

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de  
**SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS inc.**  
**(SORECONI)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

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

---

**CANADA**  
**PROVINCE DE QUÉBEC**  
Dossier n°: 130701001

**ANASTASIOS TSONIS**  
Demandeur

**QUORUM HABITATIONS INC.**  
Défenderesse

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ**  
Administrateur

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire : M. Anastasios Tsonis

Pour l'Entrepreneur : M. Daniel Fortier  
Directeur de projets  
QUORUM HABITATIONS INC.

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Marc Baillargeon  
CONTENTIEUX DES GARANTIES  
ABRITAT/GMN  
Richard Berthiaume, insp.-conciliateur

Date de l'audition : 29 juin 2015

Date de la Décision : 3 août 2015

## IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE:

M. Anastasios Tsonis  
2160, rue Bonaventure, condo 401  
Laval (Québec)  
H7Y 0B6

(le « **Bénéficiaire** »)

ENTREPRENEUR:

Quorum Habitations inc.  
a/s M. Daniel Fortier  
5200, rue Saint-Patrick, bureau 200  
Montréal (Québec)  
H4E 4N9

(l'« **Entrepreneur** »)

ADMINISTRATEUR:

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ**

a/s M<sup>e</sup> Marc Baillargeon  
733, Place des Roseraies, 3<sup>ième</sup> étage  
Anjou (Québec)  
H1M 1S7

(l'« **Administrateur** »)

## CHRONOLOGIE

2010.09.21	Déclaration de copropriété initiale (Pièce A-1).
2011.07.14	Déclaration de copropriété (Pièce A-2).
2012.05.06	Contrat préliminaire et contrat de garantie (Pièce A-3).
2012.05.29	Réception du bâtiment (selon la décision de l'Administrateur).
2012.06.01	Acte de vente notarié (Pièce A-4).
2013.07.24	Dénonciation Bénéficiaire – fuite d'eau et plancher. Lettres et courriels (Pièce A-5, en liasse).
2014.04.02	Avis de 15 jours (Pièce A-6). Photographies (Pièce A-7).
2014.08.18	Décision de l'Administrateur et lettres (Pièce A-8).
2014.09.15	Demande d'arbitrage (Pièce A-9).
2015.01.05	Nomination de l'Arbitre.
2015.05.07	Conférence préparatoire.
2015.05.20	Conférence de gestion d'instance.
2015.06.29	Enquête et audition

## INTRODUCTION

- [1] L'unité du Bénéficiaire est comprise à un bâtiment en une copropriété divisée de 8 unités.

## MANDAT ET JURIDICTION

- [2] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné en date du 5 janvier 2015 suite à une demande d'arbitrage du Bénéficiaire reçue en date du 15 septembre 2014. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et juridiction du Tribunal a été alors confirmée.

## LITIGE

- [3] Le litige découle d'une décision de l'Administrateur datée du 18 août 2014 (dossier n° 195527-1) (la « **Décision** »).

- [4] La Décision portait sur deux (2) points (« **Points** ») de réclamation (« **Réclamation** »):

- Point 1 : Bruits de craquements aux planchers;
- Point 2 : Fuite d'eau en provenance de la douche.

- [5] Lors de l'audience, le Bénéficiaire avise le Tribunal qu'il retire sa demande d'arbitrage relativement au Point 2 de la Décision.

- [6] Pour ce qui est du Point 1, l'Administrateur soumet la non-recevabilité du recours du Bénéficiaire contre l'Administrateur pour cause de non-dénonciation à l'Administrateur dans les délais prévus pour ce faire.

## DISPOSITIONS APPLICABLES DU RÈGLEMENT

- [7] Le Tribunal s'appuie pour les présentes que le Règlement (*Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « **Règlement** ») en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1)) est d'ordre public et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est

inconciliable avec le Règlement est nulle<sup>1</sup>. La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue<sup>2</sup>.

[8] Les délais de dénonciation prévus au Règlement pour bâtiments détenus en copropriété divise, que ce soit pour malfaçons non apparentes, vices cachés ou vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, applicables à la période visée par la Réclamation se lisent ainsi :

« 27. 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:

{...}

- 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. »<sup>3</sup>

<sup>1</sup> (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) D.841-98, a.5, article 5 du Règlement.

<sup>2</sup> Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

<sup>3</sup> Idem - D. 841-98, a. 27; D. 39-2006, a. 11.

[9] De même, l'article 34 al.1 du Règlement précise :

« 34. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:

1° 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 »<sup>4</sup>

### **DÉROULEMENT DE L'INSTANCE**

[10] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur et dont référence sera faite aux présentes sont identifiées comme A-, avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé.

### **ANALYSE ET MOTIFS**

[12] Le Bénéficiaire témoigne qu'il a signé un acte de vente notarié le 1<sup>er</sup> juin 2012 (Pièce A-4) et qu'il prend possession des lieux de même date.

[13] Le Bénéficiaire souligne que par courriel du 13 juin 2012 (Pièce A-5 en liasse), il indique déjà une question visant les planchers au Point 6 dudit courriel alors que le procureur de l'Administrateur, en contre-interrogatoire, obtient toutefois confirmation que la description de cet élément ne vise pas les problèmes par la suite identifiés pour lesquels l'arbitrage a été requis.

[14] Le Bénéficiaire témoigne qu'il y avait déjà des craquements de planchers en juin 2012 mais qu'on lui avait affirmé – tant l'Entrepreneur que le fournisseur de matériaux pour fins de planchers – qu'il était normal qu'il y ait ce type de craquement pour à tout le moins 6 à 8 mois suite à l'installation.

[15] D'autre part, le Bénéficiaire témoigne qu'il n'y avait pas de difficultés sur d'autres types de problèmes soulevés et de correctifs requis entre lui-même et l'Entrepreneur; les autres correctifs ont généralement été faits et allègue que des planchers ont été corrigés dans deux autres unités de condominium du bâtiment.

[16] Tenant compte de cette situation de faits et de correctifs de planchers dans d'autres unités, il n'a pas considéré être nécessaire de pourvoir à dénonciation

---

<sup>4</sup> (Idem - D. 841-98, a. 34; D. 39-2006, a. 15.

initialement puisqu'entre autre le fournisseur du bois tenait de façon régulière des contacts avec le Bénéficiaire au sujet du problème de craquements.

- [17] La Décision indique qu'il y a découverte de la situation problématique dès la réception de l'unité alors que l'Administrateur indique n'être informé par écrit que le 13 décembre 2013.
- [18] La preuve documentaire indique une première mise en demeure écrite adressée à l'Entrepreneur en date du 24 juillet 2013 qui dénonce des contacts précédents avec plusieurs personnes «... concernant des problèmes avec l'unité 401 depuis l'année passée.» faisant référence au plancher et « ...de bruit, des craquements et que ceci n'est pas normal. » (Pièce A-5 en liasse) et indiquant qu'il y a déjà eu à cette date 3 visites sur ce sujet de plancher, par l'Entrepreneur et l'installateur du plancher. Le Tribunal comprend que l'Administrateur n'était pas en copie de cette correspondance et n'a reçu copie qu'en décembre 2013.  
*(nos soulignés.)*
- [19] Par la suite, une deuxième mise en demeure écrite (Pièce A-5 en liasse), celle-ci datée du 13 décembre 2013, est adressée à l'Entrepreneur; copie est transmise à l'Administrateur dont estampille de celui-ci de même date.
- [20] Le Bénéficiaire admet de nouveau sous cette deuxième mise en demeure communications avec plusieurs personnes «... depuis l'année 2012, concernant les problèmes avec l'unité 401 et le plancher défectueux » (Pièce A-5 en liasse)  
*(nos soulignés.)*
- [21] Il n'y a pas de preuve au dossier d'une date alléguée spécifique de découverte de la problématique par le Bénéficiaire mais celui-ci allègue sous diverses indications en témoignage de sa part et sous courriel du Bénéficiaire à la Régie du bâtiment (Pièce A-9) qu'il considérait qu'il devrait tenir compte des craquements de planchers comme étant normaux pour environ 6 à 8 mois, ce qui fixerait alors selon lui une 'découverte d'une problématique' en début de l'année 2013.
- [22] Toutefois, la preuve démontre et force est de constater que le Bénéficiaire admet qu'il y a eu des visites préalables à la mise en demeure du 24 juillet précitée par l'Entrepreneur et l'installateur de planchers, et surtout, clairement, qu'il considère que le plancher est défectueux depuis 2012, affirmant d'autre part ne pas avoir pourvu à dénonciation plus tôt parce qu'il y avait des discussions entre lui-même, l'Entrepreneur, l'installateur et le fournisseur du bois du plancher, ce qui le portait à croire qu'il y aurait une solution à ce problème.

[23] Toutefois, tel que la jurisprudence constante l'a indiqué, le délai de dénonciation de 6 mois prévu au Règlement pour la période visée par les faits de cette cause identifie que ce délai de 6 mois est de rigueur et de déchéance et ne peut être continué ou prorogé par le Tribunal nonobstant toute cause, incluant tels des indications de discussion avec l'Entrepreneur ou des tiers relativement à un problème, s'il n'y a pas dénonciation à l'Administrateur tel que requis.

#### Délai de déchéance

[24] L'article 2878 C.c.Q. au Livre Huit, Chapitre 1, intitulé Prescription, Dispositions générales stipule:

2878. Le tribunal ne peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription.

Toutefois, le tribunal doit déclarer d'office la déchéance du recours, lorsque celle-ci est prévue par la loi. Cette déchéance ne se présume pas; elle résulte d'un texte exprès.

(nos soulignés.)

[25] Notre Cour d'appel<sup>5</sup> nous indique que le délai de déchéance se doit d'être exprimé de façon précise, claire et non ambiguë. La jurisprudence confirme la position prise par les auteurs, et plus particulièrement Jean Louis Baudouin, dans *Les Obligations*<sup>6</sup> :

« Le second alinéa de cette disposition [2878] précise que la déchéance ne se présume pas et doit résulter d'un texte exprès. Il n'y a donc désormais comme seuls délais préfix véritables que ceux à propos desquels le législateur s'est exprimé de façon précise, claire et non ambiguë ».

[26] La Cour d'appel a d'autre part déterminé qu'il n'est pas nécessaire d'avoir le mot déchéance ou forclusion spécifiquement mentionné à une disposition législative<sup>7</sup> mais que :

« ..., une mention formelle du terme "déchéance " ne me paraît pas obligatoire. Il faut cependant que l'intention du législateur est d'en faire un tel délai. »<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> *Entreprises Canabec inc. c. Laframboise*, J.E. 97-1087 (C.A.). where the Court determined that in the case of 524C.C.P. there was no forfeiture; see also: *General Motors of Canada Ltd c. Demers*, [1991] R.D.J. 551 (C.A.).

<sup>6</sup> BEAUDOIN, Jean-Louis ; JOBIN, Pierre-Gabriel. – *Les obligations*. – collaboration de Nathalie Vézina. – 6<sup>e</sup> éd. – Cowansville (Québec) : Éditions Y. Blais, ©2005, p. 1092, n<sup>o</sup> 1087.

<sup>7</sup> Tels les articles 1103 C.c.Q. (copropriété) ou 1635 C.c.Q. (action paulienne) où le texte est spécifique.

<sup>8</sup> *Alexandre c. Dufour*, [2005] R.D.I. 1 (C.A.), paragr. 34, la Cour évalue le droit de retrait de tout indivisaire dans les 60 jours où il apprend qu'une personne étrangère à l'indivision a acquis, la part d'un indivisaire tel que prévu à l'art. 1022 C.c.Q.

[27] La Cour d'appel confirme cette même position sous la plume de Jean Louis Beaudoin, qui à titre de juge (confirmant ses commentaires à titre d'auteur précité) sous une décision unanime de la Cour dans *Massouris et Honda Canada Finance Inc. (Re) (Syndic de)*<sup>9</sup> alors qu'il traite de déchéance relativement à un délai de publication de quinze (15) jours :

1852. [...].

[Deuxième alinéa] Sont toutefois soumis à la publicité les droits résultant du bail d'une durée de plus d'un an portant sur un véhicule routier ou un autre bien meuble déterminés par règlement, ... l'opposabilité de ces droits est acquise à compter du bail s'ils sont publiés dans les 15 jours...<sup>10</sup>

et conclut à délai de déchéance nonobstant qu'il n'y a pas mention expresse.

[28] Une des conséquences de la déchéance, donc de la perte ou forclusion du droit d'exercice d'un droit particulier, est que le droit visé - soit dans le cas des présentes le droit du Bénéficiaire de requérir la couverture du plan de garantie - ne peut bénéficier de causes de suspension ou interruption de la prescription (applicables dans certaines autres circonstances) :

«... alors qu'un délai de prescription peut être suspendu et interrompu (articles 2289 et s.), ..., la solution contraire prévaut pour le délai de déchéance, qui éteint le droit de créance dès que la période est expirée sans que le créancier ait exercé son recours et quoi qu'il arrive. Le titulaire du droit, de ce fait, ne peut même plus invoquer celui-ci par voie d'exception. »<sup>11</sup>

[29] Le soussigné<sup>12</sup>, ainsi que plusieurs estimés collègues<sup>13</sup>, ont d'ailleurs rendu des décisions à cet effet, confirmant essentiellement que:

- la dénonciation prévue à l'article 27 du Règlement se doit d'être par écrit, et est impérative et essentielle,

---

<sup>9</sup> 2002 CanLII 39140 (QC C.A.)

<sup>10</sup> 1991, c. 64, a. 1852; 1998, c. 5, a. 8.

<sup>11</sup> Op.cit. , BEAUDOIN, JOBIN. – *Les obligations*, pp. 1092 -3, n° 1086.

<sup>12</sup> VOIR entre autres *Danesh c. Solico Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi 070821001, 5 mai 2008, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre; *Moustaine & El-Houma c. Brunelle Entrepreneur inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi 070424001, 9 mai 2008, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre, et *Sylvain Pomone et Syndicat de la copropriété 7615 rue Lautrec, Brossard c. Habitation Signature Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi 080730001, 14 janvier 2009, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre.

<sup>13</sup> VOIR entre autres *Bertone et Scafuro c. 9116-7056 Québec Inc.*, SORECONI 090206002, 29 octobre 2009, Guy Pelletier, Arbitre; *Côté et Clermont c. Les Constructions E.D.Y. Inc.*, CCAC S09-030301-NP, 12 janvier 2010, M<sup>e</sup> Pierre Boulanger, Arbitre, au même effet, et citant en note 2 diverses autres décisions arbitrales au même effet et *Carrier c. Construction Paul Dargis inc. et APCHQ*, CCAC S09-061001-NP, 9 avril 2010, M<sup>e</sup> Reynald Poulin, Arbitre.

- le délai maximum de six (6) mois prévu aux paragraphes 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> respectivement de l'article 27 du Règlement est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension, et si ce délai n'est pas respecté, le droit d'un bénéficiaire à la couverture du plan de garantie visé et au droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés.

## **CONCLUSIONS**

[30] L'ensemble de la preuve démontre que le Bénéficiaire avait connaissance de la problématique dès juin 2012 mais que l'Administrateur n'en a été avisé que le 13 décembre 2013. Force est de reconnaître que la dénonciation n'a pas été effectuée dans le délai prévu au Règlement et que, conséquemment, le droit à Réclamation est échu et forclos.

[31] Pour l'ensemble des motifs ci-avant mentionnés, le Tribunal d'arbitrage se doit de rejeter la demande du Bénéficiaire et de maintenir la décision de l'Administrateur relativement au Point 1 de la Décision, le tout sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est sien (le Bénéficiaire) de porter devant les tribunaux de droit commun ses prétentions et réclamations ainsi que de rechercher les correctifs ou dommages qu'il peut réclamer, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.

[32] Le Tribunal, s'autorisant de l'article 116 du Règlement qui édicte:

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

est d'opinion que dans les circonstances particulières de ce dossier - et tenant compte des commentaires de l'Administrateur et de la décision du Bénéficiaire lors de l'audience de retirer un point soumis à l'arbitrage avant que ne soient conclus les éléments de preuve relatifs à ce point - il est approprié d'allouer des frais d'arbitrage de 50\$ audit Bénéficiaire et le solde à la charge de l'Administrateur, le tout en conformité de l'article 123 du Règlement.

## **POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[33] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

[34] **MAINTIENT** la Décision de l'Administrateur quant au Point 1 et **CONFIRME** que le droit du Bénéficiaire à la réclamation visée par sa demande d'arbitrage est échu et forclos dans le cadre et pour les fins du Règlement et de la couverture du Plan.

[35] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les frais du présent arbitrage, sauf pour un montant de 50\$ à être assumé par le Bénéficiaire.

DATE: 3 août 2015

[Original signé]

---

M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart  
Arbitre