

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

n/d	PG 2006-94
GAMM	2006-09-023
Administrateur	06-334 PM ou 06-334 SP
Me Crochetière	01-10790-0
Me Coursol	C015 418-1

Date 2 septembre 2008

DEVANT L'ARBITRE Me Bernard Lefebvre

Madame Sandra Pigeon et monsieur Mario Sévigny

«Bénéficiaires»

Et

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.

«Administrateur»

Et

Immeubles Beaumont inc.

« Entrepreneur »

SENTENCE SUR LA REQUÊTE EN IRRECEVABILITÉ DE L'ENTREPRENEUR

[1] L'entrepreneur présente une requête en irrecevabilité à l'égard de la réclamation déposée par les bénéficiaires contre l'administrateur. Les bénéficiaires demandent à l'administrateur de réparer les fissures dans la dalle de béton du sous-sol de leur maison construite par l'entrepreneur.

[2] Les bénéficiaires fondent leur réclamation sur le Contrat de garantie, (Contrat) de l'administrateur auquel adhère l'entrepreneur en vertu de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1).

[3] Sans restreindre la portée des faits énumérés dans la preuve, le point de départ du débat est la dénonciation des bénéficiaires déposée à l'administrateur le 26 février 2004.

[4] À la suite de cette dénonciation, l'administrateur décide, le 12 mai 2004, que la réparation de ces fissures ne peut être assumée par la Garantie, soit parce qu'elles résultent du comportement normal des matériaux, soit parce que les fissures ont été dénoncées après l'échéance de la garantie sur les vices cachés qui est de trois ans à partir de la réception du bâtiment ou, que ces fissures ne comportent pas le niveau de gravité d'un vice majeur dont la période de garantie est de cinq ans suivant la fin des travaux. L'administrateur a maintenu sa décision le 2 octobre 2006.

[5] Il est admis que la fin des travaux coïncide avec la réception du bâtiment et que cette réception eut lieu le 26 mai 2000.

[6] Le requérant allègue que la réclamation des bénéficiaires est frappée de la prescription civile triennale (art. 2925 C.c.Q.) ou, subsidiairement, de celle prévue à l'article 10.4 du *Règlement du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (c. B.1-1, R. 0.2), le Règlement.

[7] Le requérant fonde sa requête sur le fait que la dénonciation du 26 février 2004 n'a pas été signifiée dans un délai raisonnable depuis la découverte de ces fissures au sens de l'article 1739 C.c.Q., lequel ne peut dépasser six (6) de leur découverte, aux termes de l'article 10.4 du Règlement.

[8] À noter que l'article 10 du Règlement est reproduit textuellement dans le Contrat en adaptant le texte à la dénomination de l'administrateur. Nous référons aux articles de ce Contrat dans la suite.

[9] Le requérant prétend que la mention suivante, qui apparaît dans la dénonciation du 26 février 2004, ... « *depuis trois ans, les fissures élargissent sans cesse et, de plus, de nouvelles fissures font leur apparition* » établit que la dénonciation a été signifiée après l'échéance de la prescription triennale prévue au Code civil du Québec et au Contrat. Par conséquent, le recours des bénéficiaires est déchu.

[10] Le bénéficiaire oppose à l'entrepreneur que, premièrement, les dommages résultant des fissures se sont manifestés graduellement et alors, tout délai de dénonciation débute à partir du moment où le dommage se manifeste d'une manière appréciable pour la première fois et, deuxièmement, que les fissures constatées sur la dalle de béton ne sont pas un vice caché mais plutôt un vice majeur dont la période de garantie est celle énoncée à la clause 3.4 du Contrat, qui est de cinq (5) ans suivant la fin des travaux.

[11] Avant d'exposer les considérations de droit invoquées par les parties au soutien de leurs prétentions respectives, nous reproduisons les décisions rendues par l'administrateur le 12 mai 2004 et le 2 octobre 2006, la demande d'arbitrage du 17 octobre 2006 et ensuite les faits nécessaires à la solution du débat.

I. ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS DE L'ARBITRAGE

Décision de l'administrateur : 12 mai 2004

« Concernant le point qui suit, nous devons nous référer à l'article 4.2 du contrat de garantie, lequel article stipule que les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements, sont exclues de la garantie.

De plus, nous constatons que le point qui suit a été dénoncé par écrit après l'échéance de la garantie portant sur les vices cachés, dont la durée est de trois (3) ans à partir de la réception. Par conséquent, nous devons statuer sur ce point uniquement dans le cadre de l'article 3.4 du contrat de garantie. Or, nous sommes d'avis que la situation observée ne comporte pas le degré de gravité d'un vice majeur tel que défini au contrat de garantie.

1. FISSURES À LA DALLE DE BÉTON DU SOUS-SOL

Inspection :

Nous avons observé des fissures de retrait de ± 2 mm de largeur, sur une longueur de ± 2 m, principalement aux deux extrémités de la dalle de béton.

Cette dernière était soulevée au centre des fissures de ± 3 cm en moyenne, par rapport à la surface adjacente.

Nous espérons le tout conforme et vous prions d'agréer, l'expression de nos sentiments distingués.

Michel Hamel, T.P.

Conciliateur

Service d'inspection et conciliation »

Décision de l'administrateur : 2 octobre 2006

1. FISSURES À LA DALLE DE BÉTON DU SOUS-SOL

Position de La Garantie :

La Garantie ayant déjà rendu une décision, telle qu'indiquée au rapport d'inspection émis le 12 mai 2004, maintient ladite décision puisque nous sommes d'avis que depuis l'inspection du 10 mai 2004, les lieux sont dans le même état et que la situation dénoncée à ce moment, n'a pas évoluée. »

Demande d'arbitrage du 17 octobre 2006

« Claude Coursol

Avocat

Laval, le 17 octobre 2006

**G.A.M.M.
1453, rue Duvernay
Chambly Qc J3L 6G3**

**À l'attention de Mme Marie-Claude Dey
Responsable du secrétariat**

Objet : Demande d'arbitrage

**Bénéficiaires : Mme Sandra Pigeon
M. Mario Sévigny**

**Administrateur : Garantie des maisons neuves -
A.P.C.H.Q.**

**Unité visée : 50, rue Marguerite-Bourgeois
La Prairie, Qc, J5R 6B9**

**Entrepreneur : Immeuble Beaumont Inc.
1200, boul. Rome, local 2
Brossard, Qc, J4W 3H3**

Notre référence: C015 418-1

Madame,

Je représente Mme Sandra Pigeon et M. Mario Sévigny qui sont les bénéficiaires mentionnés en titre. Suite à un problème avec leur propriété, ceux-ci ont requis l'intervention du Plan de garantie des maisons neuves de l'A.P.C.H.Q.

Le 2 octobre dernier (décision reçue le 11 octobre) l'administrateur du plan a rendu une décision maintenant une décision précédente du 12 mai 2004 à l'effet que la réclamation des bénéficiaires n'était pas couverte par le plan.

Or, il est de la prétention de mes clients que la situation a changé depuis le 12 mai 2004 et que la décision du 2 octobre dernier est mal fondée.

Mes clients désirent donc en appeler de cette décision de l'administrateur devant un arbitre.

Veillez donc enclencher le processus d'arbitrage prévu au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et procéder à l'assignation d'un arbitre.

Recevez, Madame, mes salutations distinguées.

Me Claude Coursol, avocat »

II. DISPOSITIONS PERTINENTES DU CONTRAT ET DU CODE CIVIL DU QUÉBEC

Les dispositions du Contrat

Section A. Définitions

Dans le présent contrat, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots ou expressions suivants signifient :

***Vice caché** : vice au sens des articles 1726 et 2103 du Code civil du Québec;*

***Vice majeur** : vice de conception, de construction ou de réalisation, et vice du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec.*

Section B. Engagements de la Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

Sous-section I. Garantie relative aux bâtiments non détenus en copropriété divise

1. Définitions

Fin des travaux : la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs au bâtiment sont exécutés et le bâtiment en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

Réception du bâtiment : l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger.

3. Dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment et sous réserve de la clause 5 quant aux limites de la garantie, la Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. garantit ce qui suit :

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 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 et qui sont 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.

4. Exclusions de la Garantie

4.2 les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements.

Les dispositions du Code civil du Québec

III. – De la garantie de qualité

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.

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.

SECTION II

DES DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

§ 1. — *Dispositions générales applicables tant aux services qu'aux ouvrages*

2118. *À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.*

CHAPITRE TROISIÈME

DE L'INTERRUPTION DE LA PRESCRIPTION

2892. *Le dépôt d'une demande en justice, avant l'expiration du délai de prescription, forme une interruption civile, pourvu que cette demande soit signifiée à celui qu'on veut empêcher de prescrire, au plus tard dans les 60 jours qui suivent l'expiration du délai de prescription.*

La demande reconventionnelle, l'intervention, la saisie et l'opposition sont considérées comme des demandes en justice. Il en est de même de l'avis exprimant l'intention d'une partie de soumettre un différend à l'arbitrage, pourvu que cet avis expose l'objet du différend qui y sera soumis et qu'il soit signifié suivant les règles et dans les délais applicables à la demande en justice.

TITRE TROISIÈME*DE LA PRESCRIPTION EXTINCTIVE*

2925. *L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans.*

2926. *Lorsque le droit d'action résulte d'un préjudice moral, corporel ou matériel qui se manifeste graduellement ou tardivement, le délai court à compter du jour où il se manifeste pour la première fois.*

III. LES FAITS

[12] Tel qu'indiqué au début, la réception du bâtiment eut lieu le 26 mai 2000.

[13] L'entrepreneur visite les lieux en décembre 2003. Selon les bénéficiaires, il s'agit de sa troisième visite.

[14] Le 26 février 2004, les bénéficiaires présentent à l'administrateur les démarches entreprises avec l'entrepreneur pour régler le différend au sujet de la dalle de béton au sous-sol de leur maison. Ils s'expriment ainsi :

« 26 février 2004

APCHQ

*Garantie des maisons neuves
5930, boul. Louis-H.-Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7*

Le but de cette lettre est de vous informer des démarches que J'ai entreprises avec mon constructeur afin de régler un différent (sic) au sujet de la dalle de béton au sous-sol de ma maison. Au mois de décembre 2003, j'ai fait venir le représentant du groupe Beaumont (entrepreneur) afin de vérifier et d'évaluer les nombreuses fissures sur ma dalle. Le responsable en question trouvait que ça ressemblait étrangement à de la pyrite; il voulait faire un test de pyrite, mais devait vérifier d'où venait la pierre avant d'effectuer le test. Trois semaines plus tard, le représentant en question m'affirme que ma pierre vient d'une carrière certifiée sans pyrite et que, par conséquent, il ne peut rien faire de plus pour ma dalle de béton.

À partir de ce moment, j'ai fait venir un ami de la famille qui est inspecteur, et il m'a fortement recommandé de faire une plainte officielle et de faire évaluer les dommages par l'APCHQ.

Pour vous donner une idée des dommages, j'ai mesuré plus de 2.500 pouces de dénivellation sur une distance de 7 pieds. Depuis trois ans, les fissures élargissent sans cesse et, de plus, de nouvelles fissures font leur apparition.

Il serait grandement apprécié si vous pouviez venir faire une évaluation avant que ma garantie des maisons neuves ne soit plus en vigueur.

Je suis à votre entière disponibilité.

Mario Sévigny, Sandra Pigeon »

[15] Suite à la réception de la lettre du 26 février 2004, l'administrateur demande à l'entrepreneur, le 3 mars 2004, d'intervenir dans ce dossier.

[16] Le 10 mars 2004, l'entrepreneur informe l'administrateur qu'il ne donnera pas suite à sa demande parce que...

« les fissures à la dalle de béton du sous-sol sont dues à la rétention du béton et au mouvement normal du sol et que les matériaux utilisés sont de bonne qualité. »

[17] Dans une lettre datée du 4 mai 2005, l'entrepreneur affirme aux bénéficiaires que l'état de la dalle de béton du sous-sol est dû à un affaissement normal du béton et qu'il n'y a pas de pyrite sous cette dalle.

[18] L'administrateur inspecte les lieux le 10 mai 2004 et rend décision le 12 suivant. (décision reproduite dans la partie I)

[19] Le 4 mai 2005 l'entrepreneur intervient à nouveau.

[20] Le 20 septembre 2005, M. Vincent, ingénieur, membre du Centre d'Inspection et d'Expertise du Québec inc. (CIEB) effectue une expertise sur le bâtiment, à la demande des bénéficiaires. L'expert indique dans son rapport qu'il a noté une déformation du plancher du sous-sol et la position approximative des fissures.

[21] Pour tirer une conclusion claire sur la cause des fissures, CIEB requiert les services de la firme Quéformat ltée. M. Blanchet, ingénieur, représentant de cette firme, visite les lieux le 10 février 2006. M. Blanchet écrit dans son rapport avoir pratiqué une ouverture dans la dalle du sous-sol, afin de dégager le remblai sous-jacent jusqu'au terrain naturel.

[22] Sur la base de l'examen des fragments de roche, l'ingénieur Blanchet écrit dans son rapport du 6 mars 2006 que... :

« Ce type de roche est reconnu pour être potentiellement gonflant, pouvant ainsi entraîner un soulèvement de la dalle sur sol. Ce gonflement est causé par la formation de cristaux de gypse, résultat de l'altération de la pyrite contenue naturellement dans le shale. »

[23] CIEB visite les lieux une deuxième fois, le 28 mars 2006. M. Vincent, de CIEB, conclut le 3 mai 2006...

« Compte tenu de nos deux visites et des rapports d'analyse que nous avons obtenus, nous comprenons que l'immeuble a été construit sur du roc sensible au gonflement et que c'est le roc qui soulève l'immeuble ainsi que la dalle de plancher. »

[24] Le 11 mai 2006, le procureur des bénéficiaires transmet à l'administrateur l'expertise de CIEB à laquelle est jointe celle de Quéformat ltée.

[25] Le 29 mai 2006, l'administrateur informe le procureur des bénéficiaires qu'il effectuera une nouvelle inspection, qui eut lieu effectivement le 12 juillet 2006. Le 2 octobre 2006, l'administrateur maintient sa décision du 12 mai 2004.

[26] Les bénéficiaires demandent l'arbitrage le 17 octobre 2006.

IV. CONSIDÉRATIONS DE DROIT DES PARTIES

A) Considérations de l'entrepreneur

[27] Le Règlement étant d'ordre public, il suit que ses dispositions doivent être appliquées rigoureusement. De plus, le Règlement n'est pas interruptif de prescription.

[28] C'est la prescription extinctive triennale du Code civil du Québec qui régit le recours des bénéficiaires à l'égard de la responsabilité de l'entrepreneur relative à la perte d'un ouvrage.

[29] En l'espèce, les bénéficiaires devaient exercer leur recours à compter du jour où les fissures se sont manifestées pour la première fois.

[30] Or, les bénéficiaires indiquent dans leur lettre du 26 février 2004 qu'ils ont constaté les fissures la première fois, trois ans auparavant. Selon les règles de preuve, cette mention constitue un aveu qui fait foi contre eux.

[31] Ainsi, la dénonciation du 26 février 2004 est tardive et frappée de prescription puisqu'il s'est écoulé plus de trois ans entre la connaissance des manifestations du présumé défaut reproché à l'entrepreneur¹.

[32] La jurisprudence est unanime à affirmer que le Règlement est d'ordre public² et alors, le délai est de rigueur³. De telle sorte que l'arbitre n'a pas discrétion pour déterminer ce que peut être un délai raisonnable⁴ et le résultat doit s'appliquer même s'il est pénible pour les bénéficiaires⁵.

[33] De plus, il faut examiner si la conduite des bénéficiaires est prudente et diligente⁶. Les tribunaux considèrent que l'acheteur ne fait pas preuve de prudence et de diligence s'il n'agit pas rapidement lorsque se manifestent les dommages, comme c'est le cas des présents bénéficiaires.

[34] Conséquemment, toute source de réclamation des bénéficiaires est prescrite.

B) Considérations de l'administrateur

[35] Comme point de départ, le paragraphe 4.2 du Contrat de garantie exclut... (nous reproduisons le texte des paragraphes pertinents du Contrat, par commodité de lecture)

¹ art. 2925 C.c.Q.

² La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Maryse Desindes, Yvan Laroche et René Blanchet, 500-09-013349-030, 15 décembre 2004.

³ Kalipci et Les Habitations Nouvelle Ère et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, M. Claude Dupuis, arbitre, 20 août 2007, GAMM.

⁴ Lapointe & Fortin et Construction Réjean D'Astous inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, M. Alcide Fournier, arbitre, 25 octobre 2006, Soreconi.

⁵ SORECONI Michel Gariépy c. Construction J. Thériault inc et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, 19 mai 2005, Michel Chartier, arbitre.

Fleurant et 9054-4651 Québec inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, 18 septembre 2006, M. Claude Méreineau, arbitre, SORECONI.

⁶ Jean-Blaise Naud et Sylvio Normand, 20 décembre 2007, CA 200-09-005609-067.

« les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements. »

[36] ... et le paragraphe 3.3 (Vice caché) prescrit que la...

« Garantie réparera les vices cachés qui sont découverts dans les trois (3) ans suivant la réception du bâtiment et qui sont dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à la Garantie (...) 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 du Québec. »
(parenthèse de l'arbitre)

[37] En l'espèce, le point de départ de la période de garantie contre les vices cachés est le jour de la réception du bâtiment, soit le 26 mai 2000.

[38] Qu'il s'agisse de malfaçons ou de vices cachés, le délai de dénonciation est le même et ne doit pas excéder six (6) mois de leur découverte et ce délai n'est pas de procédure pouvant être prorogé⁷ car il est de rigueur⁸.

[39] Il n'existe aucune preuve démontrant l'impossibilité d'agir dans le délai prescrit⁹ pouvant possiblement donner lieu à une défense d'impossibilité.

[40] La mention dans le Règlement que le délai ne peut excéder 6 mois de la première manifestation du vice ou de son apparition reflète la volonté du

⁷ Gougeon & Trudel et Les Maisons Daniel Lamer inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, 21 octobre 2005, M. Claude Dupuis, arbitre, GAMM.

Chackal & Bardakji et 9096-2556b Québec inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, 5 mai 2006, M. Henri Paul Labelle, arbitre.

Syndicat de copropriété du 4570-4572 de Bréboeuf inc. c. Construction Précellence inc. Et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, 5 septembre 2005, Me Alcide Fournier, arbitre SORECONI.

⁸ Supra, note 4.

⁹ François Clément et 9069-2641 Québec inc. (Habitation Avantage) et La Garantie Habitation du Québec inc., 5 octobre 2006, M. Claude Dupuis, arbitre GAMM.

législateur à ce que les interventions des parties soient rapides et efficaces dans le but d'éviter des délais trop longs¹⁰.

[41] Ce serait donc décider contre cette volonté que de faire droit à la réclamation des bénéficiaires.

C) Considérations des bénéficiaires

[42] Au stade de la requête en irrecevabilité, le tribunal doit éviter de mettre fin prématurément à l'arbitrage sans que le fond du litige soit examiné à son mérite¹¹.

[43] La requête en irrecevabilité de l'entrepreneur ne pourra être accueillie que si le droit de l'entrepreneur au rejet de la réclamation des bénéficiaires apparaît à la face même des faits relatés et qu'il s'agit d'une situation de droit claire et bien définie¹².

[44] La qualification des fissures en question, à savoir, s'il s'agit d'un vice caché ou d'un vice majeur est cruciale.

[45] La doctrine et la jurisprudence conviennent qu'un vice majeur entraîne l'application de la responsabilité de cinq ans et s'étend...

« à toutes défectuosités graves, à tous les désordres qui, concernant la structure même de l'ouvrage ou ses parties maîtresses, qui sont de nature à compromettre la solidité. »¹³.

[46] Pour se prévaloir de la responsabilité quinquennale...

¹⁰ Lapointe & Fortin et Construction Réjean D'Astous inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, 25 octobre 2006, M. Alcide Fournier, arbitre, .

¹¹ Centre hospitalier et CHSLD de Matane et Consortium M.R. Canada ltée et als, CS Rimouski 100-05-001437-000, 25 mars 2004.

¹² Centre hospitalier et Centre d'hébergement de longue durée de Matane c. Consortium M.R. Canada ltée et als. 25 mars 2004, CS District de Rimouski, 100-05-001437-000

¹³ ROUSSEAU-HOULE, Thérèse, Les contrats de construction en droit public et privé. W&L, 1982, page 347.

« il suffit de démontrer la présence des inconvénients ou d'un danger sérieux qui pourrait entraîner la perte de l'ouvrage, c'est-à-dire une perte potentielle. ¹⁴»

[47] Et ce qui est envisagé au paragraphe 3.4 du Contrat (vice majeur) se rattache aux notions de l'article 2118 C.c.Q.. C'est-à-dire que la perte peut être imputée à un vice de conception, de construction, de réalisation ou de sol.¹⁵ ...

« qui peuvent relever de la composition particulière du terrain, notamment des éléments étrangers au sol d'ordre végétal ou des rebuts. Ils peuvent également résulter de la composition géologique naturelle ou de l'état naturel des lieux.¹⁶ » ...

[48] Voire même, ...

« à toutes les déficiences graves qui entraînent des inconvénients sérieux... le champ d'application de la garantie quinquennale n'est pas restreint aux désordres entraînant la ruine effective des ouvrages. »¹⁷

[49] Même si, en l'espèce, le matériau du sous-sol du bâtiment des bénéficiaires n'avait pas encore causé énormément de dégât entre la réception du bâtiment et l'intervention de l'entrepreneur en décembre 2003, il menace quand même la solidité de l'ouvrage.

¹⁴ RODRIGUE, Sylvie et EDWARDS, Jeffrey, La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons, dans : La construction au Québec : perspectives juridiques, W&L Itée, 1998, page 434.

¹⁵ Id. page 435.

¹⁶ Id. page 436.

¹⁷ DEMERS' Nancy Me, Précis de droit de la construction, Éditions Yvon Blais, 2000, page 63.

Donolo inc. c. St. Michel Realities inc. [1971] C.A. 536.

Boudreau c. L'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec, REJB 1999-14868;

Transport R. Larouche & Fils inc. c. Jules Boily et Jeannette Philippe Cour du Québec, 155-22-000112-058, 26 février 2007.

[50] Les bénéficiaires ne doivent pas accepter de vivre dans une maison où le plancher du sous-sol est gravement fissuré¹⁸.

[51] Dans le présent dossier, le tribunal doit donner aux bénéficiaires l'opportunité de démontrer que les fissures sont attribuables à un vice majeur¹⁹.

[52] D'autre part, les tribunaux considèrent que le droit d'action ne commence à courir qu'à partir du moment où le dommage se manifeste d'une manière appréciable pour la première fois²⁰ ou de façon significative²¹ et le point de départ de la prescription est le moment où les bénéficiaires subissent un préjudice réel et certain alors que tous les éléments du dommage sont réunis²².

[53] Compte tenu de la doctrine et de la jurisprudence, il est donc possible que les bénéficiaires puissent satisfaire les exigences du Contrat relatives au vice majeur.

[54] Seule une enquête sur le fond du litige permettra à l'arbitre de trancher cette question.

IV. ANALYSE

[55] Le Tribunal serait mal venu de ne pas suivre le jugement *Matane* (*supra* note 12) pour déterminer le sort juridique de la requête en irrecevabilité de l'entrepreneur.

[56] Suivant *Matane*, la requête en irrecevabilité de l'entrepreneur ne pourra être accueillie que si le droit au rejet de la réclamation des bénéficiaires apparaît à la face même des faits relatés et s'il s'agit d'une situation claire et bien définie. (cf. *Matane*, par. 10)

¹⁸ Chabot & Jalbert c. Jeannot Fournier et Louise Savard, Cour du Québec, 505-22-0031146-984, 14 février 2000.

Argonal inc. c. Sكتور Barbacki Shemie & Associés Itée, Beauvais marquis inc. & Société d'ingénierie Air Liquide, 19 décembre 2000, CS 500-05-003233-929.

¹⁹ Silo Supérieur (1993) inc. c. Ferme Kaech & Fils inc., 21 juin 2004, CA 500-09-012977-021.

²⁰ Léo Bélanger et Éliane Cayer c. Gino Caron, 29 juin 2005, CS 200-17-003944-030.

²¹ ANNANACK et Snowball c. Massénor (1992) inc. CS 615-17-000342-062, 22 janvier 2008. Aussi, note 14 page 450.

²² DSD International inc. c. Construction Gosselin-Tremblay inc. CS 235-17-000058-061, 13 juillet 2007

[57] Dès l'abord, il est difficile d'assimiler les fissures à la dalle de béton à un comportement normal des matériaux car ni l'administrateur, ni l'entrepreneur ne se sont aventurés sur ce plan au cours de l'arbitrage.

[58] On doit concevoir aussi que, si les fissures sont un vice caché au sens du paragraphe 3.3 du Contrat, il est inutile de déterminer si la dénonciation du 26 février 2004 est frappée de prescription puisque l'objet de cette dénonciation, les fissures, aurait dû être découvert moins de trois ans après la réception du bâtiment pour obliger la garantie à réparer les dommages afférents. Ce n'est pas le cas.

[59] En définitive, le Tribunal doit se limiter à dire, au stade de la requête en irrecevabilité, si les fissures peuvent être qualifiées de vice majeur et si la dénonciation du 26 février 2004 peut ne pas être frappée de prescription au sens du paragraphe 3.4 du Contrat.

Qualification des fissures à la dalle de béton

[60] Est un vice majeur, au sens du paragraphe 3.4 du Contrat, le vice de conception, de construction ou de réalisation, et vice du sol, au sens de l'article 2118 du *Code civil du Québec*. C.c.Q.

[61] Le renvoi à l'article 2118 C.c.Q. commande d'appliquer cette disposition en fonction de l'enseignement de la doctrine et de la jurisprudence

[62] L'expression « *perte de l'ouvrage* » (art. 2118 C.c.Q.) signifie, selon la doctrine et la jurisprudence, la perte potentielle d'un ouvrage; une ruine simplement partielle est suffisante ou, simplement des fissures importantes pouvant causer la perte de composantes essentielles du bâtiment (*cf. Rousseau-Houle, Thérèse supra, note 13. Au même effet, Edwards et Rodrigue supra note 14 et Demers supra note 17*).

[63] La jurisprudence rejette l'interprétation littérale de l'expression « *perte totale* ». Les tribunaux et la doctrine considèrent que cette expression signifie

plutôt, selon les cas : un inconvénient sérieux²³; un défaut sérieux qui compromet la solidité de l'ouvrage²⁴.

[64] L'affaire *Argonal* (cf. supra note 18) résume la jurisprudence pertinente à la notion de perte totale, en ces termes :

« La notion de « perte » au sens de l'article 1688 C.c.B.-C., qui est une disposition d'ordre public, doit donc recevoir une interprétation large et s'étendre à tous les dommages sérieux subis par l'ouvrage immobilier. »

(cf. supra, note 18, par. 23).

[65] Précisons que les jugements rendus au regard de l'article 2118 C.c.Q. suivent la jurisprudence relative à l'application de l'article 1688 C.c.B.-C.

[66] Il est donc discutable que les fissures constatées à la dalle de béton ne soient pas considérées comme étant une perte, au sens de l'article 2118 C.c.Q. Il est donc aussi discutable que les fissures à la dalle de béton ne soient pas considérées comme un vice majeur au sens du paragraphe 3.4 du Contrat.

[67] Déterminons maintenant si la dénonciation du 24 février 2004 peut ne pas être frappée de prescription en vertu des règles énoncées au paragraphe 3.4 du Contrat.

La dénonciation du 26 février 2004

[68] Dans l'hypothèse où il est discutable que les fissures à la dalle de béton ne soient pas considérées comme un vice majeur au sens du paragraphe 3.4 du Contrat, la dénonciation du 26 février 2004 est valide si elle a été présentée ...

« 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

²³ J.E. 97-2080

²⁴ Jean-Louis Baudoin et patrice DESLAURIERS, *La Responsabilité civile*, 6^e éd. Cowansville, EYB, 2003, pages 247-248.

perles graduels, de leur première manifestation. »

[69] Reprenons les faits du dossier dans l'ordre chronologique afin de les qualifier juridiquement en fonction des engagements de l'administrateur énoncés au Contrat pour déterminer ultimement si le droit de l'entrepreneur au rejet de la réclamation des bénéficiaires apparaît à la face même des faits relatés et s'il s'agit d'une situation de droit claire et bien définie (*cf. Matane supra note 12*).

[70] Tenons avérés la mention des bénéficiaires dans leur lettre du 26 février 2004 que les fissures élargissent sans cesse depuis trois ans. De prime abord, cette mention est un aveu extrajudiciaire qui fait preuve contre les bénéficiaires non pas sur la qualification juridique des fissures, à savoir si c'est un comportement normal des matériaux, un vice caché ou encore un vice majeur, mais cette notion établit seulement le moment de l'apparition des fissures, soit en février 2001.

[71] La force probante de cet aveu est laissée à l'appréciation de l'arbitre (article 2853 C.c.Q.) et les bénéficiaires peuvent en contester la valeur et la portée.

[72] Il n'est pas invraisemblable que de février 2001 à décembre 2003 les bénéficiaires aient assimilé ces fissures à un comportement normal des matériaux puisque, le 10 mars 2004, l'entrepreneur lui-même considère que les fissures sont dues au mouvement normal du sol et que les matériaux utilisés sont de bonne qualité et que le 12 mai 2004 et le 2 octobre 2006, l'administrateur qualifie lui aussi ces fissures de comportement normal des matériaux.

[73] Si on applique le Contrat à la lettre, tout comportement de matériaux qui est découvert dans les trois ans suivant la réception du bâtiment ou dans les cinq ans suivant la fin des travaux doit être dénoncé dans un délai raisonnable lequel ne peut excéder 6 mois de leur découverte ou de la survenance de ce comportement, même si, à première vue, ce comportement n'est pas assimilable à un vice caché ou à un vice majeur, sinon, le recours prévu au paragraphe 3.3 ou au paragraphe 3.4 du Contrat risque d'être frappé de prescription.

[74] En l'espèce, il est contestable que les bénéficiaires aient pu ranger le comportement des fissures dans la catégorie de vice caché ou de vice majeur,

avant le mois de décembre 2003. Mais, tel qu'indiqué plus haut, le paragraphe 3.3 est clair sur la réparation des vices cachés : ils doivent être découverts dans les trois ans suivant la réception du bâtiment qui eut lieu le 26 mai 2000. Ainsi, la découverte du comportement des matériaux pouvant être qualifié de vice caché est tardive.

[75] C'est donc sur le plan du vice majeur que se détermine l'issue du litige.

[76] Sur ce point, nous retenons que c'est le moment où les fissures sont susceptibles de causer des dommages sérieux à l'ouvrage immobilier. Pour déterminer ce moment, le tribunal applique le test du bénéficiaire prudent et diligent (*cf. Naud supra note 7*). Compte tenu des faits allégués, il est plausible, vraisemblable et même probable que ce moment soit survenu en décembre 2003.

[77] En conséquence, rien ne permet d'affirmer sur la base des faits portés à notre connaissance que la lettre du 26 février 2004 n'ait pas été déposée dans un délai raisonnable après la première manifestation des fissures qui sont susceptible de causer des dommages sérieux et graves, bref, un vice majeur au sens du paragraphe 3.4 du Contrat.

[78] En conclusion, il est hautement discutable que la lettre du 26 février 2004 ne respecte pas les conditions de validité énoncées au paragraphe 3.4 du Contrat au regard de la dénonciation.

[79] Soit dit en passant et en tout respect pour l'opinion contraire, j'estime que le *Règlement* adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* se différencie des règles du *Code civil du Québec* concernant le libellé des dispositions portant sur l'application de la prescription triennale et celle quinquennale de telle sorte que les dispositions du Contrat prévalent, en ces matières, sur celles du droit commun.

V. DÉCISION

[80] Pour tous ces motifs, le tribunal convoque les parties afin de débattre le fond du litige et de déterminer si les fissures à la dalle de béton du sous-sol de la maison des bénéficiaires entraînent l'obligation de réparation de l'administrateur, au sens du paragraphe 3.4 du Contrat.

[81] Ainsi décidé le 2 septembre 2008.

Me Bernard Lefebvre

Pour les bénéficiaires : Me Claude Coursol
1545, boul. Curé Labelle, bureau 203
Laval (Québec)
H7V 2W4

Pour l'Administrateur : Me Stéphane Paquette
Savoie Fournier
5930 L.-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7

Pour l'Entrepreneur : Me Serge Crochetière
Crochetière Pétrin
5800 boulevard Louis-H-Lafontaine
2^{ième} étage
Anjou (Québec)
H1M 1S7

Dates d'audience : 8 avril 2008

Début du délibéré : 30 avril 2008