

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide de la SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI), organisme d'arbitrage agréé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B-1.1))

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

DOSSIER N° : 071217001 (Soreconi)
DOSSIER N° : 039327-1 (GMN)

MONTRÉAL, le 18 avril 2008

ARBITRE : Marcel Chartier

Alex Bouchard
Sophie Morasse

Bénéficiaires

c.

Construction Beauchamp Ouellet inc.

Entrepreneur

Et

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

Administrateur de la garantie

SENTENCE ARBITRALE

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRES

Alex Bouchard
Sophie Morasse
304, rue Louis-Truchon,
Lachenaie, Qc
J6V 1P9

ENTREPRENEUR

9056-1457 Québec inc.
Construction Beauchamp Ouellet
5, rue des Talents
Blainville Qc
J7C 5B6

ADMINISTRATEUR

La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc
5930 Boul. Louis-H-Lafontaine
Me Patrick Marcoux
Tél. : (514) 353-9960
Fax : (514) 353-3393

Liste des pièces produites au dossier par l'administrateur

Pièce A-1 : Contrat préliminaire et contrat de garantie et annexes	13 août 2002
Pièce A-2 : Contrat de garantie	13 août 2002
Pièce A-3 : Annexe intitulée Modifications postérieures	16 septembre 2002
Pièce A-4 : Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment	25 novembre 2002
Pièce A-5 : Acte de vente	6 décembre 2002
Pièce A-6 : Annexe au contrat préliminaire	13 mars 2002
Pièce A-7 : (en liasse) Lettre des bénéficiaires à l'administrateur	7 août 2007
Réponse de l'administrateur aux bénéficiaires	14 août 2007
Pièce A-8 : Demande de réclamation	23 août 2007
Pièce A-9 : Lettre des bénéficiaires à l'administrateur	29 août 2007
Pièce A-10 : Avis de 15 jours adressés à l'entrepreneur et aux bénéficiaires	4 septembre 2007
Pièce A-11 : Décision de l'administrateur et récépissés postaux	12 novembre 2007
Pièce A-12 : Demande d'arbitrage	8 décembre 2007

Liste des pièces produites au dossier par le procureur de l'administrateur Me Patrick Marcoux lors de l'audition

Pièce A-13: Décision de la Cour suprême du Canada,
Référence Canada procureur général c. Lameman,
208 CSC 14, en date du 2008-04-03, dossier : 31871.

Pièce A-14 : ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

Entre : Jean Gougeon et Lucie Trudel, bénéficiaires

Et : Les Maisons Daniel Lamer inc., entrepreneur

Et : La garantie des bâtiments résidentiels neufs, de l'APCHQ inc.
administrateur

soit une sentence arbitrale en date du 21 octobre 2005, N⁰ dossier de la garantie 008308, signée par M. Claude Dupuis, ing., arbitre.

**Pièce A-15 : ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS**

Entre : **Adel Chackal et Lina Bardakji**, bénéficiaires
demandeurs

Et : **La garantie des maisons neuves de l'APCHQ**, administrateur de la
garantie,
défenderesse, (ci-après La Garantie APCHQ)

Et : **9096-2556 Québec inc.** entrepreneur
mise en cause

soit une sentence arbitrale en date du 5 mai 2006, signée par Henri P. Labelle
architecte, arbitre

**Pièce A-16 : ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS**

Entre : **François Clément**, bénéficiaire

Et : **9069-2641 Québec inc. (Habitation Avantage)**, entrepreneur

Et : **La garantie Qualité Habitation du Québec inc.**, administrateur
N^o dossier QH : 21679-1
N^o dossier GAMN : 2006-09-008,

soit une sentence arbitrale en date du 5 octobre 2006 signée par M. Claude Dupuis,
ing., arbitre.

**Pièce A-17 : ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS**

Entre : **M. Pierre Fleurant**, bénéficiaire

Et : **9054-4651 Québec inc.**, entrepreneur

Et : **La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ**, administrateur
N^o dossier Garantie : 05706
N^o dossier Soreconi : 060403001,

soit une sentence arbitrale en date du 18 septembre 2006 signée par M. Claude
Mérineau, arbitre.

**Pièce A-18 : ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS**

Entre : **Martin Lapointe & Marie-Claude Fortin**, bénéficiaires

Et : **Construction Réjean D'astous Inc.**, entrepreneur

Et : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS NEUFS DE L'APCHQ INC.**,
administrateur mis en cause
N^o dossier Garantie : 027122
N^o dossier Soreconi : 051223004,

soit une sentence arbitrale en date du 25 octobre 2006 signée par M. Alcide Fournier, arbitre.

**Pièce A-19 : ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS**

Entre : **Grzegorz Rozycki et Nathalie Kalipci**, bénéficiaires

Et : **Les Habitations Nouvelle ère (9107-3395 Québec inc.**, entrepreneur

Et : **La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.**,
administrateur.
N^o dossier APCHQ : 075391-1
N^o dossier GAMN : 2007-19-003,

soit une sentence arbitrale en date du 20 août 2007 signée par M. Claude Dupuis, ing., arbitre.

Liste des pièces produites au dossier par la procureure de l'entrepreneur, Me Esther St-Amour lors de l'audition

**Pièce E-1 : ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS**

Entre : **Syndicat de copropriété du 4570-4572 de Bréboeuf Inc.**,
bénéficiaire-demandeur

c. : **Construction Précellence Inc.**, entrepreneur-defendeur

Et : **La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.**,
administrateur-mis en cause .
Contrat no : 016455

N^o dossier Soreconi: 050512002

soit une sentence arbitrale en date du 5 septembre 2005 signée par M. Alcide Fournier, arbitre.

Pièce E-2 : ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS,

Entre : Monsieur Marc Letendre et Madame Mélanie Daneau,
bénéficiaires - appelants

Et : Les Constructions D. Labelle, entrepreneur-intimé

Et : La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.,
administrateur du Plan de garantie, mise en cause.

Contrat de garantie # : 054568

N^o dossier Soreconi: 051221001

soit une sentence arbitrale en date du 24 mars 2006 signée par M. Gilles LeBire, arbitre.

Liste des pièces produites au dossier par le procureur des bénéficiaires, Me Patrick Dubé lors de l'audition

Pièce B-1 : Dans cette pièce B-1 de 12 onglets le procureur a fait une table des matières ci-après décrite :

ONGLETS

DOCTRINE

- *Code civil du Québec*, article 1739
- *Code civil du Bas Canada*, article 1530.....1

JURISPRUDENCE

- *Johanne Giguère et Bruno Doyon c. Gestion La Casa Inc. et La Garantie Qualité-Habitation* – Arbitrage Soreconi 050610001, Me Jeffrey Edwards, Arbitre 2006-03-15.....2
- *Belcourt Construction Co.c. Creachnan*, C.A.M. 500-09-000601-765 1979-08-23, Juges Owen, Paré et Lamer.....3
- *Chabol c. Fournier* -2000-02-14, Juge Micheline Laliberté AZ-00031174 – J.E. 2000-705 (2000) R.J.Q. 966 (2000) R.D.I. 35911.....4
- *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.....5
- *Éric Dalpé c. Les Constructions Sydobert Inc. et L'APCHQ* – Arbitrage Soreconi 500714003, Me Marcel Chartier, arbitre, 2005-11-14.....6
- *Syndicat de copropriété 2917 à 2923 William Tremblay c. Saint-Luc Habitation Inc. et L'APCHQ* – Arbitrage Soreconi 050612001, Alcide

	Fournier, arbitre, 2005-10-11.....	7
-	<i>Louise Racine c. Paul Perrault et France Légaré</i> – C.Q. 700-22-010405-032 2005-05-20 – Juge Georges Massol, J.C.Q. – E.Y.B. 2005-92390.....	8
	<i>Jean-Pierre Lefebvre c. Robert Gauthier et Estelle Paquette</i> - C.A.M. 500-09-000655-944, 2003-11-19, Juge Mailhot, Rayle, Lemelin.....	9
-	<i>Brigitte Roy et Marc Dumas c. Colette Belzile et Pierre Couture</i> C.S. 200-17-0065529-069 – 2006-02-16, Juge Louise Moreau, J.C.S.....	10
-	<i>Claudette Villeneuve c. Francine L'heureux et Jacques Papin</i> C.S 700-05-000919-0930 – 1998-05-19 Juge Jean Crépeau, J.C.S.....	11
-	<i>Denis Chicoine et Manon Morin c. Robert Normandin, Louise Sansoucy.</i> <i>Les Entreprises Florent Beauregard Inc. et Florent Beauregard</i> – C.S. 500-05-004138-929 -1997-03-06 Juge Jean-Pierre Sénécal, J.C.S.....	12
Pièce B-2 :	Sentence arbitrale entre GILLES SEGUIN ET JACINTHE RENAUD-SEGUIN , bénéficiaires c. G LEMAY CONSTRUCTION (1998) INC. , entrepreneur et La garantie des bâtiments neufs de l'APCHQ inc. , en date du 28 novembre 2005 dossier no. S05-0503-NP signée par Me Robert Masson, ing., arb.,	
Pièce B-3 :	Sentence arbitrale entre ALBERTO GUERRERA ET ANGELINA MANCINI , bénéficiaires Demandeurs c. LES CONSTRUCTIONS NASLIN INC. , entrepreneur défenderesse et La garantie des bâtiments neufs de l'APCHQ inc. , administrateur- mise en cause en date du 17 Juin 2005, N ⁰ REF. /SORECONI 050317002 et N ⁰ REF./ ARBITRE 13249-5 signée par Me Jeffrey Edwards, arbitre.	
Pièce B-4 :	Document de 7 pages préparé par M. Louis Truchon de Lachenaie concernant la méthodologie pour prendre les relevés chez les bénéficiaires et accompagné du relevé de lecture en page 6.	
Pièce B-5 :	Lettre des bénéficiaires en date du 7 août 2007 à l'entrepreneur à l'effet que le système de drainage n'est pas assez efficace et que l'entrepreneur a une obligation de résultat plus particulièrement.	

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 9 janvier 2008.

Historique du dossier

25 novembre 2002	Réception du bâtiment
6 décembre 2002	Contrat d'achat notarié
8 août 2007	Réception par l'administrateur de la dénonciation du 7 août 2007, (pièce A-7), suite à la découverte, le 10 novembre 2006, (d'ocre ferreux)
4 septembre 2007	Réception par l'administrateur de la dénonciation du 29 août 2007 (pièce A-9)
31 octobre 2007	Inspection par l'administrateur
12 novembre 2007	Décision de l'administrateur
17 décembre 2007	Demande d'arbitrage
7 janvier 2008	Nomination de l'arbitre
15 janvier 2008	Réception du cahier des pièces par l'arbitre
16 janvier 2008	Envoi avis d'audition pour le 28 janvier 2008
17 janvier 2008	Envoi nouvel avis d'audition pour le 11 avril 2008
11 avril 2008	Audition
18 avril 2008	Décision

AUDITION du 11 avril 2008

[1] L'audition a eu lieu au domicile des bénéficiaires, 304 rue Louis Truchon, Lachenaie.

[2] Étaient présents à l'audition :

- a) M. Alex Bouchard, bénéficiaire,
- b) Mme Sophie Morasse, bénéficiaire,
- c) Me Patrick Dubé, procureur des bénéficiaires,
- d) M. Robert L'Hortie pour l'entrepreneur,
- e) Me Esther St-Amour, procureure de l'entrepreneur,
- f) M. Alain Deschênes T.P., inspecteur-conciliateur chez l'administrateur.
- g) Me Patrick Marcoux, procureur de l'administrateur,

[3] La liste des pièces et l'historique du dossier sont une partie intégrante de la présente décision.

[4] Les bénéficiaires viennent en arbitrage de la décision de l'administrateur portant la date du 12 novembre 2007 (pièce A-11) dont voici la teneur :

«LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ NE PEUT CONSIDÉRER LE POINT 1 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE :

1. EFFICACITÉ DU SYSTÈME DE DRAINAGE PLUVIAL DU BÂTIMENT

Les bénéficiaires mentionnent que depuis la réception du bâtiment, en novembre 2002, la pompe submersible installée dans le bassin de captation au sous-sol fonctionnait régulièrement.

Constatant que la dite pompe avait perdu de son efficacité, les bénéficiaires décidèrent de procéder à son remplacement, le 10 novembre

2006, puisqu'elle fut presque entièrement colmatée par des dépôts ferreux.

Informé de la situation, l'entrepreneur effectua, peu de temps après, une visite d'inspection et proposa d'effectuer une expertise ainsi qu'un nettoyage du drain français.

Il profita également de la situation pour y installer des cheminées de nettoyage afin de permettre un accès audit drain, pour inspection et entretien futur, sans avoir à excaver.

L'entrepreneur aurait également installé au même endroit, un tube d'observation d'un diamètre de 4 po. Afin d'y effectuer un relevé du niveau de l'eau souterraine.

L'entrepreneur prétend que le sable de remblai utilisé sous le balcon avant serait «contaminé» et contiendrait du fer, lequel se serait dissout à l'eau souterraine captée par le drain français.

Constatant que la démarche de l'entrepreneur ne leur convenait pas, les bénéficiaires ont transmis à l'administrateur, le 8 août 2007, soit 9 mois après avoir constaté la situation relative au drainage de leur bâtiment, une lettre nous informant de l'état de leur dossier.

Une seconde correspondance nous a également été transmise, laquelle était accompagnée de leur demande de réclamation, datée cette fois du 4 septembre 2007.

Ils mentionnent n'avoir jamais subi d'infiltration d'eau au sous-sol mais désirent cependant obtenir sous peu, une opinion professionnelle relative à la proposition de l'entrepreneur.

Le point 1 qui précède fut dénoncé par écrit dans la cinquième année de garantie, soit après l'échéance des garanties relatives aux malfaçons non apparentes et aux vices cachés, lesquelles couvrent le bâtiment pour une durée de un an en ce qui a trait aux malfaçons et de trois ans pour les vices cachés.

Conséquemment, la garantie applicable dans le présent cas porte sur les vices majeurs. Afin qu'elle s'applique, l'administrateur doit s'assurer que le critère suivant soit rencontré, à savoir :

- **Y a-t'il perte de l'ouvrage résultant d'un vice de conception, de construction ou de réalisation ou encore, d'un vide du sol?**

Selon les constatations effectuées sur place lors de l'inspection, l'administrateur est d'avis que la situation décrite au point 1 ne rencontre pas ce critère.

De plus, tel qu'il est mentionné au contrat de garantie, 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, de leur première manifestation.

Par conséquent, *la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ne peut intervenir pour ce point.

Alain Deschênes, T.P.
Conciliateur-conseil
Service d'inspection et de conciliation»

Argumentation de Me Patrick Dubé

[5] Me Dubé soumet qu'il y a une question d'irrecevabilité et qu'il s'agit d'une question de faits et de droit. Il argumentera sur les deux points.

[6] L'irrecevabilité, dit-il, se traite à la face même des procédures. Dans une procédure écrite, les faits apparaissent au dossier. Quant à lui, il est toujours en attente du rapport de son expert, M. Latulippe. Ainsi, dit-il, beaucoup de faits ne sont pas au dossier. Il continue son argumentation. Normalement, on lit la requête introductive d'instance. Les faits sont, à ce moment-là, tenus avérés, basés sur ce qu'il y a dans les procédures. Par exemple, on plaide la prescription à moins que les faits ne l'établissent. Dès qu'on a une question de faits et de droit devant un tribunal judiciaire, il faut établir les faits qu'on veut prouver. Dans son propre cahier de pièces qu'il produit comme B-1 (12 onglets), il réfère à la cause Villeneuve -vs- L'Heureux à l'onglet 11 aux pages 8 et 9 où on peut lire :

«Le délai est une question mixte de faits et de droit. Les circonstances de chaque cause doivent être évaluées avant de conclure à l'existence d'un délai excessif, telle la progressivité de manifestation de vices cachés, les saisons où le défaut se manifeste, les inconvénients qui en découlent selon la période de l'année et enfin, la disponibilité des experts.»

[7] Or dans le présent cas, il veut plaider, dit-il, la manifestation graduelle du vice et il est nécessaire d'avoir l'expert, d'autant plus que certains faits, comme la maison qui baigne dans la nappe phréatique, c'est l'expert qui peut dire quand cela a été découvert. Également, il y a toute la relation entre l'ocre ferreuse et la nappe phréatique qui ne peut s'établir que par expertise. Non seulement il n'a pas ce rapport d'expertise, mais il n'a pas

non plus le rapport de la hauteur de la maison qui baignerait dans la nappe phréatique; son expert était en vacances du 21 mars au 2 avril. Même s'il avait pu avoir son expert la veille de l'audition il ne serait pas prêt à procéder. Les documents présents ne contiennent pas tous les documents nécessaires à la demande d'irrecevabilité.

- [8] Il voit mal les faits relativement à la détermination de la première manifestation du vice au sens où on doit l'entendre selon la jurisprudence. D'après le procureur, les faits sont reliés au rapport de l'expert et à d'autres faits que ses clients doivent mettre en preuve. Actuellement, continue t-il, on ne sauve pas de temps et on risque de créer un préjudice aux bénéficiaires. Il soumet que si l'arbitre décide de procéder sur la requête en irrecevabilité, il fera témoigner ses clients mais il sera injuste et inéquitable de faire cela sans le rapport et l'expertise de son expert. Il trouve que la question du délai est intimement liée au rapport de l'expert.

Argumentation de Me St-Amour

- [9] Selon Me St-Amour, le procureur des bénéficiaires dit que le dossier ne contient pas tous les éléments. Or l'onglet 7 du cahier des pièces, selon elle, mentionne les faits sur lesquels l'administrateur s'est basé pour rendre sa décision. Les bénéficiaires ont contacté l'entrepreneur et ils ont convenu qu'ils étaient en présence d'ocre ferreuse. Selon la dénonciation même des bénéficiaires, dans les 2 lettres du mois d'août 2007, il est question de nappe phréatique depuis novembre 2006. Ainsi, continue t-elle, on est clairement hors délai. Il y a neuf mois de délai entre la dénonciation des bénéficiaires et la découverte du vice. C'est pour cela que l'on demande que la dénonciation soit écrite. Le délai de six mois, on ne peut pas le prolonger, le proroger. Il n'y a aucune disposition qui permette de prolonger ce délai. Elle réfère à un document qu'elle produit comme pièce E-1 soit une décision de l'arbitre Alcide Fournier en date du 5 septembre 2005 et dont on peut trouver les coordonnées dans la liste des pièces produites au dossier dans la présente décision. Me St-Amour réfère, dans cette décision à ce qui suit :

«[15] Avant de disposer au mérite de la demande du syndicat, l'arbitre soussigné doit d'abord se prononcer sur la recevabilité de cette demande.

[16] Pour fin de compréhension, il est utile de préciser que le législateur, en adoptant le règlement sur les plans de garantie des bâtiments résidentiels neufs a prévu, pour les consommateurs des droits et des recours en plus de ceux déjà prévus à cet égard au Code civil.

[17] En ce faisant, le législateur n'a pas modifié les dispositions du Code civil concernant les obligations des entrepreneurs en construction.

[18] Cependant le législateur a prévu des dispositions particulières pour encadrer les recours supplémentaires prévu à ce règlement.

[21] Sans se prononcer à savoir si le problème dénoncé par le syndicat constitue une malfaçon non apparente ou un vice caché, les paragraphes 3 et 4 de l'article 27 prévoient que dans les 2 cas, le problème doit être dénoncé par écrit, à l'entrepreneur et à l'Administrateur, dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de sa découverte.

[22] Dans le présent litige, même en acceptant le fait que le problème soulevé par le syndicat a été découvert à l'été 2003, il a été dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur au plus tôt le 22 janvier 2005, soit plus d'un an et demi après sa découverte.

[23] Par ailleurs, aucune disposition du règlement ne permet à l'arbitre de prolonger ce délai de 6 mois.

[24] En conséquence, l'arbitre soussigné constate que la demande du syndicat est irrecevable puisque présentée hors délai.»

[10] Qu'on ne nous demande pas, continue la procureure, si c'est un vice caché ou majeur, mais seulement si la dénonciation a été faite dans un délai de 6 mois.

[11] Dans un document qu'elle présente comme pièce E-2 et dont les coordonnées sont dans la liste des pièces produites au dossier. Me St-Amour, fait référence aux paragraphes 18, 25, 26, 28 et 29.

«18- Elle indique que l'on doit se référer aux articles 3.2, 3.3 et 3.4 du contrat, lesquels articles stipulent que les malfaçons, les vices cachés ou majeurs doivent être dénoncés selon lesdits articles, à l'entrepreneur et à l'administrateur par écrit dans un délai n'excédant pas six mois de leur première découverte.

25- Avant de disposer au mérite de la demande d'arbitrage des bénéficiaires, le soussigné doit se prononcer sur la recevabilité de la demande. À cet effet, il est bon de mentionner que le législateur, en adoptant ce règlement a prévu, pour les consommateurs des recours en plus de ceux déjà prévus au Code civil. On peut constater que le

législateur, n'a pas modifié les dispositions du Code civil du Québec considérant les obligations des entrepreneurs en construction. Cependant, des dispositions particulières sont prévues pour encadrer les recours supplétifs au Règlement.

26- Le soussigné ne peut exercer sa compétence que dans le cadre de la loi sur le bâtiment et son règlement.

28- Se référant à l'article 10, au paragraphe 1-2-3-, on constate que le problème doit être dénoncé par écrit au moment de la réception à l'entrepreneur et à l'administrateur du Règlement dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte.

29- Dans ce litige, la preuve démontre que le problème a été dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 22 septembre 2005, alors que les bénéficiaires avaient pris possession de leur maison le 26 novembre 2003 donc 22 mois après la réception. On doit mentionner que le règlement ne permet pas à l'arbitre de prolonger le délai.»

[12] La procureure précise que le Règlement ne permet pas à l'arbitre, ici, de prolonger le délai; il apparaît clairement que la dénonciation n'a pas été faite dans le délai. L'expertise que voudrait Me Dubé n'apportera rien sur la date de la connaissance et les bénéficiaires, eux, eux-mêmes, l'ont établie en novembre 2006. Et elle conclut que l'arbitre doit confirmer la décision de l'administrateur à l'effet que la demande est hors délai.

Argumentation de Me Marcoux

[13] Me Marcoux fait référence à l'article 109 de la section 3 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, quant à une demande d'arbitrage, où on lit :

« Dès réception de cet avis, l'administrateur transmet à l'organisme d'arbitrage le dossier relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage.»

[14] Or, dit-il, le cahier des pièces contient l'ensemble des pièces qui ont servi à la décision de l'administrateur.

[15] La déclaration de réception de la dénonciation se trouve aux pièces A-7 et A-9 soit, les 7 et 29 août 2007. Dans les 2 lettres, on apprend qu'il y a eu un problème avec la pompe. Dès novembre 2006, les bénéficiaires prennent leur dossier en mains. Ce sont, bien sûr, des profanes, mais ils savent qu'ils doivent agir. Me Marcoux produit comme pièce A-13 une

décision de la Cour Suprême en date du 3 avril 2008. Le procureur fait référence aux paragraphes 13 et 16 où on peut lire :

«[13].....les délais de prescription répondent à la recherche d'un équilibre entre la nécessité de protéger le droit du défendeur, après un certain temps, d'organiser ses affaires sans craindre une poursuite et celle de traiter le demandeur équitablement compte tenu de sa situation.....»

[16]..... La Cour a défini le moment auquel une cause d'action prend naissance dans *Central Trust Co.c. Rafuse*, [1986] 2 R.C.S. 147, à la p. 224 :

.....une cause d'action prend naissance, aux fins de la prescription, lorsque les faits importants sur lesquels repose cette cause d'action ont été découverts par le demandeur ou auraient dû l'être s'il avait fait preuve de diligence raisonnable...[Nous soulignons.]»

[16] Or dit le procureur, à la lecture des pièces A-7 et A-8, les bénéficiaires ont assez de faits en mains. On constate que le délai n'a pas été respecté, puisque les bénéficiaires ont fait appel après le délai de 6 mois. Même si on dénonce aujourd'hui, la garantie de cinq ans est expirée. Toute nouvelle réclamation serait aujourd'hui irrecevable. Il termine en disant que si on devait procéder aujourd'hui ou plus tard, il ferait la même représentation.

Me Dubé

[17] Me Dubé revient à nouveau en argumentation. La nappe phréatique, dit-il, serait une nouvelle chose. D'après le procureur, c'est au mois de juillet 2007 qu'ils découvrent réellement le vice et au mois d'août ils parlent de la nappe phréatique.

[18] Il y a eu, dit-il, des représentations faites par l'entrepreneur auxquelles se fient les bénéficiaires.

[19] Le vice n'est pas l'ocre ferreuse, c'est l'implantation dans la nappe phréatique. Ce n'est qu'en juillet 2007 que les bénéficiaires vont suspecter cette situation à cause des documentaires qu'ils ont vus ou lus, d'une part, et parce que l'on en parle beaucoup, partout, d'autre part. C'est donc à ce moment que les bénéficiaires vont suspecter le problème de nappe phréatique.

[20] Pour eux, il y a l'ocre ferreuse, cependant une contamination du sol, c'est exclu du Plan de garantie (art.29 par.7). L'arbitre, malheureusement, n'a pas ces représentations en preuve. Une manifestation doit avoir une certaine qualité, c'est-à-dire on doit pouvoir soupçonner la gravité, et l'étendue du vice. Quant à l'entrepreneur, il dit aux bénéficiaires : " non vous n'êtes pas dans la nappe phréatique." Quant on est profane, toutes les représentations de l'entrepreneur compte pour beaucoup.

[21] Les bénéficiaires ont des informations qui les portent à suspecter qu'il y a un problème de nappe phréatique. Ici, il manque les faits pour conclure que les bénéficiaires auraient dû suspecter la nature, la gravité et l'étendue du vice. Il reconnaît être au courant de la jurisprudence soumise à l'effet que l'on ne peut pas "extensionner" (sic) le délai. Toutefois, vu l'ignorance des bénéficiaires, vu les représentations faites par l'entrepreneur, les bénéficiaires n'ont pas vu la gravité. Mais leurs lettres ne suffisent pas pour savoir comment se sont déroulés les événements. Le Cahier des pièces n'est pas le seul document que l'on peut mettre en preuve. Il y a des éléments de faits qu'il ne peut pas fournir aujourd'hui. La nappe phréatique, continue-t-il, n'est pas un vice de contamination, c'est la question de faits qui doit être mise en preuve et qu'il n'a pas actuellement. Le vice s'est manifesté graduellement. Il faut avoir toute la preuve et laisser les bénéficiaires faire l'ensemble de la preuve. Les bénéficiaires ne demandent pas l'extension de délai, car selon le procureur le point de départ est en juillet 2007 quand ses clients ont connu l'étendue et la gravité; jusque-là ils étaient dans l'erreur vu, toujours, les représentations de l'entrepreneur. Le procureur des bénéficiaires réfère à sa pièce B-1 d'abord à l'onglet 2 (page 3 de5) de son Cahier de jurisprudence où on peut lire :

«A noter que le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* précise que la « découverte » est au sens de l'article 1739 C.c.Q. suivant lequel en cas de manifestation graduelle du vice, la découverte a lieu lorsque l'acheteur a pu raisonnablement en soupçonner « la gravité et l'étendue ». Qu'en est-il en l'espèce ?

Les premières manifestations du vice eurent lieu à l'hiver 2002-2003. Or, suite à une inspection du bâtiment par l'Administrateur, ce dernier a conclu à des fissures de retrait. L'hiver suivant, soit à l'hiver 2003-2004, d'autres fissures du même type sont apparues. Les Bénéficiaires, les jugeant similaires à celles de l'hiver précédent, ont cru à des fissures de retrait et n'ont pas avisé l'Administrateur. Par ailleurs, lesdites fissures se

sont résorbées au cours de la saison estivale pour réapparaître l'hiver suivant, soit à l'hiver 2004-2005 mais cette fois-ci, les fissures sont beaucoup plus importantes et beaucoup plus larges. C'est à ce moment que les Bénéficiaires réalisent la gravité et l'étendue du problème.

Compte tenu que les Bénéficiaires ont reçu leur bâtiment le 21 novembre 2001, le délai de trois (3) ans qui a trait à la découverte des vices cachés expira le 22 novembre 2004. Or, dans les circonstances, les Bénéficiaires ont découvert, au plus tôt le 21 novembre 2004, l'ampleur et la gravité du vice affectant leur propriété et ils bénéficiaient d'un délai de six (6) mois pour le dénoncer par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, soit jusqu'au 21 mai 2005

En l'instance, le vice a été dénoncé par écrit à l'Administrateur le 28 mars 2005. En conséquence, les Bénéficiaires ont présenté leur réclamation dans le délai légal imparti.»

[22] A l'onglet 1, de son même Cahier le procureur fait référence aux articles 1739 et 1530 qui édictent :

« Art.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.

Art. 1530 L'action rédhitoire résultant de l'obligation de garantie a raison des vices cachés doit être intentée avec diligence raisonnable suivant la nature du vice et suivant l'usage du lieu où la vente s'est faite.

[23] Et le procureur des bénéficiaires continue en disant que l'on ne dénonce pas la moindre craque. L'entrepreneur a fait des représentations qui ont mené les bénéficiaires à penser que ce n'était pas un vice existant qu'ils devaient dénoncer à l'administrateur. Il fait allusion aux articles 2925 et 2926 du Code civil. Puis le procureur réfère l'arbitre à l'onglet 4 de son Cahier de jurisprudence soit une décision de la juge Micheline Laliberté dont on retrouve les coordonnées dans la table des matières du Cahier de jurisprudence des bénéficiaires où on lit aux pages 9 et 10 de 13 :

«Le Tribunal est d'avis que le délai raisonnable pour intenter l'action doit être calculé de façon rationnelle et raisonnable, et comme le disait la Cour d'Appel dans l'affaire THÉRÈSE ROUSSEAU c. MAURICE GAGNON ET AUTRES, (C.A. 1987, R.J.Q., 40 à 49): "*C'est en fonction de la nature du vice que le juge de première instance doit exercer sa discrétion pour apprécier le caractère raisonnable du délai.*". Il s'agit en l'espèce d'un vice s'étant manifesté graduellement, et ayant atteint son point culminant à la mi-janvier 1998; c'est au début du mois d'avril 1998, soit après que l'expert Jean Bernier eut examiné la dalle de béton et eut produit son rapport, que les demandeurs ont véritablement eu une réelle connaissance des causes des problèmes, de leur gravité et de leur étendue. C'est donc à compter du début du mois d'avril 1998 que se situe le point de départ du calcul : l'action a été intentée au début du mois d'octobre 1998, soit approximativement six mois plus tard, ce qui n'apparaît pas déraisonnable en l'espèce. De plus, le défendeur ne saurait se plaindre que l'action ait été intentée en octobre 1998, puisqu'il ne subit aucun préjudice de ce délai. En effet, il fut avisé dès juin 1998 que la maison était affectée de vices cachés, a choisi de répudier son obligation de garantie, et peut donc difficilement aujourd'hui soutenir que quelques mois auraient pu faire une différence.»

[24] Et le procureur conclut que les gestes de l'entrepreneur peuvent avoir des conséquences pour la Garantie et il réfère aux pages 9 et 10 de la pièce B-2, soit une décision dont on retrouve les coordonnées plus haut. Le procureur réfère aux paragraphes suivants :

«[35] Pour les besoins de la cause, faisons l'exercice suivant. La "découverte" de la malfaçon pourrait avoir eu lieu dès le lendemain de la réception du bâtiment, le 24 octobre 2002, auquel cas date ultime de dénonciation constituant un délai raisonnable aux termes du contrat de garantie serait le 23 avril 2003. Si par ailleurs la "découverte" avait eu lieu au dernier jour du délai de 1 an fixé à l'alinéa 2 de l'article 3.2 du contrat, soit le 23 octobre 2003, la date ultime de dénonciation serait alors le 23 avril 2004.

[36] Cette dénonciation, nous le savons, a été faite à l'entrepreneur le 15 avril 2004.

[37] À moins d'une circonstance exceptionnelle, le problème de la manifestation d'interstices entre des lattes de bois ne survient pas instantanément. Il se manifeste graduellement. De même cette manifestation graduelle n'est généralement pas perçue dès le début de la manifestation. Ce n'est qu'après un certain temps, qui varie selon les personnes, qu'on le constate; et ce n'est généralement pas au moment du constat qu'on y décèle un problème. C'est plutôt après avoir observé la manifestation pendant un certain temps encore qu'on l'identifie comme un problème.

[38] La preuve ne permet pas de fixer la date du constat du problème. Mais rien ne permet de fixer cette date au dernier jour du délai pour identifier un problème : non plus que rien ne permet de fixer cette date au premier jour de la période de 1 an. Il se peut très bien que les bénéficiaires, ayant réalisé la formation d'interstices entre les lattes, aient déterminé vers la fin de la première année suivant la réception du bâtiment que cette manifestation était un problème. Auquel cas la dénonciation a été faite dans le délai raisonnable que pose le contrat de garantie.

[39] D'autre part, l'entrepreneur a lui-même allongé la période de dénonciation incluse au contrat en offrant aux bénéficiaires d'attendre sa lettre de rappel pour lui transmettre en une seule fois, la liste de tous les travaux à exécuter pour corriger les malfaçons à survenir.

[40] Or si " *un bénéficiaire ne peut ...renoncer aux droits qui(sic)lui confère le...règlement* " (article 140 du Règlement), il peut certainement bénéficier de toute convention particulière que peut lui consentir un entrepreneur et qui ajoute aux droits déjà conférés par le Règlement.

[41] Et puisque nous sommes en présence d'un contrat de cautionnement réglementé et d'ordre public, la caution est liée par les engagements que prend l'entrepreneur, le cautionné, envers le bénéficiaire. Si des coûts additionnels en résultent, il s'agit alors d'un problème entre la caution et le cautionné : mais le bénéficiaire ne doit certainement pas en faire les frais. Pas plus que la caution ne peut retirer au bénéficiaire un avantage à lui consenti par le cautionné.»

[42] Pour tous ces motifs, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que le problème s'est manifesté dans la période de un an de la réception du bâtiment et que la dénonciation est survenue dans le délai imparti; qu'il soit celui fixé par la loi ou celui consenti par l'entrepreneur. Le Tribunal est en conséquence d'opinion que la demande de réclamation des bénéficiaires est en conséquence recevable et que l'inspecteur-conciliateur aurait dû accepter de la prendre en considération.

[25] Dans sa pièce B-3, soit une décision arbitrale de Me Jeffrey Edwards, dont on retrouve les coordonnées à la liste des pièces des bénéficiaires, le procureur des bénéficiaires réfère à la page 5 :

« Considérant la manifestation graduelle des vices, les multiples promesses de réparer par l'Entrepreneur, les multiples travaux et tests et compte tenu de la difficulté pour les parties d'établir l'existence et la nature des vices cachés, les vices cachés en question n'ont été découverts qu'à la fin de la protection de trois (3) ans du *Règlement*, soit le 20 février 2004. Ainsi, les Bénéficiaires avaient potentiellement jusqu'au 20 août

2004 pour dénoncer par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur ces vices cachés.

La preuve est non équivoque quant à la date de réception de la dénonciation écrite par l'Entrepreneur (15 août 2004) ainsi que quant à la date de réception de la dénonciation écrite par l'Administrateur (19 octobre 2004), Un fait qui demeure ambigu relève des explications données aux Bénéficiaires par Madame Speza de l'APCHQ lors de l'appel des Bénéficiaires en août 2004.»

[26] Le procureur ajoute que l'entrepreneur est venu, il a fait les réparations qui n'ont pas réglé le problème.

[27] Me Dubé conclut en disant que ses clients subissent un grave préjudice car tous les faits ne sont pas devant l'arbitre. Le procureur des bénéficiaires soumet qu'il devrait faire entendre un témoin et qu'il a aussi besoin d'un expert. Il faut que l'arbitre ait tous les faits devant lui avant de se prononcer sur une question d'irrecevabilité.

Me Marcoux

[28] Me Marcoux réfère à la pièce A-2 du Cahier des pièces émis par l'administrateur concernant le Contrat de garantie en date du 13 août 2002 aux articles suivants :

«3.2 Malfaçon

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. réparera les vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil du Québec et dénoncés par écrit, au moment de la réception ou tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours qui suivent la réception.

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. réparera les malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, malfaçons qui sont visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil du Québec et qui sont dénoncées, par écrit à l'entrepreneur et à la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des malfaçons.

3.3 Vice caché

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. réparera les vices cachés qui sont découverts dans les trois (3) ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit à l'entrepreneur et à la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil du Québec.

3.4 Vice majeur

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. réparera les vices majeurs qui apparaissent dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux dénoncés, par écrit à l'entrepreneur et à la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

[29] Il réfère à la section –C- concernant les procédures de conciliation le paragraphe 1.1 :

«1.1 dans le délai de garantie d'un, trois ou cinq 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 La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. en vue d'interrompre la prescription. »

[30] Dans le présent cas, dit-il, la dénonciation a été faite dans la cinquième année; l'erreur des bénéficiaires a été de ne pas suivre le Règlement. De plus, ajoute-t-il, une preuve par témoins ne change pas les faits que le problème a été découvert en novembre 2006 et dénoncé neuf mois plus tard. Le procureur cite 5 causes de jurisprudence dont on peut trouver les coordonnées dans la liste des pièces.

1. pièce A-14 où à la page 12, le procureur réfère aux paragraphes suivants :

«[88] Qu'il s'agisse de malfaçons ou de vices cachés, prévus respectivement aux paragraphes 10.3° et 10.4° du décret, le délai de dénonciation est le même et ne doit pas excéder six mois de leur découverte.

[89] Le tribunal est d'avis que la découverte remonte à l'apparition des fissures en 2003, soit à la suite des premières réparations exécutées par l'entrepreneur en 2002.

[90] Toutefois, comme la dénonciation à l'entrepreneur et à l'administrateur a été faite en septembre 2004, le délai légal de six mois a de beaucoup été excédé.

[91] Contrairement à la prétention des bénéficiaires, il ne s'agit pas ici d'un délai de procédure pouvant être prorogé, comme dans le cas de la présentation d'une demande d'arbitrage. Il s'agit plutôt d'un délai de droit qui ne peut faire l'objet de prorogation et la jurisprudence est tout à fait constante sur cette question.»

2. pièce A-15 à la page 4, le procureur réfère au paragraphe suivant :

«32. À mon avis, la quasi-totalité des malfaçons dont se plaint le bénéficiaire et qui font l'objet du présent arbitrage sont des malfaçons que l'Entrepreneur doit corriger en vertu de ses obligations contractuelles. Cependant, dans tous les cas, sauf pour le point 10, je partage l'avis de La Garantie APCHQ, soit que le contrat de garantie ne couvre pas les sept autres points parce qu'ils n'ont pas été dénoncés à La Garantie APCHQ dans les délais de six mois prescrits dans le contrat de garantie.»

3. pièce A-16 à la page 4, le procureur réfère aux paragraphes suivants :

»[18] Dans l'hypothèse où la situation résulterait d'une malfaçon, il existe une preuve non contredite à l'effet que la dénonciation écrite du bénéficiaire a été faite plus de six mois après la découverte de la malfaçon.

[19] Or, l'article 27 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* stipule qu'une malfaçon doit être dénoncée [...] par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte [...]

[20] Il s'agit ici d'un délai de droit et non d'un délai de procédure.

[21] Il n'existe aucune preuve comme quoi le bénéficiaire était dans l'impossibilité d'agir dans le délai prescrit.

[22] Une décision contraire serait tout à fait injuste envers l'administrateur, lequel se porterait garant de travaux, alors qu'il aurait été tardivement informé de la situation.»

4. pièce A-17 à la page 3, le procureur réfère aux paragraphes suivants :

«[17] L'arbitre ne doute pas de la bonne foi du bénéficiaire qui a cru en la collaboration de l'entrepreneur qui a effectué de nombreux travaux pour corriger les vices de constructions dénoncés à l'intérieur du délai de 5 ans depuis la réception de la partie privative du bâtiment, mais il doit tenir compte que le contrat de garantie exige que la dénonciation soit faite directement à l'entrepreneur et à l'administrateur dans le délai de six mois de la découverte du désordre.

[18] Pour ces motifs, l'arbitre rejette la réclamation du bénéficiaire et maintient la décision de l'administrateur.»

5. pièce A-18 à la page 11 et 12, le procureur réfère aux paragraphes suivants :

«[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 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.

[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.»

6. pièce A-19 aux pages 4 et 5, le procureur réfère aux paragraphes suivants :

«[13] Or, la totalité de ses malfaçons, selon la preuve recueillie, ont été découvertes au début de l'année 2005, alors qu'elles ont été dénoncées par écrit l'entrepreneur et l'administrateur le 24 août 2006; il s'est donc écoulé plus de six (6) mois entre la découverte et la dénonciation.

[15] Ce délai de six (6) mois a été reconnu par la jurisprudence comme étant de rigueur.»

[31] Et le procureur termine son argumentation en disant que tout est au dossier qu'il n'est pas nécessaire qu'on aille sur le fonds avec un expert.

Plaidoyer de Me St-Amour

[32] Me St-Amour endosse la position de Me Marcoux à l'effet qu'on peut décider en fonction de la documentation remise par l'administrateur plus particulièrement aux onglets A-7. A-9

et A-10. Elle continue en disant qu'il s'agit d'une manifestation et que l'on fait des recherches. En fait, dit-elle, il n'y a qu'une seule manifestation et c'est l'ocre ferreuse. On n'y dit pas qu'il y a une nouvelle manifestation, on fait simplement se poser la question, on se le demande.

[33] Les représentations de l'entrepreneur auxquelles a référé le procureur des bénéficiaires ne sont pas au dossier. Les bénéficiaires admettent dans la pièce A-9 qu'il y a eu une manifestation d'ocre ferreuse en novembre 2006 comme première manifestation. La procureure soumet que les bénéficiaires ont attendu trop longtemps pour aller voir un expert puisque la première manifestation était en novembre 2006.

[34] De plus, actuellement, on ne doit statuer que sur la décision (12 novembre 2007) de M. Deschênes, l'inspecteur-conciliateur de l'administrateur.

[35] Puis Me St-Amour fait référence à la lettre des bénéficiaires en date du 29 août 2007 (pièce A-9) au dernier paragraphe de la page 2 qui se lit comme suit :

«Suite à la recherche d'informations en juillet dans d'autres cas d'ocre ferreux, nous nous sommes demandé si notre maison était construite trop près de la nappe phréatique. Les mesures de la hauteur de cette dernière prises entre décembre 2006 et juillet 2007 par l'entrepreneur sont toutefois invalides puisque le puit d'accès est trop près de la maison pour évaluer la hauteur de la nappe. C'est d'ailleurs en constatant qu'il prenait encore des mesures en juillet que nous nous sommes inquiétés de la hauteur de celle-ci.»

Plaidoyer de Me Dubé

[36] Me Dubé dit que ses collègues plaident que la preuve est faite. Et quant à lui, il n'est pas en mesure de faire de preuve de manifestations graduelles. Ce n'est pas seulement la gravité du vice mais la nature du vice. Il faut être capable de connaître la nature du vice et le Règlement veut qu'on connaisse l'étendue et la nature du vice. Il dit que la nature du vice est cachée par l'entrepreneur, c'est de l'ensemble de la preuve du dossier dont il a besoin. Il reconnaît que l'arbitre a déjà déclaré que l'on ne procéderait pas sur le fonds. Il fera entendre son témoin car on ne peut pas faire fi de ce qu'il peut apporter au dossier. Il termine en disant que sa collègue, Me St-Amour, a dit qu'il n'y avait pas de nouveaux faits, mais il prétend qu'il y en a. Ce qui réveillent leur connaissance, c'est certains actes de

l'entrepreneur; ses clients expliquent avoir besoin d'une expertise dans la recherche d'informations en juillet 2007 dans d'autres cas d'ocre ferreux. Puis, poursuit-il, en juillet 2007, les bénéficiaires doutent.

[37] Chose certaine, dit Me Dubé, on ne peut pas drainer la nappe phréatique et des lettres dénoncent la nappe phréatique. Ici, continue t-il, la nappe phréatique est déjà dénoncée. Me Dubé demande à l'arbitre s'il peut continuer, aujourd'hui, ou remettre pour qu'il puisse faire entendre son expert sur le fonds. L'arbitre lui répond qu'il n'entendrait pas de preuve sur le fonds avant d'avoir décider sur l'irrecevabilité.

Témoïn : M. Alex Bouchard

[38] Me Dubé fait entendre son témoin M. Alex Bouchard. Celui-ci déclare ne pas avoir pris possession de la maison le 25 novembre 2002 mais le 6 décembre 2002 alors que, chez le notaire, on lui a remis les clés.

[39] Me Dubé passe en revue les 12 onglets du Cahier de pièces émis par l'administrateur et les 2 autres procureurs reconnaissent que les pièces sont produites de consentement.

[40] Revenant à son témoin, ce dernier répond à son procureur qu'il a décidé d'acheter la pompe du bassin le 10 novembre 2006. Il en a installé une plus performante. Il y avait du rouge et de la rouille dans les tuyaux d'évacuation. L'entrepreneur a constaté et inspecté à la mi-novembre 2006 et il a conclu assez rapidement qu'il était en présence d'ocre ferreuse. Quant à lui, il déclare qu'il ne connaissait pas cela, l'ocre ferreuse. L'entrepreneur a fait faire une inspection et du nettoyage de drain pour corriger le tout. L'entrepreneur, selon le témoin Bouchard, a constaté que l'ocre ferreuse se trouvait plutôt en avant de la maison et il a installé 2 cheminées plus une autre.

[41] À l'hiver 2006-2007 l'entrepreneur est allé prendre des lectures et il devait en reparler par la suite aux bénéficiaires. L'entrepreneur a installé un tuyau pour prendre la hauteur de l'eau de la nappe phréatique. Il a dit aux bénéficiaires que, rendu au printemps (2007), il pourrait savoir ce qu'il en résulte. Cependant, après avoir pris des lectures durant l'hiver, l'entrepreneur dit au témoin Bouchard que l'eau est haute mais que la maison n'est pas

dans la nappe phréatique. Juin 2007, le bénéficiaire demande à l'entrepreneur ce que sera la solution. L'entrepreneur lui répond que l'on ne peut pas prendre de décision car l'eau est encore trop haute à ce moment-là. Le bénéficiaire continue son témoignage en disant que les lectures ont commencé à la fin décembre 2006 ou au début janvier 2007, et tout au long, l'entrepreneur lui disait qu'il n'était pas dans la nappe phréatique. Toutefois, le témoin dit qu'il s'est mis à soupçonner la nappe phréatique. Et à la fin juillet 2007, sa conjointe est tombée sur le dossier Douillard où il y serait dit que cela avait été caché par l'entrepreneur et l'administrateur.

[42] Et l'entrepreneur leur disait que c'était dans le sable de remblai qu'il y avait de l'ocre ferreuse. C'est ainsi qu'en 2007, ils ont envoyé 2 lettres à l'administrateur et à l'entrepreneur; il continue en disant qu'entre les 2 lettres du 7 et 29 août 2007, ils ont vu leur expert Claude Latulippe qui a regardé les lectures fournies par l'entrepreneur et il a conclu que ces lectures-là ne pouvaient pas lui fournir la hauteur de la nappe phréatique. Il continue son témoignage en disant que lorsqu'il a rencontré M. Latulippe en 2007, ce dernier lui a dit qu'il fallait d'abord prendre la hauteur de la nappe. Il lui a demandé les rapports de l'entrepreneur, il les a fournis à M. Latulippe et ce dernier lui a dit que ce n'était pas valable pour donner une lecture réelle car ces lectures étaient prises trop près du bâtiment pour évaluer la hauteur d'une nappe phréatique. Là-dessus, l'entrepreneur lui a dit que, étant donné qu'on avait un sol argileux, l'eau ne pénétrait que très lentement dans le sol et, de ce fait, il y en a toujours qui se ramasse dans le drain avec la pluie et la fonte des neiges.

[43] Le procureur lui soumet la pièce B-4 concernant les relevés quant à la hauteur de l'eau et la percolarité (sic) du sol; il s'agit d'un document en 7 pages qui n'est pas signé. Il admet avoir regardé le document mais ça ne lui disait strictement rien.

[44] Tout l'hiver 2006-2007, l'entrepreneur lui a dit que le problème ne venait pas de la nappe phréatique, mais du remblai. L'entrepreneur jugeait que leur maison était dans du sol argileux et que les bactéries ne pouvaient pas se faire dans un sol argileux et que, par conséquent, l'ocre ferreuse venait du remblai. Et rendu à la fin août 2007, début septembre, il a décidé que le tout sera remis à plus tard à cause de l'accouchement de sa femme. Son expert est venu en novembre 2007, et, après des tests, il est revenu encore en

décembre 2007 et en janvier 2008. Son expert était déjà venu faire un premier test au mois d'avril 2007, il lui a dit qu'il ferait un examen visuel d'ocre ferreuse et qu'il verrait aussi à la nappe phréatique. Et le témoin réfère à l'onglet 7 page 2 (lettre des bénéficiaires 7 août 2007) du Cahier de pièces émis par l'administrateur où on peut lire :

« Celui-ci nous propose de changer le sable de remblai afin de corriger la situation sans aucune expertise pour nous prouver que cette mesure corrective solutionnerait le problème définitivement. Nous avons clairement expliqué que nous avons besoin d'une expertise nous prouvant leur théorie selon laquelle le problème serait uniquement le sable de remblai utilisé lors de la construction. Cette expertise nous servirait de preuve dans une vente afin de ne pas perdre sur la valeur de la maison. Nous sommes insatisfaits de cette proposition qui nous ne garantie aucunement une solution durable sans problème ultérieur et n'affectant pas la valeur de notre maison.»

[45] L'entrepreneur lui a répondu que l'eau était haute en juillet et que ce n'était pas normal. Et puis le témoin continue en disant que sa conjointe a consulté sur Internet des cas d'arbitrage et ils ont tous deux conclu que l'ocre ferreuse était une conséquence du défaut d'implantation de la maison. En fait, dit-il, ils se sont plutôt mis à se poser des questions comme ils se faisaient dire par l'entrepreneur qu'ils n'étaient pas dans la nappe phréatique. Et la raison pour laquelle ils ont envoyé deux lettres soit une le 7 août 2007 (pièce A-7) et l'autre le 29 août 2007 (pièce A-9) c'est parce que, selon l'APCHQ, la première lettre n'avait pas été écrite de la bonne manière et c'est pour cela que les deux lettres ne sont pas identiques, dit-il. Il déclare qu'en novembre décembre 2007 de même qu'en janvier 2008, des lectures ont été prises par son expert M. Latulippe. Il continue en disant que, pour M. L'Hortie, sa maison n'était pas dans la nappe phréatique. Des notes ont été prises par M. Latulippe, son expert, parce que M. L'Hortie leur disait que leur maison n'était pas dans la nappe phréatique et qu'ils en doutaient. Et finalement, dit-il, en février 2008, M. Latulippe nous a dit que notre maison était dans la nappe phréatique. C'est alors que les deux avocats se sont objectés en raison du ouï-dire que le témoin ne pouvait pas rapporter les paroles de M. Latulippe. L'arbitre a donné raison aux deux avocats qui s'objectaient à ce que l'on rapporte les paroles de M. Latulippe.

[46] Le témoin déclare qu'il a parlé à M. Latulippe à plusieurs reprises, qu'il a poussé en contactant l'expert par téléphone plusieurs fois et qu'il y a toujours eu des délais. Il n'a pas

encore de rapport de M. Latulippe. Le témoin de Me Dubé continue en disant qu'en février 2008, la pompe a arrêté de fonctionner de nouveau. Il y avait le même dépôt rougeâtre dans la pompe que dans le bassin. Il a voulu déposer des photos mais les procureurs de l'administrateur et de l'entrepreneur s'y sont objectés car les photos avaient été prises après la décision de l'administrateur. L'arbitre a maintenu l'objection.

[47] À Me Marcoux, le témoin répond que le drain n'était pas colmaté et qu'il n'a jamais bloqué entièrement. Il lui répond aussi que la raison pour laquelle il a attendu 9 mois, c'est que l'ocre ferreuse était due au remblai selon l'entrepreneur auquel il se fiait.

Me St-Amour

[48] À Me St-Amour, procureure de l'entrepreneur, le témoin répond que M. L'Hortie, l'entrepreneur, lui a dit que les problèmes seraient résolus dès le printemps 2007. Or en mars 2007, M. L'Hortie lui a dit que l'eau était haute mais que le bâtiment n'était pas dans la nappe phréatique. Le drain était plein d'eau à cause de la nature du sol a conclu M. L'Hortie. Quant au bénéficiaire Bouchard, il répond avoir suspecté un vice majeur d'implantation au mois de juillet 2007.

[49] A Me Dubé, il répond qu'il n'y a jamais eu d'inondation ni d'infiltration d'eau, jamais (sic).

Fin du témoignage du bénéficiaire Bouchard

[50] Me Dubé plaide que le témoin a dit qu'en juillet 2007, l'eau était encore haute alors qu'on s'attendait à ce que l'eau soit basse. Il est évident que c'est un nouveau fait qui a d'ailleurs été mentionné à l'administrateur dans une lettre.

[51] C'est une nouvelle manifestation, dit-il, que d'écrire que l'eau était haute en juillet. L'ocre ferreuse est un phénomène assez récent. Au moment où le témoin a vu l'ocre ferreuse, il commençait à avoir des doutes, mais l'entrepreneur lui a dit que l'ocre ferreuse venait du sable de remblai. Puis les lettres du 7 et 29 août 2007 sont dans les délais. Il termine en

disant que le problème était un problème de drainage, mais un problème de drainage causé par la nappe phréatique à cause de l'implantation du bâtiment.

[52] Me Marcoux plaide qu'il faut que les bénéficiaires dénoncent dans les six (6) mois. Les Bénéficiaires n'ont pas respecté leur contrat.

[53] Quant à Me St-Amour, elle réitère que la preuve sur le fonds n'était aucunement nécessaire. Il y a une pompe qui a cédé en novembre 2006. On a tenté de mettre en preuve qu'il y a eu de fausses représentations de l'entrepreneur. M. L'Hortie au mois de juillet 2007, dit-elle, reconnaît que l'eau est encore haute. Le délai doit partir en novembre 2006, pas en juillet 2007.

Analyse de la preuve

[54] L'arbitre tient à préciser, en ce qui concerne les objections de Me Marcoux et de Me St-Amour sur le ouï-dire, qu'il maintient les objections quand Me Dubé parle des points soulevés par l'expert Latulippe sur la nappe phréatique, l'ocre ferreuse. Donc, chaque fois que les propos de l'expert Latulippe sont une référence soit par le procureur des bénéficiaires, soit par le bénéficiaire Bouchard, l'arbitre n'en tient pas compte.

[55] Sur la requête en irrecevabilité, toute la jurisprudence soumise par les 3 procureurs donne un bon éclairage couvrant les tenants et aboutissants, de façon fort élaborée et bien éclairée, sur le délai de six mois mais, par ailleurs le procureur des bénéficiaires plaide plutôt que le délai de six mois s'applique, et que l'on doit partir de juillet 2007 et non pas en novembre 2006. En d'autres termes, si l'arbitre en vient à la conclusion que le délai doit partir de novembre 2006, la requête en irrecevabilité est bien fondé en droit; par contre, si le départ du délai (terme a quo) doit partir en juillet 2007, la demande d'irrecevabilité doit être rejetée et l'arbitre devrait continuer sur le fonds à une date ultérieure.

[56] À tout événement, il est difficile de croire le bénéficiaire à l'effet que ce n'est qu'en juillet 2007 qu'il a suspecté un vice majeur alors que, dans ses lettres du 7 et du 29 août 2007, il constate la présence d'ocre ferreuse en novembre 2006 et il change la pompe d'origine pour

une pompe plus performante à ce moment-là : il a été alors convenu avec l'entrepreneur que ce dernier corrigerait la situation. La solution proposée par l'entrepreneur ne convient pas aux bénéficiaires et ils lui expliquent qu'ils ont besoin d'une expertise sur l'ocre ferreuse et la nappe phréatique.

[57] Dans leur lettre de dénonciation du 29 août 2007, les bénéficiaires écrivent que " les mesures de la hauteur de cette dernière (nappe phréatique) prises entre décembre 2006 et juillet 2007 par l'entrepreneur sont toutefois invalides puisque le puits d'accès est trop près de la maison pour évaluer la hauteur de la nappe." Ainsi il est plus vraisemblable de croire qu'entre décembre 2006 (certainement même novembre 2006) et juillet 2007, les bénéficiaires suspectaient fortement une nappe phréatique élevée, étant donné qu'ils en prenaient la hauteur dès l'automne 2006 et de façon régulière par la suite. Ce n'est pas une chose qui apparaît graduellement. Si la nappe phréatique est haute aujourd'hui, elle risque de l'avoir été en novembre 2006 comme le suspectaient les bénéficiaires qui mentionnaient déjà de faire faire une expertise. Le bénéficiaire Bouchard dit, dans son témoignage, avoir parlé à son expert à plusieurs reprises. Il y a toujours des délais et il n'a pas de rapport encore à ce jour.

[58] A la toute fin de son témoignage, le bénéficiaire Bouchard déclare "qu'il n'a jamais eu d'inondation ou même d'infiltration d'eau, jamais (sic)".

[59] En conséquence, la découverte du vice par les bénéficiaires remonte, sans l'ombre d'un doute, en novembre 2006, "terme a quo", et la dénonciation en août 2007; donc il y a un délai de 9 mois entre la découverte du vice et la dénonciation, par écrit, à l'administrateur. Or "le terme ad quem" était mai 2007.

[60] Ou bien la dénonciation du mois d'août 2007 tire sa découverte de novembre 2006 comme le mentionnent les 2 lettres, et la dénonciation est en dehors des délais. Ou bien la découverte des vices est en juillet 2007, comme le soumet le procureur des bénéficiaires et, alors, comment concilier cela avec toutes les démarches et discussions qui se sont déroulées de l'automne 2006 au printemps 2007, entre l'entrepreneur et les bénéficiaires. En fait, l'accouchement de la bénéficiaire, le retard de l'expert, et les pourparlers avec l'entrepreneur sont quelques explications pour lesquelles le procureur des bénéficiaires fait

partir la dénonciation en juillet 2007 au lieu de novembre 2006. Toutes ces explications ne peuvent pas légalement permettre à l'arbitre de proroger le délai de 6 mois.

- [61] Au surplus, même si on avait un rapport d'expert des bénéficiaires à ce jour, il serait, sur le fonds, inacceptable légalement à ce stade-ci.
- [62] La preuve révèle qu'il n'y a absolument rien de ce que les bénéficiaires savent en juillet 2007 qui n'ait pas été connu dès novembre 2006 et ce dernier fait est confirmé par la suite à l'hiver 2006-2007. Les bénéficiaires n'ont pas fait preuve de diligence raisonnable comme le veut la jurisprudence, soit une décision de la Cour suprême du Canada déposée par le procureur de l'administrateur (pièce A-13). Les bénéficiaires n'ont pas pris connaissance du Contrat qu'ils ont signé et dont ils avaient copie pour la partie qui les concernait, à savoir le délai de 6 mois, comme on peut le constater à la pièce A-1 en date du 13 août 2002.
- [63] Pour en revenir à la nappe phréatique, même si l'arbitre donnait quelque crédibilité à la théorie de Me Dubé à l'effet que le bâtiment est dans la nappe phréatique, M. L'Hortie, l'entrepreneur, le nie. Si les bénéficiaires avaient aujourd'hui une expertise à l'effet que le bâtiment est dans la nappe phréatique, tel que le croit le bénéficiaire dans son témoignage en faisant référence à ce que l'expert Latulippe lui a dit en février 2008 (du oui-dire sur le fonds), on serait au delà du délai de 5 ans du Règlement, et du Code civil par surcroît, comme l'a soumis Me Marcoux, procureur de l'administrateur. Quoique qu'il en soit, l'arbitre ne peut pas en tenir compte comme il est dit plus haut.
- [64] Il aurait fallu que les bénéficiaires soient plus vigilants dès les premiers signes; ils auraient pu et dû lire les dispositions de leur contrat (pièce A-1) dont ils voulaient se prévaloir, où il y est bien écrit qu'ils n'ont que six (6) mois après la découverte d'un vice pour le dénoncer, par écrit, à l'administrateur. Les bénéficiaires ont été victimes de leur propre lenteur, ce que le bénéficiaire admet en disant, dans son témoignage, qu'il a été leurré par l'entrepreneur en quelque sorte, retardé par l'accouchement de sa conjointe et par le retard du rapport de son expert.

CONCLUSIONS

[65] **POUR CES MOTIFS**, l'arbitre,

[66] **CONSIDÉRANT** la preuve écrite et la preuve testimoniale du bénéficiaire à l'audience,

[67] **CONSIDÉRANT** les dispositions du Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs,

[68] **CONSIDÉRANT** le Code civil du Québec,

[69] **CONSIDÉRANT** l'abondante et pertinente jurisprudence soumise par les 3 procureurs sur le délai de 6 mois du Règlement sur le Plan de Garantie,

[70] **CONSIDÉRANT** les sages plaidoiries sur la demande en irrecevabilité,

[71] **CONSIDÉRANT** que l'administrateur a fait la preuve de la tardiveté de la dénonciation écrite,

[72] **REJETTE** la demande des bénéficiaires.

[73] **FAIT DROIT** à la demande en irrecevabilité à toutes fins que de droit,

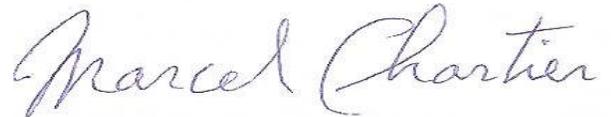
[74] **MAINTIENT** la décision de l'administrateur,

[75] **RÉSERVE** les recours des bénéficiaires devant un Tribunal de droit commun, s'il y a lieu.

COÛTS

- [76] En ce qui concerne les frais, comme les bénéficiaires n'ont pas eu gain de cause, l'arbitre doit répartir les coûts selon l'article 123 du Règlement.
- [77] En conséquence, les frais de l'arbitrage aussi bien en droit qu'en équité, selon les articles 116 et 123 du Plan de Garantie, sont partagés entre les bénéficiaires, d'une part, pour une somme de 149,00\$ au tarif de la Cour des petites créances, et l'Administrateur, d'autre part, pour la balance du coût du présent arbitrage.

Montréal, 18 avril 2008



Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)