

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

ENTRE :

Germain Ouellet

(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

Réseau Viva International inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 149064-2
N° dossier GAMM : 2009-12-008

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour le bénéficiaire :	M. Germain Ouellet
Pour l'entrepreneur :	Aucun représentant
Pour l'administrateur :	M ^e Stéphane Paquette
Date d'audience :	2 septembre 2009
Notes et autorités reçues jusqu'au :	9 septembre 2009
Lieu d'audience :	Anjou
Date de la sentence :	6 octobre 2009

I : INTRODUCTION

- [1] L'audience s'est tenue dans les bureaux de l'administrateur.
- [2] Le 18 février 2009, M. Germain Ouellet, bénéficiaire, adressait par huissier à l'entrepreneur une demande de réclamation au montant de 9 044,38 \$ pour frais de retard de livraison de son habitation.
- [3] L'entrepreneur n'ayant pas souscrit à cette demande, le bénéficiaire s'adressa donc à l'administrateur.
- [4] Ce dernier, dans une décision datée du 1^{er} mai 2009, rejeta également cette demande; voici un extrait de cette décision :

Date de livraison prévue :

Au contrat préliminaire intervenu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur, il est indiqué que le bâtiment devait être substantiellement terminé et prêt pour l'occupation en date du 1^{er} mai 2008.

Délai du retard de livraison :

Comme la réception du bâtiment est survenue le 29 août 2008, l'administrateur est en mesure de confirmer que le délai du retard de livraison est exactement de 121 jours.

Imputabilité :

À la lumière des informations transmises par les parties impliquées, l'administrateur est d'avis que l'exclusion prévue à l'article 4.5 du contrat de garantie ne peut trouver application puisque de toute évidence, le retard n'a pas été occasionné par des événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations et les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out. Par conséquent, le retard est imputable à l'entrepreneur.

Délai de la demande du bénéficiaire :

La demande de remboursement a été transmise à l'entrepreneur par le bénéficiaire, par huissier, en date du 19 février 2009, soit à l'extérieur d'un délai de 90 jours suivant la réception du bâtiment tel que mentionné au contrat de garantie.

L'article 1.1.1 des Procédures de réclamation de la section C du contrat de garantie n'a donc pas été respecté puisque l'administrateur constate qu'il s'est écoulé 174 jours avant que la demande ne soit transmise à l'entrepreneur.

[5] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :

- M. Germain Ouellet, bénéficiaire
- M^{me} Joanne Tremblay, T.P., inspecteur-conciliateur
- M^{me} Manon Pelletier, agente administrative
- M^{me} Kathy Daraïche, préposée au Service à la clientèle

[6] Après avoir été dûment convoqué, l'entrepreneur n'a pas délégué de représentant lors de l'audience.

II : POSITION DU BÉNÉFICIAIRE

[7] M. Ouellet admet qu'il s'est écoulé 174 jours entre la réception du bâtiment et sa demande de réclamation auprès de l'entrepreneur pour retard de livraison.

[8] Il aurait tout d'abord consulté un document¹ émis par la Régie du bâtiment du Québec, lequel traite en page 14 des indemnités, sans toutefois indiquer le délai de réclamation.

[9] Entre-temps, peu après la réception du bâtiment, le bénéficiaire s'était adressé à l'entrepreneur qui lui promet un dédommagement dans les quatre ou cinq prochaines semaines.

[10] Également, en septembre 2008, le bénéficiaire contacta M^{me} Manon Pelletier, agente administrative pour l'administrateur, et cette dernière lui aurait indiqué que le délai de réclamation pour travaux non terminés et retard de livraison était d'un an.

¹ *Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs : les mesures à prendre pour votre maison (Renseignements valides pour les bâtiments non détenus en copropriété divise dont la vente a eu lieu et la construction a débuté le 7 août 2006 ou après)*, Québec, Régie du bâtiment du Québec, 2006, 36 p.

[11] À la lumière de la promesse de l'administrateur ainsi que de l'information obtenue de la part de l'agente administrative, le bénéficiaire a donc retardé sa réclamation afin de l'adjoindre à une autre réclamation relative à des travaux non terminés et à des malfaçons.

[12] M. Ouellet, qui oeuvre dans le domaine de la gestion immobilière, admet aujourd'hui que la réponse au sujet du délai de réclamation pour retard de livraison était inscrite à la page 19 du fascicule ci-devant cité émis par la Régie du bâtiment du Québec.

[13] Il confirme aussi qu'il n'a pas auparavant lu le contrat préliminaire qui le liait à l'entrepreneur, lequel indique les délais de réclamation.

[14] Il admet finalement que s'il avait pris connaissance de la loi, il n'y aurait pas eu de demande d'arbitrage relativement au retard de livraison.

[15] Dans son argumentation, le bénéficiaire soutient qu'il n'a pas manqué de rigueur; toutefois, la question du délai de 90 jours lui a échappé.

[16] Il assure qu'il a communiqué avec M^{me} Pelletier bien avant décembre 2008, soit en septembre 2008, et il affirme que ce retard de livraison l'a réellement appauvri.

III : POSITION DE L'ADMINISTRATEUR

[17] M^{me} Tremblay, inspecteur-conciliateur, rappelle que la réclamation écrite est datée du 18 février 2009, qu'il s'est écoulé quelque 174 jours entre la réception du bâtiment et la réclamation pour retard de livraison, et qu'en vertu de l'article 33.1 du plan de garantie, elle ne pouvait accueillir cette réclamation.

[18] M^{me} Manon Pelletier, agente administrative, témoigne à l'effet qu'elle a été assignée au dossier de M. Ouellet vers le 18 décembre 2008; elle dépose à cet égard une communication électronique adressée à M. Ouellet et datée du 10 décembre 2008.

[19] Elle soumet qu'elle n'a pu communiquer au bénéficiaire un délai de réclamation quelconque, puisqu'elle n'est point au courant et que ce n'est pas son travail; ce genre d'information relève plutôt du Service à la clientèle, tel que confirmé par M^{me} Kathy Daraïche.

[20] Se référant à l'article 33.1 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (procédure de réclamation), le procureur soutient que la décision de l'administrateur de refuser la réclamation du bénéficiaire est légitime en droit, ce dernier n'ayant pas respecté le délai de 90 jours à compter de la réception du bâtiment pour adresser sa réclamation.

[21] Le bénéficiaire a omis de lire à la fois le contrat préliminaire et le document publié par la Régie du bâtiment du Québec.

[22] M. Ouellet prétend qu'il a été induit en erreur par le personnel de l'administrateur; il est clair qu'il tente de situer cette erreur à l'intérieur du délai de 90 jours, soit en septembre 2008.

[23] Or, en ce qui a trait aux responsabilités de M^{me} Pelletier, agente administrative, le dossier du bénéficiaire n'a été ouvert qu'en décembre 2008; il serait alors surprenant que M^{me} Pelletier ait pu parler avec M. Ouellet avant l'ouverture de son dossier.

[24] De plus, il a été mis en preuve que les questions d'ordre général sont soumises au Service à la clientèle.

[25] Le délai de 90 jours prévu à l'article 33.1 du plan de garantie (procédure de réclamation) doit être traité comme un délai de déchéance, de la même manière que le délai de dénonciation prévu à l'article 10 (couverture de la garantie) du même plan.

[26] Si toutefois l'arbitre en venait à la conclusion que ce délai de 90 jours n'en est pas un de déchéance, la jurisprudence, rappelle le procureur, retient l'impossibilité d'agir comme motif de prorogation; ainsi, si le bénéficiaire n'a pas été induit en erreur, il

n'y a pas eu incapacité d'agir, car l'ignorance de la loi ne fait pas partie des motifs raisonnables.

[27] À l'appui de son argumentation, le procureur a soumis ce qui suit :

- « Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs », [En ligne], [www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=3&fi...], p. 1 à 14 sur 36, (2009-08-28).
- *Monsieur Jalil Amor et madame Maha Bensouda et S.E.C. Prince of Wales Inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, T.A., Guy Pelletier, arbitre (SORECONI), 2009-05-07.
- *Madame Evelyne Proteau et Les Habitations Meaujé – 2770-6520 Québec inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, T.A., Jacques E. Ouellet, arbitre (SORECONI), 2006-04-26.
- *Kaushi Patel c. Les Habitations Meaujé inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, T.A., M^e Michel A. Jeannot, arbitre (SORECONI), 2006-04-12.
- « Règlement modifiant le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs », *Gazette officielle du Québec. Partie 2*, vol. 138, n^o 6, 8 février 2006, p. 995-999.
- *Takhmizdjian et Bardakjian c. SORECONI et Betaplex inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q. inc.*, C.S. 540-05-007000-023, juge Ginette Piché, J.C.S., 2003-07-09.
- *Esmaeilzadeh Danesh c. Solico inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, T.A., M^e Jean Philippe Ewart, arbitre (SORECONI), 2008-05-05.

IV : DÉCISION ET MOTIFS

[28] Le bénéficiaire réclame un montant de 9 044,38 \$ pour retard de livraison de son habitation par l'entrepreneur.

[29] Il a été admis que le retard de livraison était de 121 jours; il a aussi été admis que ce retard est totalement imputable à l'entrepreneur.

[30] La demande d'arbitrage du bénéficiaire, datée du 12 mai 2009, s'intitule « Retard de livraison ».

[31] Or, le total de sa réclamation, soit 9 044,38 \$, inclut un coût de 1 309,38 \$ pour frais d'enregistrement à la garantie; comme ce dernier montant ne découle pas du retard de livraison, le soussigné a invité le bénéficiaire, s'il le désire, à soumettre une autre réclamation à l'entrepreneur et à l'administrateur à cet égard.

[32] Finalement, en cours d'enquête, le bénéficiaire a accepté de réduire sa réclamation à 5 500,00 \$ afin de se conformer à l'article 30.2° (limites de la garantie) du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[33] Selon le contrat préliminaire, il s'agit ici de la construction d'un chalet à Chertsey, situé sur un terrain détenu en copropriété.

[34] Les deux articles du plan de garantie qui trouvent application dans le présent dossier sont les suivants :

26. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

[...]

3° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire dans les cas suivants:

a) le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés;

b) il ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur afin de permettre à l'administrateur de parachever le bâtiment.

33.1. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 26 :

1° au plus tard dans les 90 jours qui suivent la réception du bâtiment, le bénéficiaire doit transmettre à l'entrepreneur, par courrier recommandé, une demande de remboursement des frais de relogement, de déménagement et d'entreposage de ses biens incluant les pièces justificatives. En l'absence de règlement, au moins 15 jours après l'expédition de la demande, le bénéficiaire en avise par écrit l'administrateur qui doit statuer sur la demande dans les 15 jours qui suivent la réception de cet avis ;

[...]

[35] Il a été admis dans le présent dossier que le délai de réclamation à compter de la réception du bâtiment a été de 174 jours, soit presque le double du délai indiqué à l'article 33.1.1° ci-devant cité.

[36] La première question sur laquelle le tribunal doit se pencher est la suivante : est-ce que le délai de 90 jours inscrit à l'article 33.1.1° en est un de déchéance?

[37] Le tribunal est d'avis que ce délai de 90 jours n'est pas de déchéance et qu'il peut être prorogé.

[38] Le soussigné s'inspire d'une décision de la Cour supérieure² dans laquelle la juge Ginette Piché a eu à qualifier le délai de 15 jours (maintenant de 30 jours) prévu à l'article 107 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[39] Je cite :

[21] La Cour d'appel dans l'arrêt de Entreprises Canabec inc. c. Raymond Laframboise⁽³⁾ dira que "la déchéance n'est pas la règle et ne se présume pas. Hormis les cas où le législateur s'est exprimé de façon claire, précise et non ambiguë, il n'existe aucun délai de déchéance véritable".

² *Takhmizdjian et Bardakjian c. SORECONI et Betaplex inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q. inc.*, C.S. 540-05-007000-023, juge Ginette Piché, J.C.S., 2003-07-09.

³ *Entreprises Canabec inc. c. Raymond Laframboise*, REJB 1997-00794.

[...]

[24] M. le juge Charrette dans la cause de Champagne c. Racicot⁽⁴⁾ rappellera que si le délai est un délai de procédure, il peut être prorogé. S'il s'agit d'un délai de déchéance, la prorogation est impossible. On sait aussi qu'en l'absence d'un texte exprès, l'expiration du délai n'emporte pas déchéance. Dans son volume sur Les Obligations⁽⁵⁾, le juge Baudouin rappelle que comme elle est exceptionnelle, la déchéance ne se présume pas, mais doit résulter d'un texte exprès. C'est l'article 2878 du Code civil du Québec qui édicte d'ailleurs que:

"Le tribunal ne peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription. Toutefois, le tribunal doit déclarer d'office la déchéance du recours lorsque celle-ci est prévue par la loi. Cette déchéance ne se présume pas; elle résulte d'un texte exprès."

[40] Le soussigné est en accord avec le procureur de l'administrateur lorsque ce dernier soumet que le délai de dénonciation de six mois indiqué aux articles 10 et 27 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* est considéré comme un délai de déchéance, et ce, principalement parce que l'entrepreneur (la partie poursuivie) pourrait subir un préjudice, soit la détérioration du bâtiment, suite à un délai de dénonciation trop long.

[41] Cependant, un délai de réclamation prorogé dans le cas d'un retard de livraison ne cause aucun préjudice à la partie poursuivie, puisque la période des dommages s'éteint à la date de réception du bâtiment.

[42] Je cite à nouveau la juge Piché :

[22] Dans la cause de Marc Deschambault c. Patrick DeBellefeuille⁽⁶⁾ M. le juge Hébert rappellera que "pour décider s'il existe une raison véritable de proroger le délai, les tribunaux prennent en compte les circonstances générales et lorsque la partie poursuivie pouvait ne subir aucun préjudice réel autre que la perte du droit de se prévaloir de la prescription, la prorogation paraît être dans le meilleur intérêt de la justice". (...)

⁴ *Champagne c. Racicot*, JE 96-1832.

⁵ *Les Obligations*, 4^e édition, Les Éditions Yvon Blais, p.582.

⁶ *Marc Deschambault c. Patrick DeBellefeuille*, REJB 2001-25772.

[43] Le tribunal est donc d'avis que le délai de réclamation de 90 jours prévu à l'article 33.1.1° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* peut être prorogé si les circonstances le justifient, s'il existe des raisons valables ou si le bénéficiaire a été dans l'incapacité d'agir.

[44] Dans le présent dossier, le bénéficiaire invoque comme motif qu'il a été induit en erreur en septembre 2008 par M^{me} Manon Pelletier, agente administrative; cette dernière lui aurait alors indiqué, lors d'une conversation téléphonique, qu'il avait un an pour présenter sa réclamation, ce que M^{me} Pelletier nie.

[45] Le témoignage de M^{me} Pelletier m'apparaît nettement plus crédible que celui du bénéficiaire. M^{me} Pelletier affirme fermement qu'il n'est point dans sa fonction de donner de telles informations; cette tâche est plutôt dévolue au Service à la clientèle. De plus, M^{me} Pelletier avoue son ignorance relativement à ces délais.

[46] M^{me} Pelletier entre en contact avec les bénéficiaires au moment de l'ouverture des dossiers pour réclamation; or, le dossier de M. Ouellet a été ouvert en décembre 2008, et c'est à ce moment que M^{me} Pelletier est entrée en contact avec le bénéficiaire, comme en fait foi un courrier électronique qu'elle lui a adressé le 10 décembre 2008.

[47] Hormis cette prétendue conversation téléphonique en septembre 2008, le bénéficiaire n'a pas invoqué d'autres motifs, sauf la méconnaissance de la loi.

[48] En cours d'enquête, M. Ouellet a avoué qu'il n'a pas lu jusqu'au bout le document explicatif émis par la Régie du bâtiment du Québec et qu'il n'a pas pris connaissance du contrat de garantie qui accompagnait le contrat préliminaire.

[49] Or, ces deux documents indiquent très clairement que le délai de réclamation dans les cas de retard de livraison est de 90 jours.

[50] En cours d'enquête, à deux reprises, le bénéficiaire a témoigné à l'effet que s'il avait lu ces documents, il n'y aurait pas eu d'arbitrage.

[51] En conclusion, la preuve n'a démontré aucune circonstance valable ni condition juste permettant au tribunal de proroger le délai.

[52] Pour ces motifs, la présente réclamation est REJETÉE.

[53] Vu la conclusion de la présente, le soussigné n'a pas jugé pertinent de résumer la partie de la preuve relative à l'enrichissement injustifié (article 30.2° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*). Selon la preuve recueillie à cet égard, le tribunal est d'avis que le dédommagement de 5 500,00 \$ n'aurait pas constitué un enrichissement pour le bénéficiaire.

[54] Conformément à l'article 37 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le soussigné répartit les coûts du présent arbitrage comme suit : vingt-cinq dollars (25,00 \$) à la charge du bénéficiaire et le solde à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 6 octobre 2009.

Claude Dupuis, ing., arbitre