

**Régie du Bâtiment**

Plan de garantie no: 46054

**Soreconi**

Société pour la résolution des  
conflits Inc.

Dossier : 050524001

---

**Nathalie Coulombe et Éric Gervais**  
Bénéficiaires-demandeurs

c.

**Data Construction Inc.**

Entrepreneur-défendeur

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de  
l'APCHQ Inc.**

Administrateur

---

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

(C. B1.1 r.0.2)

---

Arbitre  
Alcide Fournier  
800, Boul. René-Lévesque Ouest  
Bureau 2450  
Montréal, Qc.  
H3B 4V7

## **Identification des parties**

Bénéficiaire

Éric Gervais  
Nathalie Coulombe  
802, rue Des Bernaches  
Mont St-Hilaire, Qc  
J3H 6C9

Entrepreneur

Data Construction Inc.  
650, rue du Sacré-Cœur Ouest  
Saint-Hyacinthe, Qc  
J2S 1V1

Administrateur

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

## **Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 10 juin 2005.

## **Historique du dossier**

14 mai 2002	Contrat de vente du terrain
2 novembre 2002	Contrat préliminaire
1 <sup>er</sup> décembre 2002	Contrat de construction
15 février 2003	Contrat de garantie
21 octobre 2003	Dénonciation des vices et malfaçons apparents transmis à l'entrepreneur
21 avril 2004	Mise en demeure expédiée à l'entrepreneur par les bénéficiaires
6 décembre 2004	Demande de réclamation de l'entrepreneur
10 décembre 2004	Mise en demeure expédiée à l'entrepreneur par les bénéficiaires
16 décembre 2004	Demande de réclamation des bénéficiaires
17 mars et 8 avril 2005	Inspections du bâtiment
29 avril 2005	Décision de l'administrateur
19 mai 2005	Demande d'arbitrage
10 juin 2005	Nomination d'un arbitre
5 juillet 2005	Convocation des parties pour une audience prévue le 22 août
17 août 2005	Convocation des parties pour une audience prévue le 2 septembre
17 août 2005	Convocation des parties pour une audience prévue le 5 octobre
5 octobre 2005	Visite des lieux et audience

[1] À la visite des lieux et à l'audience, les personnes suivantes sont présentes :

- Mme Nathalie Coulombe et M. Éric Gervais, bénéficiaires représentés par Me Catia Larose,
- M. Daniel Talbot de Data Construction Inc.
- Mme Johanne Tremblay et Me François Laplante, représentants de l'administrateur.

[2] À la conférence préparatoire, il est établi que les points en litige sont ceux qui portent les numéros 3-4-5-6-7- de la décision de l'administrateur datée du 29 avril 2005, à savoir :

3. Plancher de bois franc et nez de marche de l'escalier intérieur
4. Jupe de bain mal installée
5. Porte de la salle d'eau
6. Balcon à l'étage
7. Balcon de béton arrière

[3] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a constaté les faits et reçu toutes les explications jugées utiles.

[4] Avant de décider sur le fond du litige, l'arbitre doit d'abord statuer sur la recevabilité des demandes des bénéficiaires.

[5] Pour le litige relatif au plancher de bois franc et la jupe de bain, l'administrateur estime qu'il s'agit de situations apparentes qui auraient dues être dénoncées au moment de la réception du bâtiment.

[6] Quant aux trois autres points, l'administrateur considère qu'ils ont été dénoncés par écrit après l'échéance de la garantie portant sur les malfaçons non apparentes et qu'il ne s'agit pas de vices majeurs.

[7] Le contrat de construction pour la résidence des bénéficiaires a été signé le 1<sup>er</sup> décembre 2002 et le contrat de garantie le 15 février 2003.

[8] Dans son témoignage à l'audience, la bénéficiaire Mme Coulombe affirme avoir lu le contrat de garantie et être informée de son contenu.

[9] Selon la preuve recueillie, les bénéficiaires ont emménagé dans leur maison le 15 mai 2003 et les travaux étaient pratiquement tous terminés.

[10] Les bénéficiaires ont adressé des lettres de réclamation à l'entrepreneur à plusieurs reprises, soit le 21 octobre 2003, le 21 avril et le 10 décembre 2004.

[11] Dans une lettre datée du 21 avril 2004, les bénéficiaires font part à l'entrepreneur de leur intention d'adresser une réclamation à l'APCHQ.

[12] Ce n'est que le 16 décembre 2004 que cette demande est adressée et reçue par la Garantie.

[13] L'article 10 du règlement prévoit :

*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;*

[14] À la lecture de cet article, il est clair que les malfaçons apparentes n'ont pas été dénoncées par écrit au moment de la réception du bâtiment et que les malfaçons non apparentes n'ont pas été dénoncées dans l'année qui suit la réception du bâtiment.

[15] La procureure des bénéficiaires soumet, tel que démontré à l'audience, qu'il n'y a pas eu d'inspection pré réception du bâtiment et que lorsque l'entrepreneur a voulu faire signer le document, le formulaire de réception du bâtiment avait déjà été complété et signé par l'entrepreneur de sorte que ses clients ont refusé de le signer.

[16] Cette prétention ne change rien au fait qu'au moment de l'emménagement des bénéficiaires dans leur maison, toutes les situations faisant l'objet du présent litige étaient existantes et connues des bénéficiaires et qu'une inspection n'aurait rien ajouté.

[17] La procureure des bénéficiaires a, dans sa plaidoirie, invoqué plusieurs décisions arbitrales.

[18] La première (Gilberte Power c. 9101-2203 Québec Inc.) concerne une affaire dans laquelle aucun contrat de garantie n'avait été signé et que même l'unité résidentielle n'avait été enregistrée auprès de la Garantie, ce qui est loin du présent litige.

[19] Dans la deuxième décision ( Fernandes c. Habitation Germat Inc.), il a été prouvé que de fausses informations avaient été sciemment données aux bénéficiaires, ce qui n'est pas le cas dans le présent litige.

[20] Dans le dossier Panese c. St-Luc Habitation, il avait été établi qu'un représentant de l'entrepreneur avait continuellement affirmé que les travaux seraient exécutés pour annoncer, une fois les délais écoulés, qu'il ne les exécuterait pas.

[21] Dans le dossier Jonas c. Construction Alder, il a été mis en preuve que des communications constantes avaient eu lieu entre les bénéficiaires et l'administrateur de la garantie et que ce dernier était mal placé pour invoquer les délais à l'audience, ce qui n'est pas le cas dans le présent litige.

[22] Dans la décision Castera c. Construction Perreault, il semble bien que l'arbitre, devant la confusion des témoignages concernant le formulaire de réception du bâtiment, ait décidé d'accorder le bénéfice du doute aux bénéficiaires.

[23] Dans le présent dossier, les témoignages sont clairs ; Mme Coulombe a pris connaissance du contenu du contrat de garantie le 15 février 2003, les bénéficiaires ont emménagé dans leur maison le 15 mai 2003, la dénonciation à la Garantie a été faite par écrit le 16 décembre 2004.

[24] Évidemment, les situations ont été dénoncées par écrit à l'entrepreneur avant cette date et pourraient peut-être être sanctionnées par d'autres lois, mais l'arbitre soussigné tire sa juridiction du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et doit rendre ses décisions en fonction de ce règlement.

[25] L'arbitre peut décider en équité dans des circonstances bien particulières (comme nous l'avons vu dans l'analyse de la jurisprudence) qui feraient en sorte que l'application stricte du règlement pourrait constituer un déni de justice. En d'autres mots, la décision en équité peut être utilisée, entre autre, lorsque l'application de la lettre du règlement ne permet pas d'en appliquer l'esprit soit la protection des droits des parties.

[26] Dans le présent dossier, les circonstances ne permettent pas à l'arbitre d'intervenir en équité puisque les règles étaient connues des parties et que les délais ont été largement dépassés.

[27] En conséquence, l'arbitre soussigné estime que les réclamations des bénéficiaires ont été présentées après l'expiration des délais prévus au règlement et sont irrecevables.

[28] Quant aux frais d'arbitrage, le règlement prévoit que l'arbitre départage les frais entre l'administrateur et les bénéficiaires lorsque la décision de l'administrateur est maintenue entièrement.

[29] Comme le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs peut être assimilé aux autres règlements pour la protection du consommateur, l'arbitre soussigné estime que les frais encourus par les bénéficiaires pour en appeler de la décision de l'administrateur doivent être du même ordre que les frais judiciaires prévus pour l'inscription d'une réclamation à la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec.

[30] En conséquence, les frais d'arbitrage sont partagés entre les bénéficiaires pour la somme de 85 \$ et l'administrateur du plan de garantie pour la balance.

[31] Après avoir entendu les témoignages, analysé la preuve, le règlement et la jurisprudence, l'arbitre soussigné :

- rejette les demandes présentées par les bénéficiaires parce qu' hors délai,
- maintient les décisions de l'administrateur,
- condamne les bénéficiaires à payer 85 \$ en frais d'arbitrage,
- condamne l'administrateur à payer la balance des frais d'arbitrage.

Alcide Fournier  
Arbitre

Le 17 octobre 2005

## **Résumé**

Réception du bâtiment le 15 mai 2003. Réclamation écrite à l'entrepreneur et à la Garantie le 16 décembre 2004. La dénonciation des malfaçons apparentes et non apparentes a été faite hors délai. Les décisions de l'administrateur sont maintenues. Les frais d'arbitrage sont partagés entre les bénéficiaires (85 \$) et l'administrateur pour la balance.