

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n^o : GAMM : 2008-12-025
 APCHQ : 122670-1 (08-362-SP)

ENTRE :

ISABELLE LANGEVIN ET PASCAL BERNIER

(ci-après, les bénéficiaires)

ET :

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ

(ci-après, l'administrateur)

ET :

GROUPE SERMAX INC.

(ci-après, l'entrepreneur)

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Johanne Despatis

Pour les bénéficiaires :

M^e Jean-Pierre Gagné

Pour l'administrateur :

M^e Stéphane Paquette

Pour l'entrepreneur :

M. Bernard Bouchard (pour une partie de l'audience)

Date d'audience :

10 juin 2009

Date de la sentence :

5 août 2009

SENTENCE ARBITRALE

Adjudex inc.
0812-8316-GAMM
SA-8061

INTRODUCTION

[1] Une demande d'arbitrage présentée le 28 novembre 2008 par madame Isabelle Langevin et monsieur Pascal Bernier, les bénéficiaires, conteste en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le *Règlement*, les éléments 3, 4, 6, 7 et 8 d'une décision rendue le 6 novembre 2008 par la *Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc.*, l'administrateur. Cette décision faisait suite à une inspection de leur résidence construite à Saint-Jean-sur-Richelieu par Groupe Sermax inc., l'entrepreneur, conséquemment à une réclamation datée du 23 mai 2008.

[2] De l'accord des parties, la présente sentence, partielle, ne porte que sur le moyen de tardivité qu'oppose l'administrateur à la réclamation des bénéficiaires relative aux points 6, 7 et 8 de sa décision qui se lit comme suit :

6. Prises de courant intermittentes – ampoules qui brûlent et plafonniers mal faits

Les faits

Les prises électriques fonctionnent normalement mais c'est leur haut niveau d'humidité qui fait en sorte, selon les bénéficiaires, que lesdites prises fonctionnent d'une façon intermittente.

De plus, selon les bénéficiaires, les ampoules des appareils d'éclairage au plafond du sous-sol grillent anormalement, situation existante depuis la première année selon les bénéficiaires.

7. Affaissement de la propriété

Les faits

Le bénéficiaire mentionne qu'en 2007, deux mois après la prise de possession, il a pris conscience de l'affaissement et a procédé à l'ajustement des colonnes métalliques à vérin qui supportent la poutre centrale.

Nous avons observé une fissure au revêtement de gypse, sous la fenêtre latérale; nous avons également constaté qu'une fenêtre du séjour ne peut s'ouvrir, qu'un panneau de vitrage est fissuré et que les portes des deux chambres et de la descente de cave coincent légèrement et présentent un affaissement apparent en observant le dégagement autour de leurs cadres.

Nous avons relevé une différence de niveau de l'ordre de 120 mm entre les élévations sur les façades latérales.

Il est toutefois étonnant qu'un tel affaissement n'ait pas entraîné plus de désordres dans le bâtiment.

8. Terrain marécageux et sol envahi par l'eau

Les faits

Le bénéficiaire dénonce qu'au printemps 2007, lors de la réception du bâtiment, il y a eu 150 mm d'eau au sous-sol.

Le bâtiment est construit dans une zone inondable, le sous-sol ne peut être habité. Nous avons observé que les portes fabriquées en panneaux de particules recouverts de mélamine sont gonflées.

Le problème relatif au sol envahi par l'eau a été dénoncé par écrit à l'administrateur le 23 mai 2008.

ANALYSE ET DÉCISION (points 6 à 8) :

Comme il fut mentionné au début du présent rapport, ces points furent dénoncés par écrit à l'administrateur en date du 23 mai 2008.

On constate donc qu'il s'est écoulé plus de six (6) mois entre la découverte des points en question par les bénéficiaires et le moment où ces derniers les ont dénoncés par écrit à l'administrateur.

En ce qui a trait au délai de dénonciation, le contrat de garantie stipule que 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, puisque le délai de dénonciation dans ce cas-ci excède le délai raisonnable qui a été établi par le législateur, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 6 à 8. [Caractères gras ajoutés]

[3] Les éléments 3 et 4 de la décision de l'administrateur, également en litige, seront l'objet d'une sentence distincte.

[4] L'entrepreneur n'a assisté qu'à une partie de l'audience ayant choisi de quitter avant la fin de l'instruction des témoins.

LES FAITS

[5] Les bénéficiaires prennent possession de leur résidence le 24 avril 2007 et y emménagent quelques semaines plus tard.

[6] Le 23 mai 2008, ils dénoncent à l'entrepreneur et à l'administrateur certains problèmes qu'ils estiment couverts à un titre ou à un autre par le *Règlement*.

[7] L'administrateur confie l'affaire à l'architecte Robert Périnet, inspecteur-conciliateur à son emploi, qui procède à une inspection le 25 septembre 2008 et fait rapport le 6 novembre suivant.

[8] Monsieur Périnet témoigne à l'audience avoir déduit des propos entendus des bénéficiaires lors de son inspection que ces derniers avaient observé les problèmes dénoncés aux points 6, 7 et 8 dès les premiers mois suivants la réception de leur résidence le 24 avril 2007; donc, selon lui, bien plus de six mois avant leur dénonciation à l'administrateur en mai 2008. De là, conclut l'architecte Périnet, cette dénonciation n'ayant pas été faite en conformité du *Règlement*, elle n'était pas couverte par ce dernier.

[9] Pour leur part, les bénéficiaires reconnaissent avoir observé la situation décrite au point 6 de leur réclamation au moment de leur emménagement ou dans les semaines qui ont suivi, un problème, en somme, selon leur témoignage, présent depuis le début.

[10] En revanche, en ce qui a trait aux situations dénoncées aux points 7 et 8, ils soutiennent que monsieur Périnet fait erreur dans son résumé repris dans la décision de l'administrateur.

[11] Monsieur Bernier reconnaît ne pas avoir facilité par son attitude le travail d'inspection de monsieur Périnet en septembre 2008. Se décrivant comme inquiet, préoccupé et désireux qu'une solution à ses problèmes soit trouvée pratiquement sur le champ, monsieur Bernier dit en substance avoir peut être été prompt et impatient lors de cette visite. Il reconnaît qu'il n'est pas impossible dans les circonstances que monsieur Périnet ait pu mal saisir ses propos ou que quelques-uns de ceux-ci aient pu être mal notés ou compris.

[12] Concernant le point 7, le rapport de l'administrateur dit :

Le bénéficiaire mentionne qu'en 2007, deux mois après la prise de possession, il a pris conscience de l'affaissement et a procédé à l'ajustement des colonnes métalliques à vérin qui supportent la poutre centrale.

[13] Selon ce que raconte monsieur Bernier, lui-même reconnu depuis 2007 comme entrepreneur en construction, il travaillait pour le Groupe Sermax au moment de la construction de sa résidence. Selon ses dires, une série de problèmes sont apparus l'année suivant la réception de celle-ci comme certaines portes qui se désajustaient, des plafonds qui se fissuraient ou encore à l'hiver 2007-2008, une bosse qui apparaît sur le plancher de sa résidence. C'est alors qu'il dit avoir procédé à des ajustements de la colonne métallique à vérin qui supporte la poutre centrale.

[14] Il affirme contrairement à ce qu'écrit monsieur Périnet dans son rapport, que ces ajustements n'ont pas été faits en juin 2007 mais bien à l'hiver suivant. Ce n'est, dit-il, qu'après, à un moment qu'il situe quelque part à la fin décembre 2007 ou au début janvier 2008, soit pendant le congé des Fêtes de l'industrie de la construction, qu'il mesure à l'aide d'un laser le niveau des murs de fondation et réalise qu'il y a affaissement de quatre pouces.

[15] C'est dans ces circonstances qu'il entreprend de consulter un avocat qu'il rencontre finalement à la fin février 2008, avocat qui lui conseille de présenter une réclamation en vertu du *Règlement*.

[16] Son témoignage est corroboré par celui de sa conjointe et co-bénéficiaire, Isabelle Langevin, qui affirmera notamment que les mesures au laser n'ont été prises qu'en janvier 2008 et pas avant.

[17] Les bénéficiaires ont également cité monsieur Marc-André Jacob, ingénieur à titre de témoin expert. Ce dernier décrit en substance l'affaissement d'une propriété comme un vice difficile à percevoir parce qu'il apparaît graduellement au point où en général, on peut compter un an avant qu'on puisse le constater sauf, reconnaît-il en contre-interrogatoire, dans les cas de sols marécageux, où l'affaissement pourra se manifester plus rapidement. Cela dit, lui-même n'a pas procédé à des tests de sol chez les bénéficiaires et il n'est pas en mesure d'affirmer à quelle vitesse l'affaissement observé a pu s'y produire.

[18] Pour sa part, l'entrepreneur affirme n'avoir entendu parler de cet affaissement qu'avec la dénonciation des bénéficiaires en mai 2008.

[19] Concernant le point 8, l'administrateur conclut au rejet de cette demande au motif que *le problème relatif au sol envahi par l'eau a été dénoncé par écrit à l'administrateur le 23 mai 2008* alors que selon lui il était apparu plus de six mois avant, soit au printemps 2007, lors de la prise de possession.

[20] Monsieur Bernier, corroboré en cela par madame Langevin, affirme que l'infiltration de 150 mm d'eau dans le sous-sol de leur résidence dont il est question dans la décision de l'administrateur remonte au printemps 2008 et non 2007. Au surplus, dit-il, s'il y avait eu six pouces d'eau dans le sous-sol de sa résidence au printemps 2007, il n'y aurait pas emménagé.

[21] Monsieur Bernier raconte qu'après son emménagement au printemps 2007, il a effectivement constaté la présence d'eau sur le plancher du sous-sol au pourtour d'une fissure, mais jamais dit-il, d'une quantité comparable à celle observée un an plus tard.

[22] Selon la preuve non contredite, monsieur Bernier a d'ailleurs contacté l'entrepreneur au printemps 2007 pour l'informer de la présence d'eau. Il affirme que l'entrepreneur l'a assuré que la situation serait corrigée dès le raccordement du drain pluvial, travail fait, selon l'entrepreneur à la fin juin 2007.

[23] Par la suite, les bénéficiaires affirment n'avoir plus constaté d'infiltration d'eau avant le printemps 2008 alors qu'une quantité importante d'eau s'est accumulée sur le plancher du sous-sol.

ANALYSE ET DÉCISION

[24] À ce stade, la question est de voir si les bénéficiaires ont dénoncé les problèmes dont il s'agit ici en conformité du *Règlement* dont l'article 10 dispose :

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;*

[...]

[25] Ainsi, la seule existence d'une malfaçon non apparente ou d'un vice caché n'est pas suffisante pour ouvrir droit à un recours en faveur d'un bénéficiaire. Il faut aussi que le problème soit dénoncé à l'administrateur et à l'entrepreneur dans le délai prescrit, soit dans les six mois de leur découverte. Or, selon l'administrateur, les bénéficiaires n'ont pas dénoncé les problèmes constatés dans la période de six mois prescrite par le *Règlement*.

[26] La nature impérative du délai dont il s'agit n'est pas contestée : il s'agit d'un délai de rigueur que personne n'a suggéré ni demandé qu'il puisse être prorogé par l'arbitre.

Point 6. Prises de courant intermittentes – ampoules qui brûlent et plafonniers mal faits

[27] Les bénéficiaires reconnaissent que la situation dénoncée ici se manifestait déjà à leur emménagement en mai 2007. Or, leur dénonciation de celle-ci n'a été faite qu'un an plus tard. Vu les impératifs de l'article 10 du *Règlement*, cette réclamation présentée hors délai doit donc être rejetée.

Point 7. Affaissement de la propriété

[28] En l'espèce, disant agir sur la foi des informations recueillies auprès des bénéficiaires lors de l'inspection en septembre 2008, l'administrateur situe la connaissance du problème par les bénéficiaires deux mois après la prise de possession, soit à la fin juin 2007, donc à plus de six mois antérieurement à sa dénonciation.

[29] Pour leur part, les bénéficiaires situent leur connaissance effective du problème à l'hiver 2007-2008, vraisemblablement à la fin décembre 2007 ou au début janvier 2008. Leur réclamation est présentée à l'administrateur le 23 mai 2008 donc quelque cinq mois après sa découverte.

[30] Si je retiens la version de l'administrateur le recours est prescrit mais pas si je retiens celle des bénéficiaires.

[31] Selon la preuve prépondérante, le problème dont il s'agit ici est graduel et s'est manifesté de manière progressive plutôt que subite. Concernant la découverte d'un vice graduel, l'arbitre Jeffrey Edward écrit dans *Johanne Giguère et Bruno Doyon et Gestions La Casa inc. et La Garantie Qualité Habitation, SA*, 15 mars 2006 :

[...] en cas de manifestation graduelle du vice, la découverte a lieu lorsque l'acheteur a pu raisonnablement en soupçonner « la gravité et l'étendue ».

[32] Je souscris au point de vue suivant lequel le délai de dénonciation diligente d'un vice qui se manifeste graduellement ne commence à courir que du jour où le bénéficiaire peut raisonnablement en soupçonner la gravité et l'étendue.

[33] Le témoignage de monsieur Bernier situe le moment où il réalise que sa résidence s'affaisse avec son recours au laser à la fin décembre 2007 ou au début janvier 2008. Il est en cela corroboré par sa conjointe madame Langevin.

[34] En revanche, et sans douter de la bonne foi de ses affirmations, le témoignage de monsieur Périnet n'est pas corroboré et il est au surplus contredit par celui des bénéficiaires. Monsieur Périnet a compris des propos entendus des bénéficiaires lors de son inspection de septembre 2008 que ces derniers avaient observé l'affaissement deux mois après la prise de possession. Or, monsieur Bernier a reconnu s'être plus ou moins emporté lors de cette inspection et il est vraisemblable qu'il est pu penser que de le faire allait accélérer les choses ce qui n'a manifestement pas été le cas.

[35] Au-delà des propos sans doute intempestifs de septembre 2008, la preuve matérielle des évènements ne permet pas de conclure que les bénéficiaires auraient connu l'affaissement dès la fin juin 2007 et opté de ne rien faire avant l'année suivante.

[36] En effet, on sait qu'à cette époque, à la fin juin 2007, l'entrepreneur effectuait certains travaux de raccordement chez les bénéficiaires. Or, l'entrepreneur déclare dans son témoignage qu'il a appris pour la première fois seulement en mai 2008 qu'on se plaignait d'affaissement. Avec égards, il paraît peu vraisemblable que si les bénéficiaires avaient su dès la fin juin 2007 que leur résidence s'affaissait, ils ne l'auraient pas dit à l'entrepreneur qui effectuait précisément des travaux chez eux à cette époque.

[37] Cela dit, selon son témoignage non contredit, monsieur Bernier observe différentes manifestations de problèmes en octobre et novembre 2007 mais sans réaliser qu'il y a affaissement des fondations avant de recourir au laser. Ce serait appliquer une rigueur particulièrement sévère envers monsieur Bernier que de suggérer qu'il aurait dû en raison de sa qualité récemment acquise d'entrepreneur général, déduire que sa résidence s'affaissait alors qu'il ne l'avait pas objectivement constaté. D'ailleurs, monsieur Périnet signale dans son rapport : *Il est toutefois étonnant qu'un tel affaissement n'ait pas entraîné plus de désordres dans le bâtiment.*

[38] Il m'apparaît peu vraisemblable qu'une personne comme monsieur Bernier, qui est lui-même un professionnel de la construction, n'aurait pas jugé nécessaire de procéder à des mesures au laser si le problème avait à ce point été visible à l'œil nu. Or, lui et madame Langevin situent le moment de ces mesures à l'hiver 2007-2008, moment où monsieur Bernier dit avoir soupçonné l'affaissement.

[39] Ainsi, pour toutes ces raisons, la preuve prépondérante relative à l'apparition et à la dénonciation du problème favorise les bénéficiaires et la version de l'administrateur moins vraisemblable des évènements doit donc être écartée en faveur de celle que leur dénonciation a eu lieu dans les six mois de leur constatation que je situe donc au début de l'hiver 2007-2008.

[40] Il y a donc lieu de rejeter le moyen de tardivité opposé à cette réclamation.

Point 8. Terrain marécageux et sol envahi par l'eau

[41] L'administrateur rejette cette réclamation parce qu'il situe cette infiltration d'eau au sous-sol au printemps 2007 alors que les bénéficiaires la situent au printemps 2008.

[42] Les bénéficiaires, corroborés en cela par l'entrepreneur, déclarent apercevoir un peu d'eau sur le plancher du sous-sol de leur résidence en 2007, situation aussitôt dénoncée à l'entrepreneur qui l'impute à un problème de raccordement qu'il corrige à la fin juin 2007.

[43] Selon le témoignage de monsieur Bernier, encore une fois corroboré par madame Langevin, un nouveau problème apparaît au printemps suivant alors qu'une quantité importante d'eau, soit 150 mm, s'infiltré au sous-sol.

[44] Il n'est pas contredit qu'il s'agit d'une manifestation distincte de la précédente qui avait été imputée à un problème de raccordement corrigé à l'été 2007. Avec égards, il n'est pas vraisemblable qu'une infiltration de cette importance ait été passée sous silence en 2007 alors que les bénéficiaires emménageaient à peine.

[45] Pour toutes ces raisons, j'estime que leur réclamation visant par le point 8 a également été présentée dans le délai prescrit par le *Règlement* et qu'il y a donc lieu de rejeter le moyen d'irrecevabilité qu'on y oppose.

CONCLUSION ET DISPOSITIF

[46] Pour tous ces motifs, j'accueille le moyen d'irrecevabilité opposé à la réclamation formulée au point 6 laquelle est en conséquence rejetée.

[47] Je rejette le moyen d'irrecevabilité et les conclusions de l'administrateur à l'égard des points 7 et 8.

[48] Vu ce qui précède, j'ordonne en conséquence à l'administrateur de se pencher et de se prononcer d'ici le 4 septembre 2009 sur le bien-fondé des réclamations formulées aux points 7 et 8.

[49] Je réserve en conséquence les droits et recours des bénéficiaires et de l'entrepreneur à l'égard des conclusions à venir de l'administrateur à l'égard des points 7 et 8.

[50] Je signale enfin aux parties que la convocation de l'audience à venir à l'égard des points 3 et 4, toujours en litige, sera discutée en conférence téléphonique avec les représentants des parties une fois que ceux-ci auront pris connaissance de la présente sentence.

[51] Conformément aux dispositions de l'article 123 du *Règlement*, les coûts des présentes sont à la charge de l'administrateur.

Montréal, le 5 août 2009

Johanne Despatis, avocate
Arbitre