

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC**

**SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION
DES CONFLITS INC.**

**PLAN DE GARANTIE
#: 062875**

Dossier # :050714002

Stéphane Deschênes
Demandeur

c.
Groupe Nordco
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 RÉSIDENTIELS NEUFS**

ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
800 ouest, boul. René-Lévesque, bureau 2450
Montréal, QC
H3B 4V7

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date 8 septembre 2005.

Historique du dossier

10 août 2003	Acceptation du contrat préliminaire et du contrat de garantie par le bénéficiaire. (Voir A-1).
27 octobre 2003	Acceptation du contrat préliminaire et du contrat de garantie par l'entrepreneur. (Voir A-1).
20 février 2004	Date mentionnée dans le contrat notarié du 5 mai 2004 (pièce A-4) pour la réception du bâtiment.
5 mai 2004	Contrat notarié où l'on fait mention de la prise de possession en date du 20 février 2004.
8 février 2005	Demande de réclamation à l'administrateur par le bénéficiaire (pièce A-6). Dans cette demande, la date de réception du bâtiment est raturée.
25 février 2005 (réception)	1 ^{ère} réclamation écrite.
1 ^{er} mars 2005	2 ^{ième} réclamation écrite.
3 mai 2005	3 ^{ième} réclamation écrite.
1 ^{er} juin 2005	Engagement de l'entrepreneur ayant l'intention de faire rectification sous la porte de garage.
1 ^{er} juin 2005	Inspection du bâtiment.

16 juin 2005	Décision de l'Administrateur.
13 juillet 2005	Demande d'arbitrage.
8 septembre 2005	Désignation de l'arbitre.
13 octobre 2005	Audition.
17 octobre 2005	Décision

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRE

Stéphane Deschênes
2296 Marie-Victorin
Mascouche, Qc J74 3Z8

ENTREPRENEUR

Groupe Nordco
6675 Ravel
Laval, Qc H7H 1B4
Tel. : (450) 963-1374
Fax : (450) 963-1374

ADMINISTRATEUR

La garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc
5930 Boul. Louis-H-Lafontaine
Anjou, Qc, H1M 1S7
Tél. : (514) 353-9960
Fax : (514) 353-3393

AUDITION DU 13 octobre 2005

[1] L'audition a eu lieu au domicile du bénéficiaire, 2296 Marie-Victorin, Mascouche, Qc.

[2] Étaient présents à l'audition :

- 1) M. Stéphane Deschênes. bénéficiaire
- 2) M. Daniel Massicotte, représentant de l'entrepreneur
- 3) Me Luc Séguin, procureur de l'Administrateur
- 4) M. Solly Zikman entrepreneur de métier et témoin
- 5) M. Michel Hamel au service de conciliation et d'inspection chez l'administrateur

[3] Le bénéficiaire vient en arbitrage des points 2, 3, 4, et 5 ci-après de la partie suivante de la décision de l'administrateur en date du 16 juin 2005:

**"LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ NE PEUT
CONSIDÉRER LES POINTS 2 À 5 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE
GARANTIE:**

Nous constatons que les points qui suivent ont été dénoncés par écrit après l'échéance de la garantie portant sur les malfaçons non apparentes, dont la durée est de douze (12) mois à partir de la réception.

Par conséquent, nous devons statuer sur ces points uniquement dans le cadre des articles 3.3 et 3.4 du contrat de garantie. Or, nous sommes d'avis que les situations observées ne comportent pas le niveau de gravité d'un vice caché ou d'un vice majeur tel que défini au contrat de garantie.

De plus, concernant **les points 2 et 4**, nous devons nous référer aux **articles 3.2, 3.3, et 3.4** du contrat de garantie, lesquels stipulent que les malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel **ne peut**

excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, leur première manifestation.

Dans le cas présent, les situations ont été dénoncées par écrit à l'administrateur en mai 2005 alors que le bénéficiaire nous a confirmé avoir constaté les premières manifestations vers le mois de février 2004. Définitivement, ce délai ne peut être considéré comme raisonnable et par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ne peut intervenir pour ces points.

1) SURÉLÉVATION DE LA DALLE DE BÉTON DU GARAGE

Nous avons constaté une surélévation de ± 1.5 cm, au centre avant de la dalle de béton du garage, faisant en sorte d'empêcher la porte de garage de se refermer de façon étanche.

2) INFILTRATION D'EAU SOUS LA PORTE DE GARAGE

Nous avons constaté que la porte ne pouvait être étanche à l'eau, vers le bas, compte tenu de la surélévation de la dalle de béton vers le centre, tel que décrit au point 2 du présent rapport.

3) VIDE SOUS LA DALLE DE BÉTON DU GARAGE ET ÉPAISSEUR NON CONFORME DE CETTE DERNIÈRE

Nous n'avons pas été en mesure de constater le vide sous la dalle de béton, pas plus que la non-conformité de son épaisseur.

4) FISSURES AU CENTRE DE LA DALLE DE BÉTON DU SOUS-SOL

Nous avons constaté de deux à trois fissures en étoile, présentant une surélévation de ± 2 cm, vers le centre de la dalle de béton du sous-sol.

Nous espérons que le présent dossier sera réglé dans les délais mentionnés et vous prions d'agréer, l'expression de nos sentiments distingués.

Michel Hamel

Inspecteur-conciliateur

Service d'inspection et de conciliation"

- [4] Après une visite des lieux et une revue exhaustive du dossier, le bénéficiaire et l'entrepreneur sont tombés d'accord sur les points 2, 3 et 4 de la décision de l'administrateur concernant le plancher et l'entrée du garage en béton. De toute façon, les 2 parties s'entendaient déjà quant à des correctifs; seule la méthode de correctifs était en litige. Compte tenu du fait que la méthode est du ressort de l'entrepreneur, ce que le bénéficiaire ne semblait pas savoir, les parties se sont entendues pour que les correctifs soient apportés dans un délai de 30 jours afin que la porte de garage ferme bien et que la bosse du plancher soit "grindé" pour être de niveau.
- [5] Quant au point 5, il n'y a pas eu d'entente
- [6] Le procureur de l'administrateur a soulevé une objection préliminaire quant au délai de 6 mois pour la dénonciation écrite à l'administrateur.
- [7] Sur ce, le bénéficiaire a témoigné que l'entrepreneur passait souvent chez lui, qu'il étirait le temps, que l'APCHQ aussi a pu constater "de visu" les craques et la surélévation au sous-sol. Mais, poursuit-il, dès que le délai de 6 mois a été passé, l'administrateur et l'entrepreneur l'ont envoyé promener.
- [8] On ne lui a jamais dit qu'il devait respecter le délai de 6 mois et pourtant il a souventes fois rencontré l'inspecteur de l'APCHQ,
- [9] Il ne savait pas qu'il lui fallait envoyer des lettres enregistrées à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai de 6 mois de la découverte des malfaçons. On l'aurait berné avec des pourparlers et des négociations en longueur.

[10] Pour terminer son témoignage, il reconnaît qu'il ne s'agit pas d'un défaut caché et que l'entrepreneur y a déjà fait certains correctifs en juin 2004.

[11] Les 3 parties reconnaissent que la prise de possession du bâtiment n'a pas eu lieu le 27 octobre 2003, comme il est noté dans l'historique de la décision de l'administrateur mais plutôt le 20 février 2004 tel qu'il est écrit au paragraphe 7 du contrat notarié du 5 mai 2004, et tel que le souligne le bénéficiaire dans sa demande d'arbitrage et dans l'avis de fins des travaux produit par le bénéficiaire comme pièce B-1 où ce document de l'administrateur mentionne le 21 février 2004.

[12] À ce stade, le procureur de l'administrateur produit un cahier d'autorités dont voici la table des matières:

- 1) «Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, c. B-1.1, r.0.2;
- 2) La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Maryse Desindes et al., C.A. Montreal, 500-09-013349-030, le 15 décembre 2004, Juges Rousseau-Houle, Morin et Rayle;
- 3) Jams Bélanger et Stéphane Bélanger c Les Construction D/F Roy inc. et La Garantie Qualité-Habitation, décision arbitrale rendue le 30 novembre 2001, par l'arbitre Marcel Chartier;
- 4) Eleonora Fiore et Khalid Boudribila c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et Construction Trilikon inc., décision arbitrale rendue le 18 février 2005, par l'arbitre Me Johanne Despatis;
- 5) Lise White et Le Groupe Trigone Construction inc. et La Garantie Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., décision arbitrale rendue le 28 mars 2005, par l'arbitre Claude Dupuis, ing.;
- 6) Michel Gariépy c. Construction J.Thériault inc. et La Garantie Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., décision arbitrale rendue le 19 mai 2005, rendue par l'arbitre Marcel Chartier;»

[13] À l'onglet 1 du cahier d'autorités émis par l'administrateur, Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, à l'article 10 du Règlement on y lit:

«10.

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] Et à l'article 18 du même règlement on y lit:

«18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation faite en vertu du plan de garantie:

1° dans un 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;

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100\$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

[15] À l'onglet 2, du cahier d'autorités émis par l'administrateur, dans un jugement de la C.A. des juges Rousseau-Houle, Morin et Rayle, on lit à la page 1 paragraphe 11:

«[11] Le Règlement est d'ordre public⁴. »

[16] Et à la page 3 au paragraphe 15 du même onglet on lit:

« [15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative. Les dispositions pertinentes du *Règlement quant à la réclamation* se trouvent aux articles 18, 19, et 20.

[17] À l'onglet 3 du cahier d'autorités émis par l'administrateur, dans une décision arbitrale rendue le 30 novembre 2001 par l'arbitre soussigné, on y lit à la page 3:

«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. Et dans ce cas-ci, tant pour le bois de plancher (point 2) que pour la douche (point 3) à l'étage, les malfaçons sont du vu, connu et reconnu par l'entrepreneur puisqu'il a tenté des réparations ou des corrections à quelques reprises dans les semaines qui ont suivi leur découverte. 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.

[18] À l'onglet 4 du cahier d'autorités émis par l'administrateur, dans une décision arbitrale rendue le 18 février 2005, par l'arbitre Me Johanne Despatis, à la page 9, on y lit:

«[35] Il ressort des alinéas 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.»

[19] Et à la page 12 on y lit:

«[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 concerné 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, pour 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.

[51] En l'espèce, la preuve révèle que le 2 juillet 2002, les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur une série de problèmes constatés dans leur résidence. On y retrouve dans cette dénonciation les points 2, 3, 4, 5, 6, 9 et 10, document dont de leur propre aveu, les bénéficiaires n'ont toutefois pas transmis copie à l'administrateur.

[52] Suivant la preuve, les bénéficiaires écrivent à nouveau à l'entrepreneur le 30 septembre 2003, en reprenant les items déjà dénoncés ainsi que ceux que l'on retrouvera aux points 7 et 8 du rapport en litige, Cette fois, ils transmettent une copie de leur lettre à l'administrateur. Cet envoi nous permet donc de considérer que les problèmes en question avaient en pratique été portés par écrit à la connaissance de l'administrateur et lui auraient donc été dénoncés le 30 septembre 2003 et non pas en mai 2004 comme l'a soutenu son procureur.

[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*.

[54] En effet, selon la preuve et toujours en prenant pour acquis qu'il se serait agi de malfaçons non apparentes à la réception mais découvertes par les bénéficiaires quelque part entre le 15 juin et le 2 juillet 2002, les problèmes rapportés aux points 2, 3, 4, 5, 6, 9 et 10 du rapport auraient donc été découverts en 2002 pour n'être dénoncés à l'administrateur que plus d'un an après, soit le 30 septembre 2003.

[20] À l'onglet 5 du cahier d'autorités émis par l'administrateur, dans une décision arbitrale rendue le 28 mars 2005 par l'arbitre Claude Dupuis, ing., à la page 5, on y lit:

«[21] Quelque soit le cas, ces articles 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.

[22] Le problème est que la bénéficiaire, qui a constaté cette malfaçon en juin 2001, ne l'a dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur qu'en mars 2004, soit quelque 33 mois après la découverte. Il est vrai que la bénéficiaire a dénoncé la situation, verbalement à l'entrepreneur bien auparavant, mais ce dernier n'a pas réagi.

[23] Un délai de dénonciation de 33 mois m'apparaît tout à fait déraisonnable. 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] À l'onglet 6 du cahier d'autorités émis par l'administrateur, dans une décision arbitrale rendue le 19 mai 2005, par l'arbitre soussigné, on y lit à la page 17:

«[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.»

ANALYSE DE LA PREUVE

[22] Si l'on prend, comme date de réception du bâtiment, en premier lieu la date fournie par le contrat notarié plus haut mentionné et en deuxième lieu par la pièce B-1, soit un document provenant de l'administrateur, et en troisième lieu par la demande d'arbitrage, et si l'on accorde un délai de 6 mois pour les dénonciations écrites, le bénéficiaire est en dehors des délais, donc définitivement en retard, et selon le Règlement et selon la jurisprudence. En effet, de février 2004 à février 2005, il s'est écoulé 12 mois.

- [23] L'arbitre tient à souligner au bénéficiaire que, dans le contrat de garantie, au paragraphe 3.3, l'on réfère à l'article 1739 du Code civil du Québec qui édicte au 2^{ième} paragraphe :
- "Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice"
- [24] Toutefois est-il bon d'ajouter que le procureur de l'administrateur, en l'occurrence, en a fait part à l'audience au bénéficiaire. Ce dernier peut avoir un recours au civil contre l'entrepreneur. Et l'arbitre en tient compte dans ses conclusions.

Les conclusions

- [25] **PAR CES MOTIFS**, l'arbitre,
- [26] **CONSIDÉRANT** la preuve, les témoignages à l'audience lors de l'audition du 13 octobre 2005,
- [27] **CONSIDÉRANT** les normes et critères établis par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,
- [28] **CONSIDÉRANT** le Code civil,
- [29] **CONSIDÉRANT** l'abondante jurisprudence soumise à l'audience,
- [30] **ENTÉRINE** l'entente bipartite, c'est-à-dire le règlement entre le bénéficiaire et l'entrepreneur sur les points 2, 3, 4 des travaux réclamés par le bénéficiaire,
- [31] **ORDONNE** à l'entrepreneur de faire les travaux aux points 2, 3 et 4 sur lesquels il y a eu une entente en audience; ces travaux devront être faits dans un délai de 30 jours de la date des présentes;
- [32] **ACCUEILLE** l'objection préliminaire de l'administrateur sur le point 5;
- [33] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur sur le point 5;
- [34] **RÉSERVE** les recours du bénéficiaire devant un tribunal de droit commun, s'il y a lieu

COÛTS

- [35] En ce qui concerne les frais, l'arbitre doit départager les coûts selon les articles 116 et 123 du Règlement sur le Plan de Garantie.
- [36] 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.
- [37] 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, 17 octobre 2005



Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)