

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE  
GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

---

MADAME SYLVANA D'AMICO ET  
MARIO GRAZIANO

Bénéficiaires

c.

GILLES VOYER LTÉE

ET

LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE  
L'APCHQ,

Mis en cause

---

Arbitre unique :	Me Daniel Lavery
Comparution pour les bénéficiaires :	Me Charles Jocelyn Deschamps
Comparution pour l'entrepreneur :	Me Serge Crochetière
Comparution pour l'administrateur :	Me Jacinthe Savoie
Conférence préparatoire :	Les 20 avril et 1 <sup>er</sup> juin 2001
Audition :	Montréal, le 2 avril 2002
Notes et autorités :	Les 10 mai 2002, 5 juin 2003 et 12 juin 2002

Il s'agit d'un arbitrage en vertu des articles 19 à 24 et 106 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs à la demande des bénéficiaires de la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, à savoir Mme Sylvana D'Amico et M. Mario Graziano contestant le rapport du 24 janvier 2001 de l'inspecteur Richard April du Service de l'inspection et de conciliation de la garantie de l'APCHQ.

Une audition a eu lieu le 2 avril 2002 en présence de toutes les parties.

### **I. Le litige**

Les bénéficiaires ont signé un contrat d'entreprise avec l'Entrepreneur le 7 mars 1999 et le contrat de garantie de l'APCHQ le 27 mai 1999. Le bâtiment commandé par les bénéficiaires entre dans la catégorie des bâtiments visés par l'article 2 du Règlement et les travaux de construction dudit bâtiment sont couverts par la garantie prévue aux articles 7 à 24 dudit Règlement.

Les bénéficiaires ont pris réception du bâtiment le 8 juillet 1999 et ils ont signé, à cette même date, une déclaration de réception du bâtiment dans laquelle ils n'ont mentionné aucun élément à parachever, à corriger ou à réparer. En d'autres termes, et à toutes fins pratiques, ils ont signé cette déclaration sans aucune réserve. En outre, la preuve est à l'effet que les bénéficiaires n'ont également effectué aucune retenue ou réserve sur les sommes d'argent dues à l'Entrepreneur.

Néanmoins, le 19 octobre 2000, les bénéficiaires présentaient une réclamation à l'Entrepreneur concernant différents problèmes affectant 1) la surface du béton des balcons à l'avant et à l'arrière du bâtiment qui démontrait des traces d'effritement et de fissures; et 2) la dalle de béton du garage et du sous-sol qui était fissurée. À leur réclamation, les bénéficiaires joignaient un rapport d'expertise produit à l'audition sous l'onglet 3 identifiant les anomalies en question, formulant des recommandations en vue de corriger ces anomalies et évaluant le coût des réparations.

Après quoi les bénéficiaires ont avisé l'administrateur de la garantie de l'APCHQ lequel a mandaté le service technique de l'APCHQ afin de procéder à une expertise. C'est M. Jean-Guy Gaudreau, conseiller technique, qui a procédé à cette expertise produite à l'audition sous l'onglet

6. M. Gaudreau concluait dans son rapport ce qui suit :

« À la lumière des informations et des observations faites sur place, nous considérons que les anomalies relevées sont mineures et ne touchent que l'apparence esthétique. Ces anomalies peuvent être facilement corrigées sans qu'il soit nécessaire de reprendre l'ensemble du béton tel que le souhaite vos clients. Bien que les résultats rencontrent les standards de l'industrie, nous vous proposons certains correctifs, qui nous l'espérons, seront satisfaire vos clients.

- Pour imperméabiliser la fissure du balcon arrière, appliquez un scellant liquide et clair sur la fissure
- Pour contrôler l'infiltration possible des gaz souterrains, colmatez les trois fissures au sous-sol
- Pour réduire la production de poussière et polir le fini des balcons, il est possible de meuler les surfaces d'usure et par la suite appliquer un scellant liquide et clair.

La demande des clients pour la réfection complète des balcons est nettement exagérée et ne saurait d'aucune façon être justifiée. Nous considérons qu'une bonne exécution des travaux ci-haut décrits, donnera un rendement performant sous des conditions normales et n'affectera pas la performance du produit ni la sécurité des occupants. »

Le 5 décembre 2000, l'Administrateur de la Garantie de l'APCHQ adressait à l'Entrepreneur une lettre lui demandant d'intervenir et d'informer la Garantie des mesures qu'il entendait prendre pour remédier aux anomalies. Un délai de quinze (15) jours lui était accordé à défaut de quoi la Garantie procéderait à l'inspection du bâtiment afin de statuer sur la réclamation des bénéficiaires.

L'Entrepreneur n'a pas donné suite de sorte que l'inspection par l'inspecteur Richard April de la Garantie a eu lieu le 12 janvier 2001 et son rapport a été produit le 24 janvier 2001. En ce qui concerne les balcons, l'inspecteur conclut comme suit :

« Nous sommes d'avis que la situation observée au balcon d'entrée à l'avant est le résultat de l'utilisation de sels de déglacage et de tout autre instrument ou outil servant à déglacer. Par conséquent, nous ne pouvons déterminer la responsabilité de l'entrepreneur à cet effet.

Concernant la surface du balcon arrière, nous considérons que la situation observée rencontre les standards de l'industrie et n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

Ainsi, à la lumière de nos observations réalisées lors de notre inspection, nous sommes d'avis que ces situations ne peuvent être considérées comme des malfaçons cachées affectant le bâtiment tel que défini au contrat de garantie.

Par conséquent, *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

En ce qui concerne les fissures aux dalles de béton du garage et du sous-sol, l'inspecteur concluait comme suit :

« Pour ce qui est du point 2, nous devons nous référer à l'article 4.2 du contrat de garantie, lequel article stipule que :

*4.2 « Sont exclus de la garantie, les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements. »*

Or, nous sommes d'avis que la situation décrite au point 2 et observées sur place sont effectivement le résultat du comportement normal des matériaux.

**Par conséquent, en vertu de l'article 4.2 cité ci-dessus, *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* ne peut considérer ce point dans le cadre du contrat de garantie. »**

La réclamation des bénéficiaires était donc rejetée.

Suite à ce rapport d'inspection, les bénéficiaires ont formulé la demande d'arbitrage dont je suis présentement saisi.

À l'audition du 2 avril 2002 devant le soussigné, suite au témoignage de Mme D'Amico, le premier et seul témoin à avoir été entendu, Me Jacinthe Savoie représentant l'Administrateur de la Garantie, a présenté une requête en irrecevabilité de la réclamation. Cette requête était également soutenue par Me Serge Crochetière, procureur de l'Entrepreneur. Il est en effet clairement apparu du témoignage de Mme D'Amico et de son contre-interrogatoire que les anomalies dont les bénéficiaires se plaignaient étaient apparentes et connues de ceux-ci au

moment de la réception du bâtiment, qu'ils ont signalé ces anomalies à M. Voyer lui-même avant le 8 juillet 1999 et ce même jour du 8 juillet 1999 mais qu'ils ont néanmoins signé, ce 8 juillet 1999, une déclaration de réception du bâtiment n'énonçant aucun élément à parachever, à corriger ou à réparer et, qu'en outre, ils ont payé à l'Entrepreneur les derniers montants qui lui étaient dus, donc sans réserve ni sur la déclaration de réception du bâtiment ni sur les sommes dues à l'Entrepreneur.

Mme D'Amico a mentionné, en contre-interrogatoire, que la raison pour laquelle elle et son conjoint n'ont effectué aucune réserve ou dénonciation dans la déclaration de réception du bâtiment ni retenu aucun montant sur les sommes d'argent remises à l'Entrepreneur est qu'ils avaient, avant la réception et la prise de possession du bâtiment le 8 juillet 1999 et même le 8 juillet 1999 lors de la prise de possession, signalé lesdites anomalies à M. Voyer lui-même et qu'ils avaient confiance en lui. Il est important de souligner, également, que rien dans le témoignage de Mme D'Amico ne permet de conclure que M. Voyer se soit engagé verbalement ou autrement à effectuer quelques travaux supplémentaires que ce soit pour satisfaire aux demandes des bénéficiaires. J'ai, en effet, compris du témoignage de Mme D'Amico, en ce qui concerne les fissures du dallage du béton du garage et du sous-sol, que M. Voyer lui a dit, à elle et à son conjoint, le 8 juillet 1999, que ces fissures étaient normales et, en ce qui concerne les balcons avant et arrière, que « tout était beau », pour reprendre les termes de Mme D'Amico à l'audition. On peut donc difficilement déduire du témoignage de cette dernière que M. Voyer ait pris un engagement quelconque le 8 juillet 1999, ou avant cette date.

Dans ce contexte, suite au témoignage de Mme D'Amico, j'ai accepté d'entendre la requête en irrecevabilité mentionnée plus haut.

## **II. Décision sur la requête en irrecevabilité**

Me Savoie plaide ce qui suit au soutien de sa requête :

« Notons tout d'abord que le recours des Bénéficiaires se fonde sur le plan de garantie de l'Administrateur. Les tenants et aboutissants dudit plan sont spécifiquement prévus au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, ci-après appelé «Règlement».

Le Règlement étant d'ordre public, les Bénéficiaires connaissaient ou étaient présumés connaître les conditions d'application de la garantie qui y sont intégrées. De plus, les Bénéficiaires ont dûment signé le «Contrat de garantie» qui réitère lesdites conditions, le tout tel qu'il appert de l'onglet #2 du cahier de pièces produits par l'Administrateur.

Lors de la séance d'arbitrage, il est clairement apparu du témoignage de madame Silvana D'Amico, que tous les prétendus vices de construction dont se plaignent les Bénéficiaires, étaient apparents et ce, avant la réception du bâtiment.

En date du 8 juillet 1999, les Bénéficiaires et le représentant de l'Entrepreneur complétaient la «Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment», le tout tel qu'il appert de l'onglet #3 du cahier de pièces produit par l'Administrateur. Toutefois, aucun élément n'a été indiqué dans la section «éléments à corriger et à réparer».

L'article 10 du Règlement stipule :

*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 :*

*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 trois jours qui suivent la réception;*

*3° la réparation des malfaçons existantes et **non apparentes au moment de la réception** et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six mois de la découverte des malfaçons.*

Les articles 2111 et 2113 du *Code civil du Québec* se lisent comme suit :

#### **Article 2111**

*Le client n'est pas tenu de payer le prix avant la réception de l'ouvrage.*

*Lors du paiement, il peut retenir sur le prix, jusqu'à ce que les réparations ou les corrections soient faites à l'ouvrage, une somme suffisante pour satisfaire aux réserves faites quant aux vices et malfaçons apparents qui existaient lors de la réception de l'ouvrage.*

*Le client ne peut exercer ce droit si l'entrepreneur lui fournit une sûreté suffisante garantissant l'exécution de ses obligations.*

### Article 2113

*Le client qui accepte sans réserve, conserve néanmoins, ses recours contre l'entrepreneur aux cas de **vices ou malfaçons non apparents**.*

Il ressort desdits articles, que lorsque des vices ou malfaçons sont apparents au moment de la réception du bâtiment, le bénéficiaire a l'obligation de les dénoncer au moment de la réception.

L'article 10 du Règlement est clair. De plus, le *Code civil du Québec* ajoute que lorsque le client paie tous les montants dus sans réserve, il est présumé avoir accepté le bâtiment. La preuve est à l'effet que tous les montants dus ont été versés à l'Entrepreneur.

En conséquence, le défaut par les Bénéficiaires de dénoncer les vices conformément aux prescriptions du Règlement, leur fait perdre le droit au bénéfice de la Garantie au regard desdits vices.»

Pour sa part, Me Crochetière plaide ce qui suit :

« Quant à l'argumentation concernant la requête en irrecevabilité elle-même, je m'en remettrai aux notes transmises par Me Jacinthe Savoie en ajoutant toutefois que madame Sylvana D'Amico et monsieur Mario Graziano avaient l'obligation de démontrer qu'il y avait défaut caché lors de l'achat de la propriété puisque cette exigence participe de la nature même de la responsabilité qui découle à la fois du Code civil du Québec et du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Non seulement n'a-t-on pas la preuve d'un tel vice caché au moment de l'achat, mais au contraire on nous a fait la preuve que les bénéficiaires connaissaient l'existence de ces prétendus vices avant l'achat et conséquemment aucune réclamation ne saurait être reçue.

De plus, comme il s'agit d'un cautionnement, on ne pourrait opposer à l'entrepreneur les gestes de l'administrateur. »

Me Deschamps plaide, pour sa part, (1) les agissements de l'Administrateur qui a lui-même commandé une expertise au service technique de l'APCHQ (celle de M. Gaudreau) en novembre 2000 suite à la réclamation des bénéficiaires du 19 octobre 2000; (2) les agissements de M. Voyer qui, selon le procureur, aurait dénoté qu'il assumerait les réparations réclamées par les bénéficiaires les dégageant ainsi de dénoncer lesdites anomalies par écrit dans la déclaration de réception du bâtiment et; (3) le fait que, sous l'article 10(3) du Règlement, les bénéficiaires ont agi dans un délai raisonnable.

Malheureusement pour les bénéficiaires, je dois donner raison à Me Savoie et Me Crochetière et accueillir la requête en irrecevabilité.

Notons, en premier, que l'article 167 du Code de procédure civile prévoit qu'un moyen de non-recevabilité peut être soulevé en tout temps. Deuxièmement, la preuve est claire que les vices ou malfaçons dont se plaignent les bénéficiaires étaient apparents et connus de leur part avant le 8 juillet 1999 ainsi que le 8 juillet 1999 lors de la réception du bâtiment. Il s'ensuit que c'est bel et bien l'article 10(2) du Règlement qui s'applique et non l'article 10(3) invoqué par les bénéficiaires. Or, l'article 10(2) du Règlement précise expressément que les vices ou malfaçons apparents couverts par la Garantie sont ceux qui sont dénoncés par écrit au moment de la réception. Les bénéficiaires n'ayant rien dénoncé le 8 juillet 1999 ni même retenu aucun montant sur les sommes d'argent qu'ils devaient à l'Entrepreneur, ils ne peuvent invoquer le bénéfice de la Garantie. L'exigence d'une dénonciation écrite au moment de la réception (ou, si le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours suivant la réception) est péremptoire et le défaut des bénéficiaires fait échec à leur réclamation sous la Garantie. La rigueur de l'exigence d'un écrit au moment de la réception dénonçant les anomalies, vices ou malfaçons, a été soulignée, entre autres, dans les affaires suivantes : M. André Marier, Habitations Germa inc. et La Nouvelle Garantie des maisons neuves de l'APCHA, décision de l'arbitre Jacques E. Ouellete du 30 janvier 2001; Mme Janice Bélanger et M. Stéphane Bélanger et Les Constructions D-F Roy inc. et La Garantie Qualité Habitation, décision de l'arbitre Marcel Chartier du 4 décembre 2001, et, par analogie, Yvon Renaud c. Ogesco Construction inc. et Marcel Leblanc, Cour supérieure de Québec, n° 200-05-001369-953, jurisprudence express 95-1847, décision de l'honorable juge Louis Rochette.

Une dénonciation verbale au moment de la réception ne saurait suffire autrement la gestion de la Garantie par l'Administrateur de cette dernière qui, faut-il le rappeler, constitue un tiers par rapport à la relation contractuelle entre les bénéficiaires et l'Entrepreneur, deviendrait difficile sinon impossible et pourrait mettre en péril la réalisation des objectifs du Règlement. Ce Règlement est d'ordre public puisque, comme l'édicte l'article 105, une entente ne peut déroger aux prescriptions de ce dernier. C'est dire que même l'Administrateur de la Garantie ne peut

déroger audit règlement et ses agissements, lors même qu'ils pourraient porter les bénéficiaires à croire qu'il a accepté leur réclamation, ne peuvent être opposés à l'Entrepreneur en l'absence d'une dénonciation écrite desdits bénéficiaires lors de la réception du bâtiment. En d'autres termes, le fait que l'Administrateur, suite à la réception de la réclamation des bénéficiaires, ait mandaté un technicien, M. Gaudreau, pour procéder à une expertise et le fait que, suite à cette expertise, l'Administrateur ait requis l'Entrepreneur de lui indiquer ce qu'il entendait faire pour remédier à la situation, peuvent avoir créé l'impression qu'il avait accepté la réclamation des bénéficiaires. Cependant, l'Administrateur ne faisait que se conformer à l'article 18 du Règlement en enquêtant sur la réclamation et ce fait ne privait en aucune façon l'Entrepreneur du droit d'invoquer l'absence de dénonciation écrite par les bénéficiaires au moment de la réception du bâtiment. D'autre part, tel que mentionné ci-dessus, le Règlement étant d'ordre public, le défaut de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur de soulever l'irrecevabilité de la réclamation des bénéficiaires avant l'arbitrage ne saurait être interprété comme un abandon de leur droit à cet égard. Cependant, pour les fins des coûts de l'arbitrage, il était du devoir de l'Administrateur et de l'Entrepreneur de soulever, à la première occasion utile, l'absence de dénonciation écrite de la part des bénéficiaires lors de la réception du bâtiment. Par ailleurs, bien que l'absence de dénonciation écrite lors de la réception du bâtiment pouvait laisser croire que ce dont se plaignaient les bénéficiaires était des malfaçons cachées, l'Entrepreneur ne pouvait ignorer qu'il s'agissait, en fait, d'anomalies apparentes. L'Administrateur ne pouvait l'ignorer non plus, à tout le moins depuis le 24 janvier 2001, et à tout le moins en ce qui concernait la réclamation pour les balcons, puisque le rapport de l'inspecteur April concluait qu'il ne pouvait s'agir de malfaçons cachées. S'il ne s'agissait pas de malfaçons cachées, elles étaient nécessairement apparentes, et si elles étaient apparentes il fallait nécessairement, pour que l'inspecteur rejette la réclamation, qu'elles aient été apparentes, soit avant la réception du bâtiment, soit le jour de la réception dudit bâtiment.

Pour tous ces motifs, la requête en irrecevabilité est accueillie et la réclamation des bénéficiaires est rejetée. Cependant, les coûts d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur à hauteur de 99%, la balance devant être assumée par les bénéficiaires. J'effectue ce partage en vertu de l'article 123 du Règlement qui ne m'autorise pas à faire assumer l'entier coût de l'arbitrage par

l'administrateur dans la situation où le demandeur est le bénéficiaire et où ce dernier n'a pas obtenu gain de cause, en tout ou en partie. Autrement, vu le retard à agir de l'Administrateur et de l'Entrepreneur, c'est-à-dire vu leur retard à soulever l'irrecevabilité de la réclamation, j'aurais déchargé entièrement les bénéficiaires des coûts de l'arbitrage.

DÉCISION RENDUE À MONTRÉAL, le 14 mai 2003.

---

Me Daniel Lavery  
Arbitre unique