ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

Entre
Martin Lapointe & Marie-Claude Fortin
Bénéficiaires
Et
Construction Réjean D'Astous Inc.
Entrepreneur
Et
LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.
Administrateur mis en cause

N° dossier Garantie : 027122
N° dossier SORECONI : 051223004

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Me Patrick Dubé
Pour l'entrepreneur :	Nil
Pour l'administrateur :	Me Patrick Marcoux
Date(s) d'audience :	5 octobre 2006
Lieu d'audience :	Palais de Justice de Laval
Date de la décision :	25 octobre 2006

Identification des parties

Bénéficiaires :

Marie-Claude Fortin¸
Martin Lapointe
74, rue Matagami
Blainville, Qc
J7B 1T6

Entrepreneur :

Constructions Réjean D'Astous Inc.
6261, boul. des Laurentides
Case Postale 37305
Laval, Qc
H7H 3C2

Administrateur :

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

Historique du dossier

8 février 2001 :	Contrat d'entreprise
15 juin 2001 :	Réception du bâtiment
26 octobre 2005 :	Réclamation des bénéficiaires
1er décembre 2005 :	Décision de l'administrateur
23 décembre 2005 :	Demande d'arbitrage
1er février 2006 :	Nomination de l'arbitre
15 mai 2006 :	Convocation des parties à l'arbitrage
23 août 2006 :	Convocation des parties à l'arbitrage
24 août 2006 :	Convocation des parties à l'arbitrage
5 octobre 2006 :	Audience
25 octobre 2006 :	Décision

Conférence préparatoire

[1] En début d'audience, tenue au Palais de Justice de Laval le 5 octobre 2006, les parties informent l'arbitre que l'entrepreneur, le ou vers le 16 septembre 2005, a fait faillite et qu'il n'est plus dans le commerce.

[2] Les parties informent également l'arbitre qu'elles ont convenu de procéder uniquement sur la recevabilité de la demande des bénéficiaires.

[3] Après consultation des procureurs, les parties admettent que les documents déposés réciproquement, l'ont été valablement et que les dates qui y figurent sont bien celles qui font l'objet du présent litige.

Les faits

[4] Le 8 février 2001, les bénéficiaires signent avec les Constructions Réjean D'Astous Inc. un contrat d'entreprise pour la construction d'une maison unifamiliale.

[5] Les bénéficiaires emménagent dans leur maison le 12 juin 2001 et signent le formulaire de réception du bâtiment le 15 juin suivant.

[6] Au printemps 2003, une infiltration d'eau se produit au sous-sol de la résidence et inonde une partie de la dalle de béton du plancher.

[7] Les bénéficiaires avisent immédiatement l'entrepreneur qui intervient rapidement.

[8] Selon les bénéficiaires, l'entrepreneur leur dit que l'eau sous la dalle de béton ne peut rejoindre le bassin de captation, de sorte que l'excédent d'eau ne peut être évacué par ce moyen.

[9] L'entrepreneur procède alors à l'installation d'un tuyau sous la dalle de béton pour que l'eau qui s'y infiltre puisse se déverser dans la bassin de captation.

[10] Selon les bénéficiaires, l'intervention de l'entrepreneur a réglé le problème.

[11] Cependant, à l'automne 2003, suite à des rumeurs à l'effet que leur entrepreneur serait en difficulté financière, la bénéficiaire, Mme Fortin, communique avec la Garantie par téléphone.

[12] La bénéficiaire raconte à la préposée les problèmes d'infiltration d'eau qu'ils ont subi et cette dernière lui aurait dit d'aviser son entrepreneur.

[13] La préposée de la Garantie envoie par la poste aux bénéficiaires un formulaire de réclamation qui porte le tampon du 14 octobre 2003 et qui a été finalement complété le 26 octobre 2005.

[14] Interrogé sur ce point, le représentant de la Garantie, M. Deschesne, affirme qu'il s'agit d'une pratique administrative que de référer les bénéficiaires à l'entrepreneur, pour que celui-ci puisse intervenir rapidement.

[15] Cette pratique administrative veut également qu'un formulaire de réclamation soit envoyé aux bénéficiaires pour que ceux-ci puissent exercer ce recours.

[16] Les bénéficiaires, qui ne sont pas des spécialistes de la construction, (ils sont respectivement infirmier et infirmière), ont estimé, en octobre 2003, qu'il n'était pas nécessaire de faire une réclamation additionnelle puisque l'entrepreneur avait fait des travaux qui avaient mis fin à l'infiltration d'eau.

[17] Qui plus est, ils connaissaient bien M. D'Astous, ils lui faisaient confiance et ils le considéraient même comme un ami de la famille.

[18] Cependant, au printemps 2004, l'eau monte à nouveau dans le sous-sol de la maison des bénéficiaires, mais cette fois-ci du côté opposé au lieu de la première inondation.

[19] Appelé sur les lieux, l'entrepreneur affirme que l'eau ne peut passer sous la fondation, ce qui cause l'inondation.

[20] Il casse à nouveau le béton du plancher du sous-sol et installe un tuyau de drainage qui met fin à l'inondation.

[21] En octobre 2005, le sous-sol de la maison des bénéficiaires est à nouveau inondé.

[22] Selon le bénéficiaire, c'est en discutant avec d'autres personnes qu'il prend conscience qu'il ne s'agit pas de simples infiltrations d'eau comme lui affirme son entrepreneur mais bien que les fondations de sa résidence ont été placées sous le niveau de la nappe phréatique et qu'il s'agit d'un problème très grave.

[23] Les bénéficiaires appellent aussitôt leur entrepreneur mais il n'y a plus de service à son numéro de téléphone puisque ce dernier a fait faillite.

[24] Le 26 octobre 2005, ils complètent le formulaire de demande de réclamation que l'administrateur de la Garantie reçoit le 28 octobre 2005.

[25] Le 16 novembre 2005, l'administrateur inspecte le bâtiment et affirme dans sa décision du 1er décembre que la demande des bénéficiaires est tardive et qu'il ne peut intervenir.

[26] Plus particulièrement, l'administrateur fonde son refus sur le fait que les bénéficiaires ne l'ont pas avisé dans un délai raisonnable ne pouvant dépasser six mois depuis la première manifestation du problème d'infiltration d'eau.

[27] Selon l'entente intervenue entre les parties, la seule question que doit trancher le tribunal d'arbitrage est de savoir si la réclamation des bénéficiaires est recevable, c'est-à-dire présentée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte du désordre, lequel délai ne peut excéder 6 mois.

[28] Selon la preuve, le sous-sol de la maison des bénéficiaires a été inondé une première fois en octobre 2003, une seconde fois au printemps 2004, et finalement en octobre 2005.

[29] La dénonciation écrite du problème a été signée par les bénéficiaires le 26 octobre 2005.

Le Droit

[30] Le règlement sur le plan de garantie prévoit à son article 10 :

> *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:*
>
> *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;*
>
> *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.*

[31] Cet article prescrit que les malfaçons et vices cachés ou vices majeurs qui apparaissent après la réception du bâtiment doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de leur apparition, lequel ne peut excéder six mois.

[32] Le procureur des bénéficiaires, dans son argumentation, a aussi invoqué l'article 1530 du Code civil du Bas Canada et l'article 1739 du Code civil du Québec.

> *Article 1530. L'action rédhibitoire résultant de l'obligation de garantie à raison de vices cachés, doit être intentée avec une diligence raisonnable, suivant la nature du vice et suivant l'usage du lieu où la vente s'est faite.*
>
> *Article 1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable, depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.*
>
> *Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.*

Décision

[33] L'arbitre soussigné doit d'abord remercier les procureurs pour leur haut niveau de préparation en vue de la présente audience et pour avoir déposé des extraits de doctrine et de jurisprudence nombreux et pertinents.

[34] Sans faire un résumé de chacun de ces textes, (voir la liste en annexe), l'arbitre soussigné s'en est inspiré tout au long de sa décision.

[35] Le premier argument soumis concerne la discrétion qu'a le juge pour déterminer et prolonger si nécessaire le délai raisonnable qu'a l'acheteur pour dénoncer au vendeur l'apparition d'un vice affectant le bien acheté et ce, en vertu du Code civil du Québec.

[36] Généralement, le point de départ du délai raisonnable commence à partir du moment où l'acheteur a pu constater l'existence du vice dont il se plaint.

[37] En principe, ce délai doit être relativement court afin d'éviter une dégradation plus grande du bien et pour permettre au vendeur d'intervenir rapidement s'il le désire ou à se préparer pour faire face aux conséquences de l'apparition du vice.

[38] En général, il s'agit donc d'un délai de quelques jours ou de quelques semaines tout au plus.

[39] Cependant, un délai plus long que la normale peut se justifier s'il y a des circonstances particulières : tentatives pour remédier au problème, pourparlers de règlement, essais de réparations, etc…

[40] Dans le présent litige, l'entrepreneur a tenté, à deux reprises, de remédier au problème, ce qui, dans son cas, pourrait justifier une prolongation du délai.

[41] Cependant, l'article 10 du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ajoute deux éléments de plus à ce qui est prévu au Code civil du Québec.

[42] D'abord, un avis écrit doit être donné à l'entrepreneur et un avis écrit doit aussi être donné à l'administrateur du plan.

[43] Dans le présent litige, si le comportement de l'entrepreneur (tentatives de réparation) peut justifier une certaine prolongation du délai, aucun comportement de l'administrateur ne peut être invoqué pour prolonger le délai quant à lui.

[44] Ensuite, l'article 10 du règlement prévoit que « le vice doit être dénoncé dans un délai raisonnable lequel ne peut dépasser 6 mois de son apparition, survenance ou première manifestation. »

[45] Cette disposition limite de façon certaine la discrétion qu'a l'arbitre de décider ce que peut être un délai raisonnable en vertu du règlement.

[46] En principe, même si un délai n'est pas de rigueur à moins que ce soit clairement indiqué, cette disposition indique clairement que l'intention du législateur est de ne pas permettre des réclamations tardives, c'est-à-dire après six mois de la découverte du vice qui affecte un édifice.

[47] Dans le présent litige, un délai de deux ans sépare l'apparition du vice et la dénonciation écrite, ce qui ne peut être qualifié de délai raisonnable par l'arbitre soussigné.

[48] Le procureur des bénéficiaires soumet également que, par son comportement, l'entrepreneur a admis sa responsabilité et ainsi implicitement renoncé à l'avis écrit de dénonciation de la part des bénéficiaires.

[49] La preuve prépondérante démontre en effet que l'entrepreneur n'a jamais nié sa responsabilité quant aux problèmes concernant la maison des bénéficiaires et à deux reprises, a effectué des travaux pour y remédier.

[50] Ainsi, le présent litige ne serait plus à l'étape de la recevabilité de la demande des bénéficiaires mais à l'étape d'exécution de travaux additionnels par l'entrepreneur pour véritablement corriger la situation actuelle.

[51] Bien qu'alléchante, cette interprétation n'aide pas à corriger la situation puisque l'entrepreneur est en faillite et ne peut plus intervenir.

[52] Il faut alors se demander si, par son comportement, l'administrateur a lui aussi implicitement renoncé à recevoir cet avis écrit.

[53] La preuve démontre qu'après l'infiltration d'eau au printemps 2003 et les travaux de l'entrepreneur, Mme Fortin, la bénéficiaire, a communiqué par téléphone avec l'administrateur en octobre 2003.

[54] Dans son témoignage, Mme Fortin affirme avoir exposé le problème à l'agente de l'administrateur et que celle-ci lui a dit de communiquer avec l'entrepreneur et lui a fait parvenir par la poste un formulaire de « Demande de réclamation ».

[55] Selon la preuve, il s'agit d'une pratique administrative régulière et ce fut la seule intervention de l'administrateur en 2003.

[56] De ce comportement, on ne peut certes pas inférer que l'administrateur a implicitement renoncé à recevoir un avis écrit.

[57] L'envoi du formulaire de demande de réclamation démontre au contraire que l'administrateur, pour continuer le dossier, demande un document écrit.

[58] L’arbitre soussigné ne peut donc que constater que l’administrateur n’a pas renoncé implicitement à son avis écrit et ne peut rendre recevable, pour ce motif, la réclamation des bénéficiaires.

[59] Un autre argument soumis par le procureur des bénéficiaires énonce que le délai doit commencer à être compté seulement à partir du moment où les bénéficiaires ont pris conscience de la gravité et de l’ampleur du problème affectant leur résidence.

[60] Dans son témoignage, le bénéficiaire rapporte en effet que ce n’est qu’à l’automne 2005, après avoir discuté avec d’autres personnes, qu’il a pris conscience que les fondations de sa résidence étaient sous le niveau de la nappe phréatique et qu’il s’agissait d’un problème grave.

[61] La preuve démontre également que le sous-sol de la résidence des bénéficiaires a été inondé au printemps 2003, au printemps 2004, et à l’automne 2003, et que ces inondations, même si elles n’étaient pas toujours au même endroit, étaient environ de la même ampleur.

[62] Il n’y a donc pas eu de dommages que l’on pourrait qualifier de « progressifs » bien qu’il y ait eu de toute évidence erreur sur la cause de ces inondations.

[63] Par ailleurs, aucune preuve de mauvaise foi ou d’agissement malicieux de la part de l’entrepreneur n’a été faite.

[64] Bien que les bénéficiaires ne soient pas des spécialistes de la construction, il est difficile d’admettre qu’ils aient pris conscience de la gravité du problème seulement après trois inondations du sous-sol de leur maison.

[65] De l’avis du soussigné, il ne suffit pas d’affirmer avoir pris conscience de l’importance d’un problème à une date donnée pour qu’automatiquement la compilation du délai pour aviser par écrit l’entrepreneur et l’administrateur commence à cette date.

[66] Il faudrait à tout le moins que cette affirmation soit corroborée par certains faits concrets, comme cela peut se produire lors de dommages progressifs, par exemple.

[67] Accepter la prémisse que le délai d'avis commence le jour de la prise de conscience de la gravité de la situation reviendrait à dire qu'il n'y a plus de délai prescrit pour aviser l'entrepreneur ou l'administrateur de la Garantie.

[68] Or, en adoptant le règlement sur le plan de garantie, le législateur a voulu que les interventions des parties soient rapides et efficaces et dans le but d'éviter des délais trop longs, il a même indiqué qu'un délai raisonnable ne peut excéder 6 mois de la première manifestation du vice ou de son apparition.

[69] L'arbitre soussigné ne peut donc souscrire à cet argument pour faire droit à la demande des bénéficiaires.

[70] Finalement, l'équité est invoquée pour solutionner le présent litige.

[71] L'article 116 du règlement édicte :

> *116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.*

[72] Le premier devoir d'un arbitre est de statuer conformément aux règles de droit.

[73] Sans en faire une règle générale, l'arbitre soussigné estime qu'il peut faire appel à l'équité lorsque le règlement ne contient pas la solution à une situation donnée ou encore que le comportement des parties pourrait léser l'une d'elles, par exemple.

[74] Dans le présent litige, le comportement des parties envers les bénéficiaires n'est pas répréhensible d'aucune façon et elles ont agi en toute bonne foi.

[75] Par ailleurs, l'arbitre soussigné note que les bénéficiaires ont reçu en temps utile le formulaire pour aviser par écrit l'entrepreneur et l'administrateur.

[76] Pour des raisons qui leur sont propres, ils ont décidé de ne pas l'expédier en octobre 2003 et ne l'ont finalement fait qu'en octobre 2005, soit deux ans plus tard.

[77] Un principe de droit affirme que devant un tribunal, nul ne peut invoquer sa propre turpitude pour justifier sa demande.

[78] Dans le présent litige, il serait inéquitable que l'arbitre soussigné relève les bénéficiaires du défaut d'avoir avisé l'administrateur de la Garantie alors qu'ils ont été informés de la nécessité de cet avis et qu'ils ont eu la possibilité de le faire en temps utile en 2003.

[79] Les bénéficiaires n'ayant pas eu gain de cause, l'arbitre, en vertu de l'article 123 du règlement, doit partager les frais d'arbitrage.

[80] Comme le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs peut être assimilé aux autres règlements pour la protection des consommateurs, l'arbitre soussigné estime que les bénéficiaires devraient assumer à titre de frais d'arbitrage une somme équivalente aux frais judiciaires prévus pour l'inscription d'une réclamation à la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec.

[81] Après avoir analysé la preuve, la doctrine, la jurisprudence et le règlement, l'arbitre soussigné :

-rejette la demande des bénéficiaires,

-condamne les bénéficiaires à payer 110. $ à titre de frais d'arbitrage,

-condamne l'administrateur à payer le reste des frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

DOCTRINE ET JURISPRUDENCE CITÉES PAR LE PROCUREUR DE L'ADMINISTRATEUR

JURISPRUDENCE :

- *Michel Gariépy c. Construction J. Thériault Inc. et la Garantie de l'APCHQ*, Arbitrage Soreconi 050407001, Marcel Chartier, arbitre, 2005-05-19.

- *Adel Chackel c. 9096-2556 Québec Inc. et la Garantie de l'APCHQ*, Henri P. Labelle, arbitre, 2006-04-26.

- *Chantal Lachaussée, Martin Gayola c. Construction Julien Dalpé Inc*. Arbitrage Soreconi 050401002, Alcide Fournier, arbitre, 2005-06-15.

- *Jeanne Cyr et Pierre Girard c. Le groupe Trigone Construction Inc.* Arbitrage Gamm, Claude Dupuis, arbitre, 2005-02-04.

- *Pierre Fleurant c. 9054-4651 Québec Inc. et la Garantie de l'APCHQ Inc.* Arbitrage Soreconi 060403001, Claude Mérineau, arbitre, 2006-09-18.

DOCTRINE :

Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté, Gilles Doyon et Serge Crochetière, Edition Yvon Blais Inc., pages 41 à 56.

DOCTRINE ET JURISPRUDENCE CITÉES PAR LE PROCUREUR DES BÉNÉFICIAIRES

DOCTRINE :

- *Code civil du Québec*, article 1739
- *Code civil du Bas Canada*, article 1530

- *Code civil annoté*, articles 1530

- EDWARDS, Jeffrey, *La Garantie de qualité du vendeur en droit québécois,* 1963- Montréal, Wilson & Lafleur Ltée

JURISPRUDENCE :

- *Touchette v. Pizzagalli*, Cour Suprême du Canada [1938] R.C.S. 433

- *Ratthé c. Oakwood Construction Inc*. (C.A. Qué.) 500-09-000288-902 1993-02-19, Juges Gendreau, Maillot et Tourigny

- *Belcourt Construction Co. C. Creatchman,* C.A.M. 500-09-000601-765 1979-08-23, Juges Owen, Paré et Lamer

- *Chabot c. Fournier*- 2000-02-14, Juge Micheline Laliberté AZ-00031174-J.E. 2000-705 [2000] R.J.Q. 966 [2000] R.D.I. 35911

- *Drapeau c. Thériault*. C.Q. Québec 200-22-008783-995 Juge Gérald Bossé, 200—03-23 [2000] R.D.I.327- J.E. 2000-899.

- *Blandino c. Colagiacomo* C.A.M. 500-09-000070-854- 1988-11-04 Juges Monet, LeBel et Mailhot

- *Lortie c. Bouchard*, Cour Suprême du Canada [1952] 1 R.C.S. 508

- *Caisse populaire Desjardins de St-Nicolas c. Rouette* (C.A. 1988-10-12)

SOQUIJ AZ-88012049, J.E. 88-1341 [1988] R.J.Q. 2667 [1988] R.D.I. 628, (1089) 18 Q.A.C. 81

- *Oppenheim c. Mercedez-Benz Canada Inc.* C.A. MT 500-09-006218-986 2001-02-14 Juges Vallerand, Robert et Rochette

-*Domenico Forte et Amalia Forte c. 9061-2607 Québec Inc*. (Constructions et Rénovations Oméga) et L'APCHQ – Tribunal D'Arbitrage G.A.M.M. 2005-12-13, Me Jeffrey Edwards

-*Éric Dalpé c. Les Constructions Sydobert Inc. et L'APCHQ*- Arbitrage Soreconi 50714003, Me Marcel Chartier, arbitre, 2005-11-14

-Syndicat *de copropriété 2917 à 2923 William Tremblay c. St-Luc Habitation Inc. et L'APCHQ* - Arbitrage Soreconi 050612001, Alcide Fournier, arbitre, 2005-10-11

-*Ginette Laurin c. Habitation Grand Confort et La Garantie Qualité-Habitation*- Arbitrage Soreconi 030513001, Nil Morrisseau, arbitre 2003-09-02

-*Kattya Sernaque et Marco Castura c. Construction Fernand Perreault Inc. et L'APCHQ* - Arbitrage Soreconi PG 021203002,Jacques E. Ouellet, arbitre, 2003-08-01

-*Myriam Lebeau et René Arsenault c. Goyette, Duchesne & Lemieux Inc. et L'APCHQ* -Arbitrage Soreconi, PG 030612001, Jacques E. Ouellet, arbitre, 2003-08-18

-*Lucien Debien et Jean-Pierre Debien c. Le Groupe Platinum Construction Inc. et L'APCHQ*- Arbitrage Soreconi, PG 03410001, Claude Mérineau, arbitre, 2003-07-10

-*Clifford Kleiner et Natalia Pleshkov c. 9054-7183 Québec Inc. et La Garantie Qualité-Habitation* - Arbitrage Soreconi, Jacques E. Ouellet, arbitre, 2002-04-22