

**TRIBUNAL D'ARBITRAGE**

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC**

**n/d : PG 2008-10  
GAMM : 2008-15-002  
Administrateur : 08-295SP**

**Date 31 mars 2009**

---

**DEVANT L'ARBITRE : Me Bernard Lefebvre**

---

**Mme Bilodeau et M. Grenier**

**« Bénéficiaires »**

**Et**

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ Inc.**

**« Administrateur »**

**Et**

**Maison Marcoux Inc.**

**« Entrepreneur »**

**SENTENCE ARBITRALE**

[1] Le 24 septembre 2008, l'Administrateur décide que la réclamation des Bénéficiaires déposée le 27 août précédent est prescrite et je cite sa position exprimée en ces termes :

*« À la lecture de vos documents, nous constatons que les problèmes que vous dénoncez ont été découverts en juillet 2006. En ce qui nous concerne, nous avons été avisés par écrit de ces problèmes pour la première fois le 4 août 2008.*

*Le contrat de garantie stipule (section B-3) que les malfaçons et les vices 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, lors de leur première manifestation.*

*Dans le cas présent, nous constatons qu'il s'est écoulé plus de six (6) mois entre la découverte ou la survenance des problèmes et la date à laquelle nous en avons été informés par écrit. Définitivement, ce délai ne peut être considéré comme raisonnable et par conséquent, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut donner suite à votre demande de réclamation.*

...

*M. Yvan Gadbois, T.P.  
Inspecteur-conciliateur  
Service de l'inspection »*

[2] Dans une lettre datée du 2 octobre 2008, les Bénéficiaires font part au Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure (GAMM), de leur insatisfaction face à cette décision de l'Administrateur du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs de la Garantie des maisons neuves de l'Administrateur et ils demandent que le différend soit soumis à l'arbitrage.

[3] L'arbitre entreprend des démarches pour tenir l'arbitrage au domicile des Bénéficiaire.

[4] Le 28 octobre 2008, le procureur de l'Administrateur indique aux parties qu'il demandera au tribunal de trancher son objection à la recevabilité de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires avant de se prononcer sur le fond du litige.

[5] L'Administrateur fait valoir que, et je cite...

*« Considérant que la décision du conciliateur, Yvan Gadbois, fut rendue uniquement sur la base des documents fournis par les bénéficiaires, notamment leur mise en demeure du 17 juillet 2008 adressée à Maison Marcoux inc. et que la demande des bénéficiaires fut rejetée sur la base du non-respect du délai de dénonciation de six mois, nous vous soumettons qu'il serait souhaitable que l'audition ait lieu par voie téléphonique, et ce, afin d'éviter des frais de déplacement considérables. »*

[6] Le tribunal se devait de soumettre cette proposition aux Bénéficiaires.

[7] Au terme de plusieurs échanges et explications, le 18 février 2009, les parties acceptent que le débat sur l'allégation soulevée par l'Administrateur que, la demande des Bénéficiaire est prescrite, soit débattue par voie de conférence téléphonique et que l'arbitre rende sentence sur la base des représentations afférentes.

[8] L'arbitre fixe la tenue de cet arbitrage au 9 mars 2009.

[9] Le 6 mars, les Bénéficiaires se désistent de leur demande d'arbitrage, pour les raisons suivantes :

*« Après réflexion et après recherche de la jurisprudence, nous sommes déçu de voir qu'encore une fois, nous avons payé pour apprendre. Nous nous désistons de l'audience prévue Lundi le 9 Mars pour casser un hors délai concernant nos portes et notre échangeur d'air, comme il ne semble y avoir aucune flexibilité, nous garderons notre argent pour payer nous même le remplacement de nos installations défectueuses. Force est de constater que payer la garantie des maisons neuves, c'est payer dans le*

*vide... 2 ou 3000 dollars (l'équivalent de notre prime)  
ca aurait été suffisant pour procéder au  
remplacement. Encore une fois, le petit va payer...  
avoir réellement eu l'argent pour remplacer ces  
équipement, pensez-vous qu'on aurait perdu notre  
temps dans de telles démarches... et bien non, on se  
serait payer un avocat*

.... »

[10] En conséquence, le tribunal donne acte du désistement des Bénéficiaires et maintient la décision de l'Administrateur rendue le 24 septembre 2008.

[11] Conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, l'arbitre exerce son pouvoir de faire partager les frais inhérents à cet arbitrage, à raison de 25% par les Bénéficiaires et de 75% par l'Administrateur.

[12] Ainsi décidé le 31 mars 2009.



---

Me Bernard Lefebvre

Pour les Bénéficiaires

Mme Geneviève Bilodeau  
et M. Alain Grenier  
428, rue Principale  
St-Prime QC  
G8J 1S2

Pour l'Administrateur :

Me Stéphane Paquette  
APCHQ  
5930 Boul Louis-H.-Lafontaine  
Anjou QC  
H1M 1S7

Pour l'Entrepreneur :

M. Yvon Côté  
1360 Boul. Vachon N  
Maisons Marcoux Sainte-Marie  
de Beauce Qc.  
G6E 1N4