
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (DÉCRET 841-98)**

ENTRE :

MADAME INA McMILLAN
MONSIEUR DALE McMILLAN

(LES « BÉNÉFICIAIRES »)

ET :

LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION

(L' « ADMINISTRATEUR »)

ET :

HABITATION AVANT-GARDE

(L' « ENTREPRENEUR »)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Johanne Despatis
Comparutions pour les bénéficiaires :	Mme Inna McMillan, bénéficiaire M. Dale McMillan, bénéficiaire
Comparutions pour l'administrateur :	M ^e Avelino De Andrade assisté de : M. Normand Pitre, conciliateur
Comparution pour l'entrepreneur :	Aucune
Date d'audience :	22 novembre 2004
Lieu d'audience :	Montréal, Québec
Date de la sentence :	16 décembre 2004

I

LE RECOURS

[1] Madame Ina McMillan et monsieur Dale McMillan, les « bénéficiaires », contestent la décision suivante rendue le 3 septembre 2004 par la Garantie Qualité Habitation, « l'administrateur », suite à la demande qu'ils lui ont faite après l'apparition alléguée dans leur propriété d'un certain nombre de problèmes qu'ils estiment couverts par la garantie qu'ils détiennent en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (décret 841-98), le « Plan » :

«1. Craquement du plancher de lattes de bois

Les propriétaires nous mentionnent que depuis presque la prise de possession, les planchers de lattes de bois craquent.

Lors de notre inspection, nous avons constatés [sic] la situation.

Le point 1 n'ayant pas été dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à La garantie Qualité-Habitation dans les 3 ans suivant la prise de possession de l'unité résidentielle par le premier acheteur, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec (article 6.4.2.5 du texte de garantie).

Or, selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de notre inspection, ce point ne peut être considéré comme un vice de construction pouvant entraîner la perte partielle ou totale de l'unité résidentielle.

Par conséquent, la garantie Qualité-Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

2. Têtes de clous apparentes

Les propriétaires nous mentionnent que des têtes de clous sont apparentes dans le corridor.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation.

Le point 2 n'ayant pas été dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à La garantie Qualité-Habitation dans les 3 ans suivant la prise de possession de l'unité résidentielle par le premier acheteur, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec (article 6.4.2.5 du texte de garantie).

Par conséquent, La garantie Qualité-Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

3. Fenêtre coulissante dans la salle à manger

Les propriétaires nous mentionnent qu'en période hivernale, il est impossible de barrer la fenêtre, puisqu'une des 2 sections est bombée vers l'extérieur.

Lors de notre inspection, nous n'avons pas pu constater la situation. Cependant, celle-ci fonctionnait normalement selon les propriétaires au moment de l'inspection.

Le point 3 n'ayant pas été dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à La garantie Qualité-Habitation dans les 3 ans suivant la prise de possession de l'unité résidentielle par le premier acheteur, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec (article 6.4.2.5 du texte de garantie).

Par conséquent, La garantie Qualité-Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

[2] À la demande des bénéficiaires, l'audience s'est déroulée en anglais.

[3] Habitation Avant-Garde, « l'entrepreneur » dûment convoqué ne s'est pas présenté à l'audience. Il semblerait que cette entreprise ne soit plus en affaire. L'avis d'audience que je lui avais adressée à sa dernière adresse connue est revenu sans avoir été réclamé à la poste.

II

LES FAITS

[4] Les bénéficiaires ont pris possession de leur résidence située au 2320 rue Des Sables à Saint-Lazare le 1^{er} décembre 1999. Il s'agissait d'une nouvelle propriété dont ils sont les premiers acheteurs. Ils racontent que c'est au cours de l'an 2000 et au début 2001, qu'ils ont constaté pour la première fois les problèmes énoncés au rapport d'inspection reproduit ci-haut. Ils ont alors à l'époque communiqué avec monsieur Bernard Toth, le dirigeant de l'entrepreneur, mais reconnaissent qu'ils n'ont pas dénoncé à l'époque la situation à l'administrateur. En fait, ils reconnaissent ne l'avoir fait pour la première fois qu'en avril 2004.

[5] Monsieur Normand Pitre, conciliateur au service de l'administrateur a procédé à l'inspection des lieux et à l'examen des trois problèmes dénoncés par les bénéficiaires le 21 avril 2004. Il a rendu rapport le 25 août suivant dont l'essentiel est reproduit dans la décision de

l'administrateur reproduite plus haut. Il ajoute que les problèmes identifiés par les bénéficiaires ne sont pas à son avis des vices de construction affectant la stabilité ou la structure de l'immeuble, ce que les bénéficiaires ont d'ailleurs reconnu.

III

PLAIDOIRIES

Les bénéficiaires

[6] Sommairement, l'essentiel des propos des bénéficiaires est qu'ils croyaient que le *Plan* couvrait l'ensemble des vices susceptibles d'affecter leur propriété pour une période de cinq ans depuis la réception et que ces derniers pouvaient être dénoncés à n'importe quel moment à l'intérieur de cette période.

[7] Ils ajoutent, tout en reconnaissant avoir eu en main une copie du *Plan*, avoir ignoré qu'un vice caché devait être dénoncé à l'administrateur dans un délai précis.

L'administrateur

[8] Le procureur de l'administrateur, sans nier que les problèmes soulevés par les bénéficiaires puissent constituer des malfaçons ou des vices cachés, rappelle que ceux-ci n'ont pas dénoncé ces problèmes à l'intérieur du délai de 6 mois prévu à l'article 10 du *Plan* et que par conséquent leur recours devait pour cette raison être rejeté.

[9] De plus, ajoute le procureur, les problèmes ont été dénoncés plus de deux après leur découverte. A cet égard, il invoque la décision *Hamel c. Rhainds*, CS, REJB 1998-10179.

[10] Cela dit, le procureur soutient qu'étant donné le temps écoulé entre la date de la prise de possession de leur résidence en décembre 1999 et celle de la dénonciation des problèmes constatés en avril 2004 à l'administrateur, il aurait fallu pour que les problèmes dénoncés puissent être couverts par le *Plan* qu'ils aient été des vices de construction au sens du paragraphe

10.5 du *Plan*, i.e. des problèmes affectant la structure ou la stabilité de l'immeuble, ce qui, soutient le procureur, n'est pas le cas en l'espèce. Il invoque à cet égard le jugement rendu dans l'affaire *Sperano et Gauthier c. Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc.*, CQ, REJB 1997-00016.

IV

ANALYSE ET DÉCISION

[1] Pour trancher le litige, il s'agit en premier lieu de voir si les bénéficiaires ont dénoncé les problèmes à l'administrateur en conformité du *Plan*.

[2] L'article 10 du *Plan* se lit ainsi :

« *La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:*

[...]

3- la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4- la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5- *la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.*

[...] »

[3] En l'espèce, il est admis que les problèmes dénoncés par les bénéficiaires le 21 avril 2004 ne constituent pas des vices de construction au sens du paragraphe 10.5 du *Plan*.

[4] Cela dit, la preuve non contredite révèle que les bénéficiaires n'ont pas, de leur propre aveu, dénoncé les problèmes constatés dans la période de six mois prescrite par les paragraphes 10.3 et 10.4 du *Plan*. En effet, ils déclarent avoir découvert les problèmes dénoncés en avril 2004, quelque part au cours de l'an 2000 et au début 2001. Leur dénonciation des problèmes à l'administrateur n'a donc été faite que plus de trois ans après leur découverte.

[5] Il ressort des paragraphes 10.3 et 10.4 du *Plan* que l'existence d'une malfaçon ou d'un vice caché couverts par le *Plan* n'est pas suffisante à elle seule pour donner ouverture à un recours en faveur d'un bénéficiaire. En effet, ce dernier doit en outre les avoir dénoncés par écrit à l'entrepreneur ainsi qu'à l'administrateur, dans un délai n'excédant pas 6 mois de leur découverte. En l'espèce, les bénéficiaires n'ont présenté aucun argument susceptible de m'amener à les relever de ce délai.

[6] Par conséquent, je me dois donc conclure au rejet du présent recours.

[7] En vertu de l'article 123 du *Plan*, je départage les coûts de l'arbitrage selon les proportions suivantes : 90 % à l'administrateur et 10 % aux bénéficiaires.

Montréal, ce 16 décembre 2004

Johanne Despatis, avocate
Arbitre

Adjudex inc.
0410-8192-GAMM
S/A 8002-12-04