

---

**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 RÉOLUTION DES CONFLITS  
(SORECONI)**

---

**CANADA**  
**PROVINCE DE QUÉBEC**

Dossier n° : 070424001

**ABDERRAHIM MOUSTAINÉ & RAJAA EL-HOUMA**  
Demandeurs

c.  
**BRUNELLE ENTREPRENEUR INC.**  
Défenderesse

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

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

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

Pour les Bénéficiaires : M. Abderrahim Moustaine  
Mme Rajaa El Houma

Pour l'Entrepreneur : M. François Brunelle

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> François Laplante  
Savoie Fournier

M. Jocelyn Dubuc,  
Coordinateur du Service Inspection  
et Conciliation de l'Administrateur,

Date de l'enquête et audition: 25 Avril 2008  
Audience (s): Résidence des Bénéficiaires  
et Palais de justice de Ville de Laval

Date de la Décision arbitrale : 9 Mai 2008

## **IDENTIFICATION DES PARTIES**

ENTREPRENEUR: BRUNELLE ENTREPRENEUR INC.  
252, rue Lacoste  
Laval (Québec) H7X 3K2  
(ci-après « l'**Entrepreneur** »)

BÉNÉFICIAIRES: RAJAA EL-HOUMA ET ABDERRAHIM MOUSTAINÉ  
1651, rue Jacques-Peignet  
Laval (Québec) H7L 6H3  
(ci-après les «**Bénéficiaires** »)

ADMINISTRATEUR  
du PLAN DE GARANTIE: LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.  
5930 Louis - H. Lafontaine Blvd.  
Anjou (Québec) H1M 1S7  
(ci-après « l'**Administrateur** »)

## **MANDAT**

Le Tribunal est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires en date du 24 avril 2007, nomination d'un arbitre en date du 17 mai 2007, récusation de celui-ci suite à une demande des procureurs de l'Administrateur et nomination d'un deuxième arbitre en date du 30 octobre 2007, et par nomination du soussigné en substitution en date du 23 avril 2008.

## **HISTORIQUE**

2004.03.06	Contrat préliminaire et contrat de garantie & annexes.
2004.12.12	Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment.
2006.06.07	Dénonciation des bénéficiaires à l'entrepreneur.
2006.09.14	Avis de 15 jours à l'entrepreneur et récépissé postal. Pièces justificatives et factures des bénéficiaires.
2007.04.02	Décision de l'Administrateur.
2007.04.24	Demande d'arbitrage des Bénéficiaires.
2007.04.25	Notification de la demande d'arbitrage par le Centre.
2007.08.16	Demande de récusation par les procureurs de l'Administrateur.
2007.10.30	Avis de nomination d'un nouvel arbitre.
2007.11.16	Avis de confirmation de l'audition du 15 février 2008.
2008.02.13	Avis d'annulation de l'audition prévue pour le 15 février 2008; demande de disponibilité aux parties.
2008.02.13	Notes quant aux disponibilités des Parties.
2008.02.15	Avis d'audition.
2008.04.23	Rappel d'audition; Avis de substitution d'arbitre.
2008.04.25	Enquête et Audition.

## DÉCISION

### JURIDICTION

- [ 1] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

### LITIGE

- [ 2] Le litige est un appel de deux dossiers de l'Administrateur, soit une décision du 2 avril 2007 (dossier 079236-1) (la « **Décision 1** ») et une décision de l'Administrateur du 3 avril 2007 (dossier no: 079236-2) (la « **Décision 2** ») (collectivement, les « **Décisions** »).

- [ 3] La demande en appel quant à la Décision 1 couvre les points suivants :

- Point n<sup>o</sup> 3 : fuites d'eau au plafond de la salle à manger;
- Point n<sup>o</sup> 4 : absence de pente de drainage naturelle pour le terrain;
- Point n<sup>o</sup> 5 : absence de marche au bain podium;
- Point n<sup>o</sup> 6 : bombement du mur de douche;
- Point n<sup>o</sup> 10 : cadrage des portes distancés du plancher;
- Point n<sup>o</sup> 11 : absence de tablettes au garde-manger;
- Point n<sup>o</sup> 12 : absence de moulures aux planchers de céramique;
- Point n<sup>o</sup> 15 : portes françaises doubles du salon;
- Point n<sup>o</sup> 16 : moulure de type O'gee à la cuisine;
- Point n<sup>o</sup> 17 : fissure au béton;
- Point n<sup>o</sup> 18 : porte coulissante;
- Point n<sup>o</sup> 19 : trou dans la céramique autour de la douche;
- Point n<sup>o</sup> 25 : garde-corps mal fixé à l'escalier;
- Point n<sup>o</sup> 26 : vallonement du mur de couloir du rez-de-chaussée;
- Point n<sup>o</sup> 28 : imperfections au plafond du salon;
- Point n<sup>o</sup> 29 : fenêtre à manivelle défectueuse;
- Point n<sup>o</sup> 30 : robinet mal situé au garage.

- [ 4] La demande en appel quant à la Décision 2 vise (i) la période couverte par l'indemnisation pour frais de retard accordé par l'Administrateur et (ii) une réclamation du solde résultant du montant final accordé à ce titre et le montant réclamé de \$6 000 pour dommages pour retard dans la prise de possession sous la plume des procureurs d'alors des Bénéficiaires à la mise en demeure sous la pièce D1-3.

- [ 5] La demande en appel quant à la Décision 1 contenant un élément identifié « Nouveau Point » et visant la sortie d'air chaud de la sècheuse, le Tribunal a indiqué aux parties ne pas avoir juridiction et l'Administrateur a toutefois procédé à une inspection des lieux à ce sujet et indiqué son intention, si requis par les Bénéficiaires, de rendre une décision distincte.

## DÉROULEMENT DE L'INSTANCE

- [ 6] L'enquête et audition s'est initialement tenue à la résidence des Bénéficiaires pour inspection des lieux, l'Administrateur ayant mandaté un nouveau représentant, afin de remplacer, si nécessaire, l'inspecteur ayant rendu les Décisions, celui-ci n'étant plus à l'emploi de l'Administrateur, et par la suite, après suspension, fut continuée en salle du Palais de justice de Ville de Laval.
- [ 7] Les Pièces contenues aux Cahiers de l'Administrateur et dont référence sera faite aux présentes sont identifiées comme D1- pour le Cahier de la Décision 1 et D2- pour le Cahier de la Décision 2 respectivement, avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé.
- [ 8] D'autre part, les Bénéficiaires ont déposé des pièces additionnelles lors de leur demande d'arbitrage, admises de consentement au dossier du Tribunal sous les cotes suivantes :
- DA-1 : En liasse, photos et commentaires relatifs à certains points des Décisions, et
- DA-2 : Facture de Paysage Zuni 9351-1897 Québec inc. en date du 7 mai 2007 pour un montant total de \$2 962,70\$.
- [ 9] D'autre part, les Bénéficiaires ont déposé des pièces additionnelles lors de l'audition, admises de consentement au dossier du Tribunal sous les cotes suivantes :
- DE-1 : Copie d'une facture de Plomberie Richard Bernier & Fils en date du 21 décembre 2004 pour un montant de 356,57\$.
- DE-2 : Acte sous seing privé entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur daté du 25 décembre 2004, et
- DE-3 : Acte de vente notarié de la résidence des Bénéficiaires visée par les présentes demandes, intervenu entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur en date du 12 janvier 2005.
- [ 10] Confirmation pour véracité et exactitude des pièces a été admise par les Parties pour les pièces contenues aux Cahiers de l'Administrateur et celles déposées lors de l'audition.

## ENTENTES LORS DE L'AUDITION

- [ 11] Les Parties ont informé le Tribunal, suite à la suspension de l'instance, d'une entente relativement au Point 4 de la Décision 1, et requis que le Tribunal prenne acte de celle-ci.
- [ 12] Le Tribunal est informé et a pris acte que l'Administrateur et l'Entrepreneur acceptent, conjointement mais non solidairement, chacun pour cinquante pourcent (50%), la réclamation contenue au Point 4 quant au paiement d'un montant de 2 962,70\$ tel qu'identifié à la pièce DA-2, ledit paiement à l'ordre des Bénéficiaires devant être reçu en sa totalité par ces derniers le ou avant le 25 mai 2008, les Bénéficiaires reconnaissant et confirmant, sujet à la réception dudit montant, quittance pour toute réclamation relative aux éléments décrits audit Point 4 de la Décision 1.
- [ 13] Le Tribunal a pris acte d'une entente entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires quant au Point 19, l'Entrepreneur s'est engagé à poser un couvercle circulaire pour entourer le tuyau de sortie de la tête de douche et couvrir le trou dans le carrelage du mur de douche, le Tribunal accordant dix jours de l'envoi à l'Entrepreneur de la présente décision arbitrale pour ce faire.
- [ 14] L'Administrateur informe le Tribunal qu'il prend à sa charge les frais de l'arbitrage dans les deux dossiers aux présentes.

## OBJECTIONS PRÉLIMINAIRES

- [ 15] L'Administrateur, par l'entremise de son procureur, a soulevé par moyen préliminaire au cours de l'audition, quant à certains éléments de la demande en appel à la Décision 1, la non recevabilité du recours des Bénéficiaires pour cause de non-dénonciation à l'Administrateur dans le cadre des éléments requis de dénonciation ou du calcul des délais prévus au Règlement pour ce faire, soit :

[ 15.1] Pour le Point 3, les malfaçons, vices cachés ou vices majeurs, selon le cas, se doivent d'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, de leur première manifestation.

[ 15.2] Pour les Points 5, 6, 10,11 et 12, que ceux-ci sont des situations apparentes qui n'ont pas été dénoncées par écrit au moment de la réception du bâtiment.

## ANALYSE ET MOTIFS – DÉCISION 1

### Analyse et Motifs sur Objections Préliminaires

#### Point 3 – Fuite d'eau au plafond de la salle à manger.

- [ 16] Il a été mis en preuve, et non contredit par les Bénéficiaires, que cette fuite est survenue le ou vers le 21 décembre 2004 et que la dénonciation écrite à l'Administrateur fut effectuée le ou vers le 22 Août 2006 tel qu'il appert de la pièce D1-3, soit plus de vingt (20) mois après la survenance de l'incident.

#### Dispositions applicables du Règlement

- [ 17] Les délais de dénonciation prévus au *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) que ce soit pour malfaçons non apparentes, vices cachés ou vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, se lisent sensiblement de la même manière, plus particulièrement :

« **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:

{...}

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>1</sup>

---

<sup>1</sup> (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) - D. 841-98, a. 10; D. 39-2006, a. 1.

[ 18] Le Tribunal note d'autre part l'article 18 al.1 du Règlement :

« **18.** La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10:

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>2</sup>

Dispositions similaires pour fins comparatives

[ 19] Le texte qui requiert que soit "...dénoncé, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois..." est identique pour chacun des malfaçons existantes et non apparentes, des vices cachés et des vices de conception, de construction ou de réalisation et vices du sol et conséquemment il n'est pas nécessaire, à cette étape de l'analyse, de déterminer l'appartenance des problèmes ou défauts allégués par les Bénéficiaires à une de ces catégories particulières afin de déterminer si dénonciation a été correctement effectuée dans le délai imparti par le Règlement.

[ 20] Diverses dispositions du Code de procédure civile<sup>3</sup> ("**Cpc**") contiennent des concepts et textes similaires aux dispositions sous étude du Règlement et il est utile d'analyser certaines d'entre elles et de se référer aux auteurs et à la jurisprudence qui se sont penchés sur les mêmes éléments.

[ 21] Une première série de dispositions traitent de la demande de permission d'appeler et de la discrétion de la Cour d'appel d'accorder dans certaines circonstances, soit l'article 494 Cpc:

494. La demande pour permission d'appeler, ...est présentée par requête

La requête doit être signifiée à la partie adverse et produite au greffe dans les 30 jours de la date du jugement.....

Ces délais sont de rigueur et emportent déchéance. <sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) - D. 841-98, a. 18; D. 39-2006, a. 6.

<sup>3</sup> L.R.Q. c. C-25

<sup>4</sup> Code de procédure civile, Art. 494, 1965 (1<sup>re</sup> sess.), c. 80, a. 494; 1969, c. 80, a. 9; 1982, c. 32, a. 35; 1983, c. 28, a. 19; 1989, c. 41, a. 1; 1992, c. 57, a. 285; 1993, c. 30, a. 6; 1995, c. 2, a. 3; 1995, c. 39, a. 3; 2002, c. 7, a. 91.

et l'article 523 Cpc:

523. La Cour d'appel peut, nonobstant l'expiration du délai prévu à l'article 494, mais pourvu qu'il ne se soit pas écoulé plus de six mois depuis le jugement, accorder une permission spéciale d'appeler à la partie qui démontre qu'elle a été, en fait, dans l'impossibilité d'agir plus tôt. ...<sup>5</sup>

*Les soulignés sont nôtres*

[ 22] Ces dispositions sont d'intérêt entre autre puisque l'arbitrage prévu au Règlement est de nature d'un appel de la décision de l'Administrateur et qu'elles adressent des concepts applicables au cas sous étude, soit (i) l'avis écrit à l'entrepreneur et à l'Administrateur qui se retrouve sous le concept de la signification à la partie adverse et sa production au greffe à l'article 494, (ii) l'énoncé que ces dispositions sont de rigueur et emportent déchéance et (iii) qu'un délai maximum de six mois est prévu à l'article 523.

[ 23] L'on retrouve d'autre part un texte et concept similaire du délai de six mois à l'article 484 Cpc

484. La requête en rétractation, signifiée à toutes les parties en cause avec avis du jour où elle sera présentée à un juge pour réception, doit être produite dans les 15 jours, à compter, selon le cas, du jour ...

[...]

Ce délai de 15 jours est de rigueur; néanmoins, le tribunal peut, sur demande, et pourvu qu'il ne se soit pas écoulé plus de six mois depuis le jugement, relever des conséquences de son retard la partie qui démontre qu'elle a été, en fait, dans l'impossibilité d'agir plus tôt.

#### Nature de l'avis de l'article 10

[ 24] Qu'elle est la nature de l'avis de dénonciation prévu aux articles 10 et 18 du Règlement?

[ 25] Un premier élément de réponse se retrouve à l'article 1739 du Code civil du Québec ("C.c.Q.")<sup>6 7</sup>

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

[ 26] Les auteurs considèrent cet avis assujéti aux dispositions de l'article 1595 C.c.Q. qui requiert que l'avis soit par écrit, et la jurisprudence<sup>8</sup> et la

<sup>5</sup> Code procédure civile, Art. 523, 1965 (1<sup>re</sup> sess.), c. 80, a. 523; 1985, c. 29, a. 11; 1992, c. 57, a. 422; 1999, c. 46, a. 12; 2002, c. 7, a. 97.

<sup>6</sup> L.Q. 1991, c. 64

<sup>7</sup> Voir aussi la référence à l'article 1739 C.c.Q. à l'alinéa 4 de l'article 10 du Règlement.

doctrine<sup>9</sup>, contrairement à certains autres cas de demandes extra judiciaires, considèrent que cet avis se doit d'être par écrit, est impératif et de nature essentielle.

[ 27] La Cour suprême du Canada s'est aussi adressée à cette question sous l'étude de l'impact de la signification dans un cas de procédure d'appel.

[ 28] Il est intéressant de noter que cette approche se retrouve à la même jurisprudence qui supporte la règle d'interprétation libérale en matière de procédure civile, et plus particulièrement sous la plume de M. le juge Pratte dans l'arrêt *Cité de Pont Viau c. Gauthier Mfg. Ltd.*, [1978] 2 R.C.S. 516 (p. 519) cité entre autre par Madame la juge L'Heureux Dubé *Québec (Communauté urbaine) c. Services de santé du Québec*<sup>10</sup> relativement à une inscription en appel sous l'égide de l'article 494 Cpc:

Dans l'espèce, l'inscription, si elle a été déposée au greffe de la Cour supérieure, n'a cependant jamais été signifiée à l'intimée ou à ses procureurs. L'un des deux éléments essentiels à la formation de l'appel faisait donc défaut; il ne s'agit pas d'une simple formalité dont la Cour d'appel peut permettre la correction (art. 502 C.p.c.).

*Nos soulignés*

[ 29] Madame la juge L'Heureux Dubé indique d'autre part sous *Québec (Communauté urbaine) c. Services de santé du Québec* quant au délai d'exercice:

Le droit d'appel est un droit substantif, Le délai pour l'exercer, ..., en constitue une partie intégrante et partant tient du droit substantiel et non de la procédure. ....Le droit d'appel, assorti d'un délai pour l'exercer, n'a qu'une existence limitée; s'il n'est pas exercé dans le délai prescrit, lorsque le délai est de rigueur comme dans l'espèce (C.p.c. annoté, p. 574, Provencher c. Bélanger; 1986 R.D.J. 137, Les Prévoyants du Canada c. Marcotte), et que les dispositions correctives spécifiques ne s'appliquent plus, il est irréremédiablement perdu, périmé, forclos.

*Nos soulignés*

---

<sup>8</sup> Voir *Voyer c Bouchard* (C.S. 1999-08.27) [1999] R.D.I. 611; et *Fleurimont c. APCHQ inc.* (C.S. 2001.12.19) dans cette dernière affaire, les faits précèdent l'adoption du Règlement tel qu'il se lit alors que le certificat APCHQ de garantie requérait conciliation, mais les principes étudiés demeurent applicables *in extensio*.

<sup>9</sup> Lluellas et Moore, Droit des obligations, Éditions Thémis, no. 2800 (et note 38 *in fine*) - 2803

<sup>10</sup> *Québec (Communauté urbaine) v. Services de santé du Québec*, [1992] 1 S.C.R. 426

- [ 30] La Cour d'appel dans plusieurs décisions a rejeté des requêtes en rétractation de jugement sous 484 Cpc parce qu'il s'était passé plus de six mois de la date applicable<sup>11</sup> et plus particulièrement le juge Delisle J.C.A.

qui écrit récemment<sup>12</sup>:

“Malheureusement, ce n'est que [...], en dehors donc de ce dernier délai [*note : délai de six mois prévu à l'article 484*] que l'avocat de l'appelant a demandé au tribunal que son client soit relevé des conséquences du retard à agir.

Comme il s'était écoulé plus de six mois, le juge de première instance a accueilli le moyen d'irrecevabilité invoqué par l'intimée.

Il a eu raison.

Contrairement au délai de 15 jours de l'article 484 qui, à certaines conditions, n'est pas fatal, le délai de six mois du même article et celui de l'article 523 C.p.c. sont des délais de prescription.”

*Nos italiques*

- [ 31] Le Tribunal est d'avis, tel que le soussigné l'a exprimé récemment dans une autre affaire<sup>13</sup>, que le délai maximum de six (6) mois prévu aux alinéas 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> respectivement de l'article 10 du Règlement est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension.

Délai de déchéance

- [ 32] 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*

---

<sup>11</sup> Voir entre autres *Laurendeau c. Université Laval*, Cour d'appel du Québec No. 200-09-003399-000 (200-05-000225-933), 28 Février 2002; voir aussi *Balafrej c. R.*, 2005 QCCA 18.

<sup>12</sup> *J.P. c. L.B.*, Quebec Court of Appeal No. 500-09-012743-027 (500-12-249425-996), 14 March 2003, pp.3 and 4.

<sup>13</sup> *Danesh c Solico Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Décision Arbitrale en date du 5 Mai 2008 au dossier Soreconi No. 070821001

[ 50] La Cour d'appel<sup>14</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>15</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”.

[ 33] 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>16</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>17</sup>

[ 34] La Cour d'appel confirme cette même position sous la plume de Jean Louis Beaudoin, qui è titre de juge, confirme ses commentaires à titre d'auteur sous une décision unanime de la Cour dans *Massouris et Honda Canada Finance Inc. (Re) (Syndic de)*, 2002 CanLII 39140 (QC C.A.), relativement au délai de publication de l'article 1852 C.c.Q:

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>18</sup>

est un délai de déchéance.

[ 35] Une des conséquences de la déchéance, la perte ou forclusion du droit d'exercice d'un droit particulier, dans le cas des présentes quant à l'Administrateur, le droit des Bénéficiaires de requérir la couverture du

---

<sup>14</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>15</sup> Baudouin, Jean-Louis ; Jobin, Pierre-Gabriel. – Les obligations. – collaboration de Nathalie Vézina. – 6<sup>e</sup> éd. – Cowansville (Québec) : Éditions Y. Blais, ©2005, p. 1092, no. 1087.

<sup>16</sup> Tels les articles 1103 C.c.Q. (copropriété) or 1635 C.c.Q. (action paulienne) où le texte est spécifique.

<sup>17</sup> *Alexandre c Dufour*, [2005] R.D.I. 1 (C.A.), par. 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..

<sup>18</sup> 1991, c. 64, a. 1852; 1998, c. 5, a. 8.

plan de garantie Plan, n'est pas sujet aux dispositions de la suspension ou interruption de la prescription applicables dans certaines 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 est 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>19</sup>

- [ 36] En résumé, la dénonciation prévue à l'article 10 du Règlement se doit d'être par écrit, est impérative et essentielle, le délai de six mois prévu au même article emporte et est un délai de déchéance, et si ce délai n'est pas respecté, le droit des Bénéficiaires à la couverture du plan de garantie visé et à le droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés.
- [ 37] Conséquemment, l'objection préliminaire du procureur de l'Administrateur et la décision de l'Administrateur quant à ce Point 3 est maintenue.

Points 5, 6, 10, 11 et 12.

- [ 38] Après revue de la preuve documentaire, le Tribunal est d'avis que l'Administrateur a erré quant aux Points 6 et 10 et que ceux-ci sont dénoncés en conformité du Règlement. L'objection préliminaire est rejetée quant à ces Points.
- [ 39] Quant aux Points 5, 11 et 12, le Tribunal est d'avis que ces Points ne sont pas dénoncés en conformité du Règlement qui prévoit à ce sujet :

« **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;.

*Nos soulignés.*

---

<sup>19</sup> Idem, pp. 1092 -3, no. 1086.

- [ 40] L'objection préliminaire est maintenue quant à ces Points 5, 11 et 12 tenant compte qu'il n'y a pas mention de ces Points à la Déclaration de réception pièce D1-2 (dont copie plus lisible à été remise aux Parties et au Tribunal lors de l'audition), nonobstant l'argument présenté par les Bénéficiaires quant au Point 12 « Absence de moulures aux planchers de céramique » reliant ce Point à une dénonciation mentionnant :

« ..."moulure de plancher à corriger" et "fixer adéquatement les moulures de plancher"... »,

le Tribunal étant d'avis que la preuve a démontré que ceci s'adresse uniquement à des moulures existantes.

### Analyse et Motifs aux Points demeurant en instance de la Décision 1

- [ 41] Tenant compte des Objections Préliminaires et Ententes, le Tribunal doit maintenant s'adresser aux Points 6, 10, 15, 16, 17, 18, 25, 26, 28, 29 et 30.
- [ 42] Point 6. Bombement du mur de douche. L'Entrepreneur a admis lors de l'inspection des lieux qu'il y a un renflement – bombement du mur de douche, le restreignant toutefois dans son témoignage subséquent à l'inspection à une seule tuile et indiquant que ce bombement peut être dû à un surplus de colle lors de la pose. Tenant compte de l'admission et de la visite des lieux, le Tribunal est d'avis qu'il y a renflement – bombement, que ceci vise plus d'une tuile nonobstant les prétentions de l'Entrepreneur à ce sujet, prend note que la dénonciation à la Déclaration de réception indique quatre carreaux, et qu'il est nécessaire que les correctifs appropriés au mur de douche soient apportés selon les règles de l'art.
- [ 43] Point 10. Cadrage des portes distancé du plancher. L'entrepreneur a admis le problème lors de l'inspection et a consenti à pourvoir à la réparation. Tenant compte de l'admission, le Tribunal est d'avis qu'il est nécessaire que les correctifs appropriés soient apportés selon les règles de l'art.
- [ 44] Pour les Points 15,16, 17,18, 26, 28 et 29, le procureur de l'Administrateur a plaidé que ceux-ci ont été dénoncés par écrit dans la deuxième année de la garantie, soit après l'échéance de la garantie relative aux malfaçons non apparentes, et que pour qu'une couverture de garantie s'applique, ces points doivent constituer des vices cachés et que ces points ne rencontrent pas les critères applicables pour une telle caractérisation.

- [ 45] Point 15. Portes françaises doubles du salon. La moulure d'arrêt dont référence est faite à la Décision 1 a été corrigée et il n'est pas nécessaire de pourvoir plus. Les autres correctifs soulevés par les Bénéficiaires à l'audition quant à des ajustements de ces portes sont hors juridiction du Tribunal aux présents dossiers.
- [ 46] Point 16. Moulure à la cuisine. Le Tribunal est d'avis que ceci n'est pas un vice caché, que ce point n'est pas couvert par la couverture de garantie de l'Administrateur et, subsidiairement, qu'il a été réparé et ne nécessite pas de correctif additionnel.
- [ 47] Point 17. Fissures au béton. Le Tribunal est d'avis qu'il n'est pas nécessaire de caractériser le type de vice ou malfaçon que représentent ces fissures parce que la présence de fissures au sous sol est suffisamment identifiée sous la rubrique « Travaux à corriger ou réparer » de la dénonciation à la Déclaration de réception.
- [ 48] De plus, si le Tribunal était requis de le faire, et tenant compte de l'inspection des lieux et des admissions de l'Entrepreneur quant à la fissure au sol qu'il détermine comme ouverte jusqu'à la semelle et quant à la fissure au mur qu'il détermine comme attenante à la coupe d'un mur pour agencement de la porte intérieure d'accès au garage, et en l'absence de preuve au contraire, le Tribunal qualifierait ces deux fissures de vices de conception, de construction ou de réalisation.
- [ 49] Conséquemment, le Tribunal est d'avis qu'il est nécessaire que les correctifs appropriés soient apportés selon les règles de l'art afin d'éliminer lesdites fissures identifiés au paragraphe ci-dessus.
- [ 50] Point 18. Porte coulissante. Le Tribunal est d'avis que ceci n'est pas un vice caché, que ce point n'a pas été dénoncé dans les délais applicables à la couverture de garantie prévus au Règlement et conséquemment que ce point n'est pas couvert par la garantie de l'Administrateur.
- [ 51] Point 25. Garde corps mal fixé à l'escalier. Nonobstant la présentation de ce point par l'Administrateur à sa Décision 1 dans le cadre de son refus d'intervention car identifié comme un des points dénoncés par écrit dans la deuxième année de la garantie, le Tribunal considère que l'Administrateur a erré sur ce Point, que ce Point a été dénoncé à la Déclaration de réception en conformité du Règlement et conséquemment se doit d'être validement considéré par le Tribunal. Toutefois, suite à l'inspection des lieux, le Tribunal ne constate aucune malfaçon ou vice, et donc ce point ne requiert aucun correctif pour les fins des présentes.

Point 26. Vallonnement du mur du couloir du rez-de-chaussée et Point 28 Imperfections au plafond du salon.

[ 52] Le Tribunal ne peut faire sienne la détermination par l'Administrateur à sa Décision 1 que :

Au point 26 :

« Il est certain qu'en acceptant d'appliquer la peinture à l'intérieur du bâtiment, les bénéficiaires acceptent les surfaces à peindre et de ce fait devraient prendre tous les moyens pour réparer les surfaces affectées. »

Au point 28 :

« Il est important de noter qu'en acceptant d'appliquer toute la peinture à l'intérieur de la maison, les bénéficiaires acceptaient la surface de gypse sur laquelle devait être appliquée la peinture. »

et considère que l'Entrepreneur, dans le cas sous étude où les Bénéficiaires ont spécifiquement convenu avec ce dernier sous la rubrique « Travaux fournis et installés par le bénéficiaire » à la Déclaration de réception que « Peinture par le client », n'est pas de ce fait libéré de livrer des surfaces de murs en état de recevoir la peinture et qu'il n'est pas créé une obligation quelconque pour les Bénéficiaires de prendre des moyens quelconques pour réparer toute surface affectée.

[ 53] Toutefois, quant au Point 26, pour être considéré par le Tribunal, il aurait fallu être dénoncé à la Déclaration de réception, ce qui n'est pas le cas, et quant au Point 28, soit le même commentaire s'applique ou, dans l'éventualité qu'une partie de la malfaçon soit la conséquence de la fuite d'eau identifiée au Point 3 et donc postérieure à la réception, il aurait alors fallu que ceci soit dénoncé en conformité des articles 10 et 18 du Règlement, ce qui ne fut pas fait.

[ 54] Conséquemment, le Tribunal ne peut considérer une demande d'appel par les Bénéficiaires pour des correctifs relativement aux Points 26 et 28.

[ 55] Point 29. Manivelle. Lors de l'inspection, aucune déféctuosité n'a été constatée et conséquemment aucun correctif et aucune intervention de la garantie de l'Administrateur est requis.

[ 56] Point 30. Robinet mal situé au garage.  
Ce robinet n'est pas fins d'un lavabo et conséquemment le Tribunal ne voit pas de fondement à la plainte des Bénéficiaires sur ce point et après

vérification *de visu ex officio* par le Tribunal quant à la distance entre ce robinet et une prise de courant sur le même mur, le Tribunal constate que la réglementation applicable aux distances minimales quant aux prises de courant dans les locaux d'habitation est respectée.

## ANALYSE ET MOTIFS – DÉCISION 2

[ 57] Tenant compte de la preuve documentaire et plus particulièrement de l'acte sous seing privé DE-2 qui confirme que l'occupation se fera en date du 15 décembre 2004, de la preuve reflétant que les Bénéficiaires ont occupé le bâtiment le 16 décembre 2004, et de l'admission des Bénéficiaires à l'audience que le montant alors réclamé dans ces circonstances au titre de frais de retard est de 37,68\$ de plus que le montant déjà identifié en conformité de la Décision 2, le Tribunal est d'avis que l'Entrepreneur se doit aussi de rembourser aux Bénéficiaires ce montant de 37,68\$.

[ 58] Les Bénéficiaires réclament de plus le solde résultant du montant réclamé de \$6 000 pour dommages pour retard dans la prise de possession à la mise en demeure pièce D1-3 dont serait soustrait le montant final accordé au titre de frais de retard, soit un différentiel de 3 996.85\$.

[ 59] Le procureur de l'Administrateur a soulevé en plaidoirie la portée de l'alinéa 6 de l'article 12 du Règlement :

« **12.** Sont exclus de la garantie:

{...}

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur »<sup>20</sup>

[ 60] Le Tribunal est d'avis que le montant réclamé de 3996,85\$ pour dommages est spécifiquement exclu de la couverture de garantie de l'Administrateur par l'application de l'alinéa 6 de l'article 12 du Règlement et conséquemment ne peut être considéré dans le cadre des présentes.

## POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[ 61] **CONSTATE** les ententes entre les Parties comprises aux paragraphes 12 et 13 de la présente décision arbitrale;

---

<sup>20</sup> (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) - D. 841-98, a. 12; D. 39-2006, a. 2.

- [ 62]           **ORDONNE** à l'Administrateur et à l'Entrepreneur de pourvoir le ou avant le 25 mai 2008 au paiement à l'ordre des Bénéficiaires d'un montant de 2 962,70\$ en conformité des modalités de l'entente décrite au paragraphe 12 de la présente décision arbitrale;
- [ 63]           **ORDONNE** le paiement à l'ordre des Bénéficiaires d'un montant de 37,68\$ au titre de frais de retard additionnel au montant déjà identifié en conformité de la Décision 2;
- [ 64]           **REJETTE** la demande des Bénéficiaires quant aux Points 3, 5, 11, 12, 15, 16, 18, 25, 26, 28, 29 et 30 de la Décision 1;
- [ 65]           **ACCUEILLE** la demande des Bénéficiaires quant aux Points 6, 10 et 17 de la Décision 1 et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'apporter les correctifs appropriés selon les règles de l'art aux vices, défauts ou malfaçons couverts par ces Points 6, 10 et 17 tel qu'identifiés par la présente décision arbitrale et ce, dans les trente (30) jours ouvrables de la réception de la présente décision arbitrale;
- [ 66]           **REJETTE** la demande pour dommages d'un montant de 3 996,85\$ des Bénéficiaires;
- [ 67]           **CONSIDÉRANT** que le Tribunal a été avisé qu'une entente est intervenue entre les Parties quant aux frais, à savoir que les frais seront assumés à part entière par l'Administrateur, **ORDONNE** que l'Administrateur assume les frais du présent arbitrage.

DATE: 9 Mai 2008

---

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