

CANADA

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

PROVINCE DE QUÉBEC

**RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE
GARANTIE DES BÂTIMENTS**

MONTREAL

**RÉSIDENTIELS NEUFS L.R.Q., c. B-1.1, r
1-a, 185**

**DIFFÉREND Art. 19 à 24 et 106 Règlement
G.O.Q. 1998 no 27, p. 3485**

Mme Rita Jean

bénéficiaire

et

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

administrateur

et

Concept d'Habitation REM Inc.

mis-en-cause

S E N T E N C E

La bénéficiaire est insatisfaite de la décision de l'inspecteur conciliateur de l'Administrateur qui rejette la demande de réparer la tuyauterie installée dans sa maison.

Me Bernard Lefebvre, arbitre; **Mme Rita Jean**, bénéficiaire; **Me Sonia Beauchamp**, procureure de l'administrateur ; **M. Joseph Gaetani**, pour le mis-en-cause ; audience tenue le 7 juillet 2003 ; décision rendue le 4 août 2003.

LES FAITS

La bénéficiaire prend possession du bâtiment le 25 septembre 2000. Dès les premiers jours la tuyauterie émet des bruits lors de l'utilisation de l'eau chaude. Il s'agit de bruits dus à l'expansion des matériaux de tuyauterie.

En décembre 2000, le sous entrepreneur en tuyauterie établit une relation entre les bruits et la température hivernale et il conseille à la bénéficiaire d'attendre au printemps car la venue du temps chaud règlera vraisemblablement le problème.

Les bruits perdurent. À compter du 12 juin 2000 jusqu'au 1^{er} novembre 2002, la bénéficiaire dénonce le problème à multiples reprises à l'entrepreneur et au sous entrepreneur.

Le 11 novembre 2002, la bénéficiaire demande à l'Administrateur de lui fournir des informations concernant l'application de la Garantie des maisons neuves en général et tout particulièrement à son cas.

Le 29 novembre 2002, la bénéficiaire dénonce le problème par écrit à l'Administrateur.

L'inspecteur de l'Administrateur intervient en avril 2003, vu l'absence de règlement entre la bénéficiaire et l'entrepreneur.

Le 24 avril 2003, l'inspecteur conciliateur rend la décision suivante :

**« LA GARANTIE DES BATIMENTS
RESIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC. NE
PEUT CONSIDERER LE POINT 1 DANS LE
CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE:**

1. BRUIT AU SYSTÈME DE PLOMBERIE

Motifs:

Lors de notre inspection, la bénéficiaire nous a mentionné la présence d'un bruit au système de plomberie lors de l'utilisation d'eau chaude.

Inspection:

Nous avons effectué plusieurs essais en mettant en fonction le robinet d'alimentation d'eau chaude à l'évier de cuisine, au lavabo de la salle d'eau et au lavabo de la salle de bain de l'étage durant une période d'environ deux (2) minutes à des temps distincts afin d'entendre un bruit causé par l'expansion de la tuyauterie de l'évent de plomberie sur une période d'environ une (1) minute tout en diminuant l'intensité graduellement.

Décision:

Dans un premier temps, étant donné que la demande de réclamation de la bénéficiaire a été formulée environ vingt six (26) mois après la réception du bâtiment, soit après l'échéance de la garantie pour malfaçons cachées, nous devons statuer sur cette demande uniquement dans le cadre d'un **vice caché**.

Or, selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de notre inspection, la situation décrite au point 1 ne peut être considérée comme un **vice caché** au sens des articles 1726 et 2103 du Code civil du Québec.

Par conséquent, pour les motifs mentionnés ci-dessus, *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* ne peut considérer le point 1 dans le cadre du contrat de garantie.

Espérant le tout conforme, nous vous prions d'agréer, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Pierre Bonneville, T.P.
Inspecteur-conciliateur
Service d'inspection et de conciliation »

À l'arbitrage, la bénéficiaire affirme que l'entrepreneur a reconnu l'existence du problème de tuyauterie et elle déclare que celui-ci était disposé à le réparer. Mais ajoute-t-elle, l'entrepreneur s'en est remis à la décision de l'Administrateur dès lors qu'il apprit l'existence de la dénonciation écrite.

L'entrepreneur admet les faits mis en preuve par la bénéficiaire.

L'inspecteur conciliateur décrit en détails les faits au soutien de sa conclusion. Le bruit est causé par l'expansion de la tuyauterie. D'une part, ce bruit ne constitue pas un vice caché au sens de la Garantie et d'autre part, la réclamation basée sur la notion de malfaçon est prescrite.

En conséquence, le système de la Garantie n'oblige pas l'Administrateur à indemniser les bénéficiaires.

ARGUMENTATION

La **bénéficiaire** se dit piégée par le système de la Garantie. L'Administrateur aurait dû l'informer que le problème n'était pas un vice caché mais plutôt une mal-façon. Dans ce cas, la bénéficiaire n'aurait pas dénoncé le problème par écrit à l'Administrateur mais aurait plutôt demandé à l'entrepreneur de régler le problème à l'amiable.

L'Administrateur se réfère au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (1998 130 G.O. II, décret 841-98 et modifications). Ou bien le problème s'assimile à une malfaçon ou bien il s'assimile à un vice caché.

Dans le cas d'une malfaçon, la bénéficiaire doit dénoncer le problème dans un délai maximum de six mois au sens de la clause 6.4.2.3 du contrat d'entreprise et de garantie conclut entre la bénéficiaire et l'entrepreneur.

La disposition 6.4.2.3 de ce contrat se lit ainsi :

"Couverture de la garantie

6.4.2 *La garantie dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment couvre:*

6.4.2.3 *La réparation des mal façons existantes et non apparentes au moment de la réception et découverte dans l'année qui suit la réception visée aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des mal façon."*

Or, la preuve indique que la bénéficiaire a découvert le problème de tuyauterie en septembre 2000 et qu'elle a dénoncé ce problème à l'Administrateur en novembre 2002.

Le recours basé sur la malfaçon au sens de la disposition 6.4.2.3 du contrat de garantie est donc prescrit.

D'autre part, le problème de tuyauterie dénoncé par la bénéficiaire n'est pas un vice caché au sens de la disposition 6.4.2.4 du contrat de garantie laquelle reproduit l'article, 27.4° du Règlement.

La disposition 6.4.2.4 du contrat de garantie se lit ainsi :

"6.4.2.4 La réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les trois (3) ans suivant la réception et dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'Administrateur 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."

L'article 1726 du Code civil du Québec décrit le vice caché en la manière suivante:

"CCQ article 1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus."

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent ; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et dirigeant sans avoir besoin de recourir à un expert."

Or, la preuve indique que les bruits de tuyauterie ne rendent pas l'habitation de la bénéficiaire impropre à l'usage auquel on le destine. Ainsi, il n'y a pas de preuve à l'effet que le bruit diminue tellement l'utilité de la maison que l'acheteur ne l'aurait pas achetée et enfin la preuve n'indique pas que le bénéficiaire n'aurait pas donné un si haut prix.

L'Administrateur conclut que la décision de l'inspecteur conciliateur satisfait les considérations de faits et de droit applicables en l'espèce.

ANALYSE

Je vais traiter d'abord du problème soulevé par la bénéficiaire en ce qui concerne l'information donnée par l'Administrateur à propos des caractéristiques de la malfaçon et des vices cachés **(A)**. J'analyse ensuite la portée de la garantie des bâtiments résidentiels neufs en ce qui concerne la malfaçon et les vices cachés **(B)**. Je tranche en dernier lieu le différend **(C)** en fonction des droits et obligations de la bénéficiaire et de l'Administrateur.

A) L'obligation d'information de l'Administrateur

L'Administrateur de la Garantie des immeubles résidentiels de l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec, APCHQ, agit à titre de caution de l'entrepreneur à l'égard de la bénéficiaire.

En ce sens, l'Administrateur s'engage envers la bénéficiaire à remplir les obligations de l'entrepreneur pour le cas où celui-ci ne remplit pas les conditions du contrat de construction.

Ainsi, l'Administrateur est tenu subsidiairement à remplir les obligations de l'entrepreneur.

En conséquence, l'Administrateur doit pouvoir déterminer la nature du problème dénoncé par la bénéficiaire avant de s'exécuter. En pratique, l'Administrateur ne peut déterminer la nature du problème, à savoir s'il s'agit d'une malfaçon ou d'un vice caché, sans examiner les lieux.

Il découle de ceci que la transmission de l'information relative à la nature du problème examiné par l'Administrateur suit l'examen des lieux et ne la précède pas.

La question en l'espèce est de cerner l'obligation d'information de l'Administrateur à l'égard de la bénéficiaire quant à l'étendue de la Garantie.

Le soussigné constate le silence du Règlement et de la Garantie à cet égard. Dans ce cas, le droit civil pourvoit au silence du Règlement et du contrat.

Le droit applicable en l'espèce indique que le contrat de construction inclut la Garantie. Ainsi, le contrat de construction comprend deux genres d'obligations : d'une part, les obligations de l'entrepreneur et de la bénéficiaire relatives à l'ouvrage et, d'autre part, celles de l'Administrateur relatives à la Garantie.

Nul doute que la bénéficiaire et l'entrepreneur ont négocié les conditions de réalisation de l'ouvrage. Mais faire affaire avec un entrepreneur accrédité auprès de l'APCHQ implique d'adhérer à la Garantie. Or, la bénéficiaire ne peut négocier les termes de la Garantie.

En droit, la Garantie est un contrat d'adhésion qui a force obligatoire si les termes de cette Garantie ont été expressément portés à la connaissance de la bénéficiaire. De plus, la clause incompréhensible pour une personne raisonnable est nulle si elle en souffre préjudice (art. 1436 ccq.).

La preuve en l'espèce indique que la Garantie a été expressément portée à la connaissance de la bénéficiaire lors de la conclusion du contrat d'entreprise. À titre de caution, l'Administrateur n'est pas tenu d'assister à la conclusion du contrat d'entreprise.

Il suffit que la Garantie ait été expressément portée à la connaissance de la bénéficiaire pour que les termes de cette Garantie aient force obligatoire à moins que ces termes soient incompréhensibles pour une personne raisonnable.

Or, justement la bénéficiaire invoque sa méconnaissance des portées théorique et pratique des notions de malfaçon et de vices cachés utilisées dans la Garantie et elle en tire la conclusion que l'Administrateur a manqué à son obligation d'information non seulement en ne lui indiquant pas les conséquences d'une dénonciation sur ses relations avec l'entrepreneur mais aussi sur les délais de dénonciation selon que la nature du problème soit une malfaçon ou un vice caché.

Il est utopique de penser qu'il existe une ligne de séparation définitive entre les notions de malfaçon et de vices cachés car chaque cas est d'espèce.

Néanmoins, on peut dire que les caractéristiques essentielles d'une bénéficiaire raisonnable sont certainement la capacité de discerner de l'importance relative des différents éléments d'une situation et de rattacher les distinctions qui s'en dégagent à ses droits et obligations.

Bref, la détermination de la malfaçon ou du vice caché d'un bien n'est pas étrangère à toute personne ordinaire et tout bénéficiaire peut y arriver à moins que cette détermination doive être établie par un expert. Ce n'est pas le cas en l'espèce.

Au surplus, le contrat d'entreprise implique que l'entrepreneur a le libre choix des moyens d'exécution de l'ouvrage et il n'existe pas de lien de subordination entre lui et l'Administrateur. Ce dernier serait mal venu de s'immiscer dans la relation contractuelle si la Garantie ne l'y oblige pas.

En conséquence, l'Administrateur n'a pas causé préjudice à la bénéficiaire en ne lui indiquant pas les conséquences d'une dénonciation sur les relations contractuelles.

En conclusion, l'Administrateur n'encourrait pas d'obligation spécifique à l'égard de la bénéficiaire concernant les termes de la Garantie.

B) Portée de la Garantie en termes de mal façon et de vices cachés

L'Administrateur doit appliquer le Règlement du Plan de garantie des maisons neuves dès lors qu'il est saisi d'une plainte formulée par un bénéficiaire à l'encontre d'un entrepreneur.

Le Règlement fait partie du contrat de garantie. Le contrat de garantie stipule la couverture de la garantie. La couverture de garantie établit une distinction entre les malfaçons et les vices cachés ainsi que la procédure à suivre aux fins de réparer l'un et l'autre.

Le problème soulevé par la bénéficiaire est assimilé soit à une malfaçon ou à un vice caché.

Il appert que l'inspecteur conciliateur a assimilé le problème de tuyauterie à une malfaçon. Dans ce cas, la disposition 6.4.2.3 du contrat de garantie précise le délai à l'intérieur duquel le bénéficiaire doit dénoncer le problème.

L'inspecteur conciliateur n'avait pas d'autre choix que d'appliquer la disposition en cause. Si c'est une malfaçon la dénonciation est prescrite.

On ne peut blâmer l'inspecteur conciliateur de vérifier si le problème de tuyauterie pouvait être examiné sous l'angle d'un vice caché et permettre à la bénéficiaire, si c'est le cas, d'exercer le recours prévu à la disposition 6.4.2.4 du contrat de garantie.

Analysons maintenant la conclusion de l'inspecteur conciliateur qui n'a pas assimilé le problème de tuyauterie à un vice caché

La disposition 6.4.2.4 du contrat de garantie porte spécifiquement sur la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 du Code civil du Québec.

Est considéré *caché*, un vice grave, inconnu de l'acheteur et non détectable par une personne raisonnable. Le bien doit être impropre à l'usage auquel on le destine et la bénéficiaire assume le fardeau de la preuve.

Le soussigné constate l'absence de preuve de vice caché.

Le soussigné confirme la décision de l'inspecteur conciliateur.

C) Décision

Pour tous ces motifs le soussigné rejette la demande de la bénéficiaire.

Je n'ai aucun doute de la bonne foi de la bénéficiaire. J'estime que les frais d'arbitrage doivent être partagés entre la bénéficiaire et l'Administrateur selon les articles 116 et 123 du Règlement du Plan de garantie.

Selon toute vraisemblance le litige se situe entre 3 001.00\$ et 15 000.00\$

Ainsi décidé à Montréal le 4 août 2003,

Me Bernard Lefebvre