

RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC  
PLAN DE GARANTIE  
Contrat numéro : 252499

**SORECONI**  
*(Société pour la résolution des conflits inc.)*  
Organisme d'arbitrage autorisé  
Dossier numéro PG 040713001

---

M. Frank Gambino  
Mme Niki Kazakoglou  
**Bénéficiaires**  
**Appelants**

Les Constructions Milan inc.  
**Entrepreneur**

La Garantie Qualité Habitation  
**Administrateur du plan de garantie**  
**Mis en cause**

---

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

---

**ARBITRE :**

CLAUDE MÉRINEAU  
SORECONI  
507, Place d'Armes, bureau 1525  
Montréal (Québec)  
H2Y 2W8

Téléphone : 514-289-2312  
Télécopieur : 514-845-5546  
Courriel : [claumer@sympatico.ca](mailto:claumer@sympatico.ca)

## **COORDONNÉES DES PARTIES**

M. Frank Gambino et  
Madame Niki Kazakoglou  
384, Toussait  
Laval (Québec)  
H7X 3N4

### **Bénéficiaires Appelants**

Les constructions Milan  
390, rue Sylvie  
Laval (Québec)  
H7X 3M1

### **Entrepreneur**

Représenté par M. Jean Crespy

M. Sylvain Beausoleil  
La Garantie Qualité Habitation  
7400, Boul. Les Galeries d'Anjou  
Anjou (Québec)  
H1M 3M2

### **Administrateur du plan de garantie**

#### **Mis en cause,**

Représenté par Me Avelino De Andrade, avocat

## **MANDAT**

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 9 août 2004.

## **HISTORIQUE DU DOSSIER**

<b>Date</b>	<b>Événement</b>
21/03/99	Contrat préliminaire
21/03/99	Contrat de garantie
20/01/00	Déclaration de réception du bâtiment
20/01/00	Acte de vente notarié
06/04/04	Dénonciation du vice caché à l'administrateur
25/06/04	Inspection du bâtiment par M. Sylvain Beausoleil, conciliateur
30/06/04	Décision de l'administrateur du plan de garantie
12/07/04	Réception de la décision du 30/06/04 par les bénéficiaires
13/07/04	Demande d'arbitrage par les bénéficiaires
15/07/04	Réception du dossier de l'administrateur par l'arbitre
23/08/04	Visite des lieux
23/08/04	Audition
01/09/04	Décision de l'arbitre

Valeur de la réclamation des bénéficiaires :> 3 000 \$

**LISTE DES PIÈCES, FAISANT PARTIE DU DOSSIER TRANSMIS À  
L'ARBITRE PAR L'ADMINISTRATEUR, AUXQUELLES LES PARTIES ONT  
RÉFÉRÉ PENDANT L'AUDITION**

- A-1 Garantie obligatoire – maison neuve: 28/03/99
- A-2 Enregistrement du bâtiment au plan de garantie: 09/09/99
- A-3 Acte de vente notarié: 20/01/00
- A-4 Inspection – réception du bâtiment: 20/01/00
- A-5 Lettre de dénonciation des bénéficiaires à l'administrateur: 06/04/04
- A-8 Avis de 15 jours à l'entrepreneur
- A-9 Avis d'inspection au bénéficiaire
- A-10 Rapport d'inspection du 30/06/04 et récépissés
- A-11 Demande d'arbitrage du 13/07/04

**AUTRES DOCUMENTS TRANSMIS À L'ARBITRE  
PENDANT L'AUDITION**

- A-12 Décision du Juge René Beaulac, J.C.Q., NO-500-02-008730-959
- A-13 Décision du Juge Louis Rémillard, J.C.Q., NO-505-22-004026-995

## **LE LITIGE**

[1] Les bénéficiaires en appellent de la décision de l'administrateur datée du 30 juin 2004 portant sur les points 4 (balcon avant), 5 (3 fissures aux murs de fondation) et 7 (crépi).

## **LES FAITS**

[2] Lors de la visite des lieux précédant l'ouverture de l'audition de l'appel, l'arbitre, les bénéficiaires, le représentant de l'entrepreneur, le signataire de la décision de l'administrateur, Monsieur Sylvain Beausoleil et Me De Andrade, procureur de l'administrateur, ont vu que le crépi était détérioré à l'angle nord-est de la fondation. Ils ont également vu les corrections apportées par l'entrepreneur dans la semaine qui a précédé la présente audition.

## **CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE**

[3] Au cours de la conférence préparatoire, les bénéficiaires se sont dits satisfaits à 50% de la qualité des réparations faites par l'entrepreneur pour corriger les situations faisant l'objet de la décision de l'administrateur aux points 4, 5 et 7. L'entrepreneur a reconnu que son employé a oublié de réparer le crépi à l'angle nord-est de la fondation et il s'est engagé à faire cette réparation dans un avenir rapproché.

## **PRÉTENTION DES PARTIES**

### **LES BÉNÉFICIAIRES**

[4] Les bénéficiaires prétendent que les réparations effectuées sont inadéquates et ils craignent une détérioration des situations dénoncées dans leur lettre à l'administrateur datée du 6 avril 2004. Ils craignent également que ces détériorations ne surviennent après l'expiration de la garantie de cinq ans.

[5] Les bénéficiaires ont demandé l'arbitrage parce que les réparations demandées à l'entrepreneur depuis la réception du bâtiment le 20 janvier 2000 et au cours des années qui ont suivi n'avaient pas été faites à leur satisfaction et qu'ils craignent que d'autres détériorations ne soit causées par ce qu'ils considèrent des vices cachés. Ils n'ont pu établir qu'ils avaient dénoncé par écrit ces vices de construction à l'entrepreneur.

[6] Les bénéficiaires se sont également déclarés insatisfaits de la décision de l'administrateur du 30 juin 2004 sur les points en litige.

## **L'ENTREPRENEUR**

[7] M. Jean Crespy, représentant de l'entrepreneur, fait valoir que les réparations ont été faites avec la participation des bénéficiaires et que, selon son expérience, il n'y a pas lieu de craindre d'autres détériorations.

## **L'ADMINISTRATEUR**

[8] Le procureur de l'administrateur ne présente pas de preuve sur les réparations demandées ni sur celles effectuées par l'entrepreneur parce qu'il entend plaider que la décision de l'administrateur est justifiée, puisque les délais mentionnés au *Règlement sur les bâtiments résidentiels neufs* pour la dénonciation des vices cachés n'ont pas été respectés par les bénéficiaires. Il établit que les situations dénoncées verbalement par les bénéficiaires à l'entrepreneur avaient été identifiées entre le printemps de l'année 2000 et l'été de l'année 2001. Cependant, ces situations n'ont été dénoncées par écrit à l'administrateur qu'en avril 2004.

## **ANALYSE DE LA PREUVE**

### **LES BÉNÉFICIAIRES**

[9] Les bénéficiaires n'ont pas fait la preuve que les défauts anticipés relatifs aux points 4, 5 et 7 de la décision de l'administrateur peuvent être causés par des vices cachés au sens de l'article 1726 du *Code civil*. De plus, ils n'ont pas donné une explication valable de leur défaut de dénoncer les malfaçons à l'entrepreneur et à l'administrateur dans le délai raisonnable prescrit à l'article 10 du *Règlement*.

### **L'ENTREPRENEUR**

[10] L'entrepreneur n'est pas intervenu sur les délais régissant la dénonciation de vices cachés. Il a cependant affirmé que les travaux qu'il a effectués pour corriger les situations dénoncées ne concernent que les malfaçons apparentes, découvertes entre la réception du bâtiment et l'été 2002, qui ne sont pas des vices cachés.

### **L'ADMINISTRATEUR**

[11] Le procureur de l'administrateur a établi que les vices dénoncés, concernant le crépi (point 7 de la décision de l'administrateur) par les bénéficiaires, étaient apparents à la réception du bâtiment. Il a également établi que les vices dénoncés, concernant le balcon avant et les fissures aux murs des fondations (points 4 et 5 de la décision de l'administrateur), ne sont pas des vices cachés puisqu'ils sont devenus apparents entre les mois d'avril 2000 et juin 2001.

[12] Le procureur de l'administrateur a déposé en preuve les décisions de deux juges de la Cour du Québec sur la gravité des vices reprochés par les bénéficiaires et sur les délais prévus au *Code civil* régissant la dénonciations de ces vices.

## **LE DROIT**

[13] L'article 10 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* définit la couverture du plan de garantie comme suit :

*« 10. 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 :*

*1o 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 trois jours qui suivent la réception;*

*2o la réparation des malfaçons et vices 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 trois jours suivant la réception;*

*3o 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;*

*4o la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou 2103 du Code civil qui sont découverts dans les trois 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; »*

[14] La définition de vices cachés se trouve à l'article 1726 du *Code civil* :

*« Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempt de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avaient connus. »*

## **ARGUMENTATION DES PARTIES**

### **LES BÉNÉFICIAIRES**

[15] Les bénéficiaires ont toujours cru que leur maison est protégée par le plan de garantie pendant une période de cinq ans. C'est ce qu'ils avaient compris des explications de l'entrepreneur lors de la signature de l'offre d'achat et du plan de garantie. Ils reconnaissent également « *avoir lu, compris et reçu copie du présent contrat préliminaire et de garantie de maison neuve* » signé le 21 mars 1999.

[16] Les bénéficiaires n'étant pas satisfaits des réponses de l'entrepreneur et de l'administrateur du plan de garantie ont demandé l'arbitrage pour obtenir les corrections demandées avant l'expiration de leur garantie.

[17] Les bénéficiaires croient que les réparations ont été faites par l'entrepreneur une semaine avant l'audition pour bien paraître devant l'arbitre. Ils ajoutent toutefois que les réparations effectuées ne sont pas pleinement satisfaisantes.

### **L'ENTREPRENEUR**

[18] L'entrepreneur n'a rien ajouté à son témoignage.

### **L'ADMINISTRATEUR**

[19] Me De Andrade insiste auprès de l'arbitre pour qu'il maintienne la décision de l'administrateur puisque les réclamations des bénéficiaires sont irrecevables pour deux raisons : d'abord il ne s'agit pas de vices cachés au sens de l'article 10 du *Règlement* et, de plus, la dénonciation n'a pas été adressée à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable décrit à ce même article.

[20] Me De Andrade remet à l'arbitre et aux parties la décision de l'Honorable René Beaulac J.C.Q. (Pièce A-12) insistant sur le paragraphe 17 de cette décision : qui cite un ouvrage de l'Honorable Thérèse Rousseau-Houle, alors avocate et professeure , « *Les contrats de construction en droit public et privé* » :

*« En ce qui regarde la considération du caractère que doit comporter le vice de construction, pour donner lieu à l'application de la garantie quinquennale, la jurisprudence ne s'est pas toujours attachée au critère de la perte totale ou partielle. Elle a accepté également le critère de la gravité des vices. Le professeur Rousseau-Houle écrit à la page 346 :*

*« Si les vices sont susceptibles de compromettre l'ouvrage dans sa solidité, sa durée et sa conservation, même s'il n'y a pas menace de ruine au sens propre du terme, ils sont suffisamment graves pour être pris en considération et donner lieu à l'application de la garantie quinquennale. »*



[21] Me De Andrade dépose également la décision de l'Honorable Louis Rémillard J.C.Q. (Pièce A-13) concernant l'obligation des bénéficiaires de dénoncer les vices et malfaçons par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans le délai de six mois prescrit à l'article 10 du *Règlement*. Me Andrade cite le paragraphe 26 de ce jugement :

26. « *Au sujet du délai, Edwards écrit (Edwards, Jeffrey, La garantie de qualité du vendeur en droit québécois) :*

*« 485 – L'autre type de bien durable, l'immeuble, a plutôt été caractérisé par un délai de base extrêmement stable. Déjà, suivant l'ancien droit français, plusieurs coutumes observèrent en la matière un délai de six mois. Après le Code civil de 1804, la jurisprudence française a repris le même délai. Puis les tribunaux québécois se sont inspirés de l'expérience française pour appliquer la même règle ici. Malgré les énormes changements sociaux et technologiques intervenus depuis, la jurisprudence québécoise n'a jamais dévié de cette durée. Cette constance ne témoigne toutefois pas d'un manque de sévérité ni d'une flexibilité de la part des tribunaux. Ceux-ci ont toujours qualifié de tardif le délai de base dépassant six mois. Le délai de base en matière d'immeuble s'est donc tenu à l'écart de la tendance générale d'allongement du délai raisonnable.»*

## **DÉCISION**

[22] Les bénéficiaires n'ont pas fait la preuve que les défauts faisant l'objet de la décision de l'administrateur du 20 juin 2004 sont des vices cachés répondant à la définition de l'Article 1726 du *Code civil*. Ils n'ont pas justifié leur défaut de les dénoncer à l'entrepreneur et à l'administrateur dans le délai raisonnable prescrit par le *Règlement*.

[23] **EN CONSÉQUENCE**, après avoir entendu les parties, analysé la preuve, examiné les dispositions du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et les dispositions du *Code civil*, la jurisprudence et délibéré, l'arbitre maintient les décisions de l'administrateur.

[24] L'arbitre réserve les droits des parties devant un tribunal civil.

## **COÛTS DE L'ARBITRAGE**

[25] L'arbitre ne retient pas la demande de l'administrateur de faire supporter tous les coûts d'arbitrage par les bénéficiaires puisque la décision de l'administrateur est fondée en droit. L'article 123 du *Règlement* prévoit que les coûts de l'arbitrage sont départagés

entre l'administrateur et les bénéficiaires, lorsque les bénéficiaires n'ont eu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation. L'arbitre partage l'opinion déjà émise par plusieurs arbitres dans des dossiers semblables au présent appel à l'effet que le *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* vise, entre autres, la protection des acheteurs de maisons neuves et l'élimination du recours aux tribunaux civils dans la plupart des cas.

[26] La contribution des bénéficiaires aux coûts d'arbitrage, dont la bonne foi ne saurait être mise en doute, est fixée, en équité, à 72 \$, montant équivalant aux frais d'ouverture d'un dossier à la Cour des Petites Créances pour une réclamation de même valeur, et la balance des coûts sera assumée par l'administrateur.

Fait et daté à Montréal, le 7 septembre 2004

***Originaux signés par***  
***Claude Mélineau,***  
Arbitre

**Résumé :**

Les bénéficiaires réclament la réparation de fissures aux fondations, de la finition d'un balcon de ciment et du crépi appliqué aux fondations. – L'administrateur refuse les réclamations parce que les défauts ne sont pas des vices cachés et que leur dénonciation n'a pas été faite à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai de six mois de leur découverte. La décision de l'administrateur est maintenue par l'arbitre.