficiaire admet la date de la réception du bâtiment, soit le 23 décembre 2001. Il admet aussi que sa réclamation écrite a été faite le 30 septembre 2004. La décision de l'Administrateur date du 23 mars 2005.
- [5] La décision concernait quatre points, mais le Bénéficiaire vient en arbitrage sur le premier point, soit l'infiltration d'eau au sous-sol (dalle et périmètre des murs extérieurs).

- [6] Le procureur de l'Administrateur intervient alors pour déclarer que, dans ce cas-ci, il plaidera sur le délai seulement. En effet, dit-il, le Bénéficiaire a attendu deux ans et demi avant de faire une réclamation écrite. Ainsi, conclut-il, le Bénéficiaire ne serait pas couvert par la garantie, le six mois de délai pour la dénonciation dont il est question aux articles 3.3 et 3.4 du Règlement, n'a pas été respecté.
- [7] Le Bénéficiaire rétorque qu'il s'est fait bâtir par un Entrepreneur couvert par l'APCHQ et qu'il devrait donc être protégé puisqu'il est de bonne foi. Il a averti verbalement l'Entrepreneur en deçà du délai de six mois, mais il n'a pas dénoncé par écrit ce problème à l'Administrateur.
- [8] Il y a eu de l'eau, pour la première fois, au printemps 2002; il avait pris possession de la maison en juin 2001. Le Bénéficiaire continue en déclarant que, en 2002, la pompe du sous-sol fonctionnait régulièrement et il a dû la remplacer à quelques reprises, car elle se bouchait à cause de l'eau ferrugineuse.
- [9] À l'automne 2002, les tuyaux se bouchaient et l'eau entraît par le bas du solage.
- [10] À une question du procureur de l'Administrateur, il ne nie pas que la première dénonciation écrite a été faite le 30 septembre 2004 ainsi qu'il appert à sa lettre produite au cahier de pièces à l'onglet 3 du cahier de pièces émis par l'administrateur en date du 30 septembre 2004, où l'on peut lire:

«Joliette, le 30 septembre 2004

M. Jacques Thériault

Construction Jacques Thériault inc

225 Jean-Baptiste Lepage

St-Côme

Québec, J0K-2B0

De:

Michel Gariépy

108 Marc-Aurèle Fortin

St-Charles Borromée

Québec, J6E-8Y3

Contrat de construction d'une maison neuve

Monsieur.

Suite à la construction de ma maison sont j'ai pris possession le 23 juin 2001, je me dois de vous informer de plusieurs problèmes survenus de puis et qui tentent à s'aggraver. En tant qu'expert, je vous tient donc responsable d'avoir construit ma propriété à un niveau tel, qu'elle baigne dans la nappe phréatique d'une eau très ferreuse ayant comme conséquence ce qui suit:

1. Drain français pratiquement bouché ne laissant s'échapper qu'un mince filet d'eau;
2. Fissure diagonale d'un bout à l'autre du plancher du sous-sol laissant s'infiltrer l'eau;
3. Traces de moisissures sur les murs du sous-sol et sur les poteaux de support du plancher;
4. Présence de champignons poussant sur le plancher de ciment;
5. Inondation à quelques reprises.

De plus le quadrillage des fenêtres thermos et les capuchons des rampes extérieures ont jaunis.

Je m'attends donc, que vous corrigiez la situation dans les plus brefs délais.

Merci de l'importance que vous accorderez à cette lettre.

Michel Gariépy

Cc APCHQ»

Témoignage de l'entrepreneur

- [11] L'Entrepreneur témoigne à l'effet que lorsque le Bénéficiaire lui a demandé de construire sa maison, ils étaient trois soumissionnaires et il a obtenu le contrat.
- [12] Il continue en disant que sur le permis de construction il y avait une mention à l'effet qu'il devait creuser à 44" du niveau de la rue. Après avoir creusé, il y avait toujours de l'eau dans la cave au vu, su et connu du Bénéficiaire, même si l'entrepreneur était allé moins profondément qu'il y était spécifié sur le permis de construction.
- [13] Le terrain sur lequel l'Entrepreneur a bâti la maison était la propriété du Bénéficiaire lui-même. Il est possible, dit-il, que le Bénéficiaire n'ait pas été au courant de la nappe d'eau mais, d'après lui, il semble bien que tout le monde fût au courant de ce fait.
- [14] Questionné par le procureur de l'Administrateur, l'Entrepreneur admet avoir changé le tuyau au printemps 2002 parce que l'eau était ferreuse. Quant à lui, il a changé le tuyau une seule fois.
- [15] Par la suite, à l'automne 2001, au printemps et à l'automne 2002, et encore en 2003, répond-il, le Bénéficiaire lui a dit qu'il avait encore des problèmes avec la nappe d'eau.
- [16] À la demande de son procureur, l'inspecteur conciliateur Rénald Cyr témoigne à l'effet que, suite à une demande de conciliation, en septembre 2004, il a pris connaissance de la dénonciation du Bénéficiaire faisant état d'une problématique.

C'est alors qu'il a écrit à l'Entrepreneur auquel il a demandé de répondre dans les 15 jours conformément au Règlement.

[17] L'inspecteur conciliateur continue son témoignage en disant qu'en janvier 2005, il y a eu conciliation sur place. Il a dressé l'historique pour se situer comme il le devait et il a noté que la garantie était limitée dans le temps, le cadre et les obligations des deux parties. Quant à lui, la seule mise en demeure écrite que l'Administrateur ait eu est celle du 30 septembre 2004 dont il est question plus haut. C'est le seul écrit du Bénéficiaire au dossier que l'on retrouve à l'onglet 3 du cahier de pièces émis par l'Administrateur.

[18] L'inspecteur conciliateur reconnaît que l'occupation de la maison s'est faite le 23 juin 2001.

[19] Comme il n'y avait pas eu d'étape 5, l'acceptation (réception) du bâtiment par le consommateur a été étendue à une période additionnelle de six mois à partir de son occupation. Si l'étape 5 avait été remplie, la réception aurait été en date du 23 juin 2001.

[20] De son côté, il a expliqué aux parties ce qui lui a été relaté, soit la présence d'eau au printemps et à l'automne depuis le début. Toutefois, il n'a pas fait faire d'étude sur ce point spécifique de la présence d'eau.

[21] Le Bénéficiaire, continue-t-il, s'est organisé pour que l'eau aille dans son puisard. Il reconnaît que des gestes ont été posés par l'Entrepreneur et par le consommateur, mais quant à lui, il n'avait pas eu d'écrit. Toutefois, et de façon secondaire, il a remarqué la moisissure causée par l'eau, les lieux humides et non chauffés et quelques plantes au sous-sol.

[22] Le Bénéficiaire intervient pour dire que, quant aux plantes, il ne les a jamais arrosées durant l'hiver.

[23] Le procureur reprend pour dire que, au fond, ce sont les délais qui gouvernent la Garantie qui n'ont pas été respectés.

[24] Le Bénéficiaire témoigne, à nouveau, pour dire que l'Entrepreneur a changé le tuyau en 2002 et qu'il était bien au courant du problème d'eau. Toutefois, il admet encore à une question du procureur de l'Administrateur qu'il n'a pas dénoncé ce fait à l'Administrateur par écrit. Il termine en disant qu'il n'a jamais reçu le document de l'APCHQ à l'effet qu'il avait un délai de six mois. Sur ce, le procureur de l'Administrateur réplique que le Règlement est du domaine public. Enfin, le Bénéficiaire se dit fort bouleversé, non content de cette question de délai, insatisfait de l'APCHQ.

[25] Les parties descendent alors au sous-sol et l'arbitre a pu vérifier les dires du Bénéficiaire qui se sont avérés justes.

Plaidoirie de Me Laplante

[26] Me Laplante déclare qu'il faut faire une différence entre les obligations de l'Administrateur et celle de l'Entrepreneur. Les obligations de l'Administrateur ne peuvent pas être étendues au-delà du Règlement. Le Bénéficiaire, dit-il, a le fardeau de prouver que la décision de l'Administrateur n'est pas conforme au Règlement. Or, le Bénéficiaire a connu de sérieux problèmes au printemps 2002 et ce n'est qu'environ deux ans et demi plus tard soit, le 30 septembre 2004, qu'il a fait une

dénonciation écrite. Il n'est donc pas couvert par la Garantie à cause de la tardivité de sa dénonciation écrite.

[27] Le procureur de l'Administrateur, pour appuyer sa plaidoirie, a produit un cahier d'autorités, avec le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[28] À l'onglet 1 le procureur a produit le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[29] À l'onglet 1, le procureur de l'Entrepreneur a attiré l'attention de l'arbitre à l'article 10, paragraphe 3 et 4 dont voici la teneur:

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

.....

.....

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;

...

12. Sont exclus de la garantie:

...

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

[30] À l'onglet 2, l'on retrouve une décision de la cour d'appel N° 500-09-013349-030 (450-05-004987-0026) en date du 15 décembre 2004 où le procureur a lu aux paragraphes 38 et 39 ce qui suit:

" [38] Avec égards pour l'opinion contraire, je suis d'avis que l'article 1432 C.c.Q. ne s'applique pas en l'espèce. Les droits des parties et les difficultés d'interprétation susceptibles de se poser, le cas échéant, ne découlent pas du contrat mais du *Règlement* lui-même, ce qui exclut le recours à une règle d'interprétation qui ne s'applique qu'à certains types de contrats. D'ailleurs, comme je l'ai indiqué antérieurement, il est admis que les intimés auraient bénéficié d'une protection identique même si un contrat de garantie n'avait pas été signé le 14 décembre 2001¹⁴.

[39]Au mieux, nous sommes en présence d'un contrat réglementé, c'est-à-dire d'un contrat dont le contenu est imposé par le législateur et non par l'appelante, elle aussi obligée de se plier aux volontés du législateur et de faire approuver son plan par la Régie¹⁵. "

[31] À l'onglet 3, le procureur a lu une décision de l'arbitre soussigné en date du 4 décembre 2001, dossier Soreconi 011112001 où il a lu:

"M. Sylvain Beausoleil, l'inspecteur conciliateur, ainsi que Me Frédéric Birtz, ont élaboré sur le seul élément de la décision soit le fait que la dénonciation n'a pas été faite à l'administrateur dans le délai de six mois, conformément au *Plan de Garantie*. Sous cet aspect, les bénéficiaires ont fait remarqué qu'ils ont bel et bien avisé l'entrepreneur, dès la connaissance des vices ou malfaçons, sans, toutefois, en faire part à l'administrateur.

...Toutefois, comme il est dit plus haut, l'administrateur n'a été mis au courant qu'à l'été 2001, soit plus d'un an après la découverte des vices et malfaçons, i.e. environ deux ans après la prise de possession. Et il faut surtout souligner ici qu'il s'est écoulé beaucoup plus que six mois entre la prise de connaissance des vices ou malfaçons et la dénonciation à l'administrateur.

Le but de l'article 10 du *Plan de Garantie* consiste en ce que l'entrepreneur ait un avis convenable et raisonnable d'une part, et une circonscription du débat d'autre part.

La raison de la dénonciation par écrit, c'est que, d'abord, l'entrepreneur soit bien au courant qu'il y a un vice et qu'ensuite il soit bien identifié.

...Bien sûr, l'entrepreneur ne peut pas se soustraire à ses obligations selon le Code civil, toutefois en vertu du *Plan de Garantie*, non seulement l'entrepreneur mais aussi l'administrateur, comme le soumet Me Birtz, doit recevoir la dénonciation par écrit. Et les bénéficiaires admettent bien honnêtement ne pas avoir dénoncé par écrit à l'administrateur dans le délai de 6 mois. Même si le soussigné en venait à la conclusion que la dénonciation à l'entrepreneur est valide et légale, cette seule dénonciation ne rencontre pas toutes les dispositions de l'article 10 du *Plan de Garantie*.

Les bénéficiaires ainsi qu'ils en ont témoigné, n'étaient malheureusement pas au courant de cette exigence. Et comme l'administrateur se porte garant des obligations de l'entrepreneur non pas en vertu du Code civil mais du *Plan de Garantie*, l'administrateur n'a donc pas à couvrir les points 2 et 3, comme en a conclu l'inspecteur conciliateur dans sa décision du 27 septembre 2001.

En conséquence, la décision de l'administrateur est maintenue."

[32] À l'onglet 4, soit une décision de l'arbitre Me Johanne Despatis en date du 18 février 2005 (Adjudex inc. 0411-8200-GAMM, S/A 8004-02-05). Le procureur de l'Administrateur a lu ce qui suit:

[35] Il ressort des aliéas de la disposition qui précède que la seule existence d'une malfaçon, apparente ou non, ou d'un vice caché, n'est pas suffisante selon le *Plan* pour donner ouverture à un recours en faveur d'un bénéficiaire. En effet, il faut en plus que ces problèmes soient dénoncés de la façon et dans les délais prescrits.

[49] Cela dit, même si, pour les fins d'analyse, je considérais que les points 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, et 10 n'avaient pas concernés des problèmes apparents devant de ce fait être dénoncés au moment de la réception du bâtiment mais constituaient plutôt des

malfaçons non apparentes, le recours devrait quand même être rejeté.

[50] En effet, l'alinéa 3 du premier paragraphe de l'article 10 du *Plan* prévoit que le bénéficiaire victime de malfaçons non apparentes les dénonce par écrit à l'entrepreneur ainsi qu'à l'administrateur dans un délai n'excédant pas 6 mois de leur découverte. Voici ce qu'écrivent au sujet de ce délai les auteurs Gilles Doyon et Serge Crochetière dans leur ouvrage *Le Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté* [précité]: [pages 47-48]

"Lorsque le bénéficiaire découvre une malfaçon sur son bâtiment, il doit alors respecter deux conditions imposées par le paragraphe 3 pour conserver son droit à la garantie. Il doit d'abord dénoncer la malfaçon par écrit tant à l'entrepreneur qu'à l'administrateur du plan. En outre, cette dénonciation doit être faite dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la malfaçon.

Cette dernière stipulation comporte en elle-même deux conséquences. D'une part, le délai de dénonciation doit d'abord et avant tout être raisonnable et peut en conséquence, demeurer raisonnable au regard des circonstances du dossier, être jugé plus court que le délai maximal de 6 mois prévu au Règlement. D'autre part, dans l'éventualité où le bénéficiaire, quoi qu'à l'intérieur de la première année suivant la réception, dénoncerait la malfaçon après le délai maximal de 6 mois de la découverte, il perdra (sous réserve de la preuve évidemment) son droit à la garantie, alors même que sa période de garantie d'un an ne serait pas expirée."

[53] Il n'empêche cependant que même située en septembre 2003, cette dénonciation à l'administrateur de problèmes tenus pour inapparents n'a quand même pas été faite dans les six mois de leur découverte, contrairement à l'exigence prescrite à l'alinéa 3 du premier paragraphe de l'article 10 du *Plan*

[56] Somme toute, même si on la situe en septembre 2003, la dénonciation en question aurait dépassé d'entre treize et quinze mois la découverte des problèmes dénoncés. Le *Plan* fixe la limite à 6 mois et en l'espèce les bénéficiaires n'ont à l'examen présenté aucun fait ni aucun argument que je pourrais retenir qui serait susceptible de permettre de les relever de ce défaut."

[33] À l'onglet 5, le procureur de l'Administrateur a produit une décision de l'arbitre Claude Dupuis en date du 4 février 2005 (N° dossier de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ: 012231) où il a lu ce qui suit:

"[17] Les faits sont donc les suivants: la fissure était apparente le 19 février 2001, le propriétaire précédent n'a pas dénoncé la situation par écrit à l'administrateur et à l'entrepreneur, et la bénéficiaire actuelle n'a dénoncé cette malfaçon par écrit à l'administrateur qu'en juillet 2004, soit plus de trois ans après la découverte.

[18] Selon la bénéficiaire, ni le personnel de l'entrepreneur ni les représentants de l'administrateur avec lesquels elle a communiqué à l'époque ne l'ont informée de la procédure exacte à suivre, à savoir une réclamation écrite à l'entrepreneur et à l'administrateur.

[19] Toutefois, quelles que soient les circonstances, l'article 10 du plan stipule que toute dénonciation doit être présentée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte.

[20] Un délai de dénonciation de presque trois ans et demi m'apparaît tout à fait déraisonnable.

[21] Une décision contraire serait tout à fait injuste envers l'administrateur, lequel se porterait garant des travaux alors qu'il aurait été informé de la situation plus de trois ans après la découverte.

[22] Pour ces motifs, la présente réclamation est REJETÉE."

[34] À l'onglet 6, soit un arbitrage par l'arbitre Claude Dupuis, en date du 4 février 2005, (N° dossier de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ: 010397) où il a lu ce qui suit:

"[15] Le problème est que les bénéficiaires, qui ont constaté cette malfaçon en février 2001, ne l'ont dénoncée par écrit à l'administrateur qu'en avril 2004, soit plus de trois ans après la découverte.

[16] Il est vrai que les bénéficiaires ont dénoncé la situation, verbalement ou par écrit, à l'entrepreneur bien auparavant, mais ce dernier n'a pas réagi.

[17] Selon le bénéficiaire, ni le personnel de l'entrepreneur ni les représentants de l'administrateur avec lesquels il a communiqué à l'époque ne l'ont informé de la procédure exacte à suivre, à savoir une réclamation écrite à l'entrepreneur et à l'administrateur.

[18] Toutefois, quelles que soient les circonstances, l'article 10 du plan stipule que toute dénonciation doit être présentée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte.

[19] Un délai de dénonciation de plus de trois ans m'apparaît tout à fait déraisonnable.

[20] Une décision contraire serait tout à fait injuste envers l'administrateur, lequel se porterait garant des travaux alors qu'il aurait été informé de la situation plus de trois ans après la découverte.

[21] Pour ces motifs, la présente réclamation est REJETÉE.

...

[33] Toutefois, même si la présence d'un vice caché était démontrée, l'article 10.4^o du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs stipule que la dénonciation doit être faite dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte.

[34] Or, dans le présent dossier, il existe une preuve non contredite à l'effet que la dénonciation a été faite plus de trois ans après la découverte.

[35] Le soussigné se réfère donc à sa décision dans le présent dossier au sujet de la fissure au bas de l'escalier extérieur avant et, pour les mêmes motifs, REJETTE les réclamations ayant trait à l'infiltration d'air et à la sensation de froid."

[35] À l'onglet 7, le procureur de l'Entrepreneur a produit une sentence arbitrale de l'arbitre Claude Dupuis, ing. en date du 4 février 2005 (N^o dossier de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ: 012229) où il a lu les paragraphes qui suivent:

"[14] Le problème est que la bénéficiaire, qui a constaté cette malfaçon en avril 2001, ne l'a dénoncée par écrit à l'administrateur qu'en mai 2004, soit près de trois ans après la découverte.

[15] Il est vrai qu'elle a dénoncé cette situation par écrit à l'entrepreneur dans les délais requis (23 avril 2001), mais ce dernier n'a pas réagi.

[16] Selon la bénéficiaire, ni le personnel de l'entrepreneur ni les représentants de l'administrateur avec lesquels elle a communiqué à l'époque ne l'ont informée de la procédure exacte à suivre, à savoir une réclamation écrite à l'entrepreneur et à l'administrateur.

[17] Toutefois, quelles que soient les circonstances, l'article 10 du plan stipule que toute dénonciation doit être présentée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte.

[18] Un délai de dénonciation de trois ans m'apparaît tout à fait déraisonnable.

[19] Une décision contraire serait tout à fait injuste envers l'administrateur, lequel se porterait garant des travaux alors qu'il aurait été informé de la situation trois ans après la découverte.

[20] Pour ces motifs, le tribunal:

REJETTE la présente réclamation."

[36] En réponse à l'argument du Bénéficiaire à l'effet qu'il n'aurait pas eu de copie du contrat de garantie, le procureur répond que, même s'il n'avait pas eu de copie, le Règlement est d'ordre public. Qui plus est, dit-il, l'Administrateur ne pourrait pas se défilier de ses obligations même si le contrat n'était pas signé par le Bénéficiaire. Les bases, continue-t-il, sont prévues dans le Règlement pour que la garantie trouve son application. Le problème doit être dénoncé par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur. Et comme la dénonciation écrite n'est survenue que deux ans et demi après la découverte des vices, il s'ensuit que la Garantie ne peut pas couvrir..

[37] Et le procureur, pour donner plus de poids à sa plaidoirie, ajoute qu'un nouveau propriétaire doit vivre avec l'inaction du premier propriétaire tel qu'il appert à l'onglet 5 plus haut mentionné. Et le procureur de l'Administrateur termine en disant que, pour que la garantie entre en application, il faut que les délais qui y sont

inscrits soient respectés. En conséquence, la décision de l'Administrateur devrait être maintenue, puisqu'il a respecté le Règlement qui est d'ordre public.

[38] Fin de la plaidoirie du procureur de l'Administrateur.

[39] Sur ce dernier point, le Bénéficiaire termine aussi en disant que, si les gens étaient avisés, l'Administrateur recevrait les dénonciations à temps.

[40] L'arbitre est bien d'accord avec cette dernière remarque du Bénéficiaire mais *dura lex sed lex* "la loi est dure, mais c'est la loi". Il s'agit ci-devant d'une formule démontrant le caractère impératif de la loi qu'un juge doit appliquer sans hésitation quand elle est claire, même lorsque le résultat est pénible ou semble contraire à l'équité.

[41] Malheureusement pour le Bénéficiaire, la loi ne fait aucune distinction pour son cas particulier.

[42] De son côté, l'arbitre soussigné a eu un dossier d'arbitrage où le demandeur est l'Entrepreneur dans le même secteur domiciliaire et sur le même point de la nappe phréatique reconnu par l'Administrateur. Il s'agit du dossier suivant: Yves Masse et Chantal Foisy c. Construction Michel Masse inc., rapport d'inspection rendu par l'inspecteur-conciliateur Rénald Cyr le 15 novembre 2004, Garantie # 024847, Soreconi # 041130001.

[43] Toutefois, dans ce dernier dossier, qui est favorable aux Bénéficiaires, le délai du Règlement a été respecté.

1. En mars 2004, on découvre des zones de moisissures,

2. En mai 2004, suite aux correctifs exécutés à cause des problèmes de mars 2004, deux nouvelles pompes submersibles sont installées.
3. Le 20 juillet 2004, il y a une réclamation écrite faite par les Bénéficiaires, donc à l'intérieur du délai de 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil.

[44] Le Bénéficiaire peut avoir des recours contre l'Entrepreneur devant un tribunal civil, et, aussi, l'arbitre réserve ses recours, s'il y a lieu.

CONCLUSION

[45] POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE,

[46] CONSIDÉRANT la preuve, les témoignages à l'audience,

[47] CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs,

[48] CONSIDÉRANT la doctrine et l'abondante jurisprudence sur le délai de six (6) mois,

[49] CONSIDÉRANT que l'Administrateur a fait la preuve de la tardivité de la dénonciation écrite,

[50] CONSIDÉRANT que le Bénéficiaire n'a pas nié la tardivité de la dénonciation écrite,

[51] REJETTE la demande du Bénéficiaire,

[52] MAINTIENT la décision de l'Administrateur à toute fin que de droit;

[53] RÉSERVE les recours du Bénéficiaire devant un tribunal civil, s'il y a lieu.

COÛTS

[54] En ce qui concerne les frais, comme le Bénéficiaire n'a pas eu gain de cause, l'arbitre doit répartir les coûts selon l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie.

[55] Même si l'arbitre n'a aucun doute sur la bonne foi du Bénéficiaire lors de la demande d'arbitrage, ce dernier doit, en partie, supporter les coûts de l'arbitrage.

[56] En conséquence, les frais d'arbitrage, aussi bien en droit qu'en équité, selon les articles 116 et 123 du Règlement sur le Plan de Garantie, sont partagés entre le Bénéficiaire pour une somme de 85,00 \$ et l'Administrateur pour la balance des coûts du présent arbitrage.

Montréal, 19 mai 2005

A handwritten signature in blue ink that reads "Marcel Chartier". The signature is written in a cursive, flowing style.

Marcel Chartier, avocat

Arbitre (Soreconi)