

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

n/d PG 2009-09

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

Dossier n° : GAMM : 2009-12-010  
APCHQ : 09-239PM

---

ENTRE :

**Mme Bernadette Plante**

(ci-après la « bénéficiaire »)

ET :

**Les Entreprises Robert Bourgouin Ltée**

(ci-après « l'entrepreneur »)

ET :

**La Garantie bâtiments résidentiels neufs Inc. de l'APCHQ**

(ci-après « l'administrateur »)

---

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

---

Pour la bénéficiaire : **Mme Bernadette Plante**

Pour l'entrepreneur : **Mme Sylvie Gariépy**

Pour l'administrateur : **Me Patrick Marcoux**

Date de l'audience : **24 novembre 2009**

Date de la sentence : **12 mars 2010**

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

[1] L'arbitrage porte sur la demande d'arbitrage de Mme Plante du 31 janvier 2009, qui conteste la décision rendue contre elle le 12 de ce mois, par M. Jacques Fortin, inspecteur de l'Administrateur.

[2] L'arbitrage a débuté par la visite des lieux afférents à la plainte de Mme Plante et s'est poursuivi au même endroit, le 24 novembre 2009.

### LA PREUVE

[3] La demande d'intervention de Mme Plante auprès de l'entrepreneur est datée de l'année 2003.

[4] Mme Plante expose la nature des déficiences mentionnées dans ses lettres de dénonciation transmises à l'administrateur et à l'entrepreneur et elle dépose ces documents pour valoir de preuve de ces dénonciations au sens du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (Décret 841-98 du 17 juin 1998), le Règlement dans la suite de cette sentence.

[5] L'administrateur oppose à la bénéficiaire, l'absence de cette dénonciation à ses bureaux en temps opportun au sens du Règlement.

[6] Au terme de l'interrogatoire de Mme Plante, l'administrateur et l'entrepreneur déduisent de son témoignage que la dénonciation aurait été transmise à l'administrateur du Plan de garantie de la Garantie Qualité Habitation, GQH dans la suite de cette sentence, et non pas au bureaux de l'administrateur.

[7] L'administrateur et l'entrepreneur ont convenu de laisser à Mme Plante le temps nécessaire pour vérifier auprès de Poste Canada, le nom et l'adresse inscrits sur le formulaire de livraison de la dénonciation ou de la demande.

[8] Mme Plante a acquiescé à cette forme d'enquête.

[9] L'arbitre a validé cette procédure.

[10] Au terme de ses recherches, Mme Plante constate que la dénonciation a été portée à l'attention de Mme Lise Tremblay.

[11] Suivant l'article 294.1 du Code de procédure civile du Québec, l'administrateur transmet, le 3 décembre 2009, les documents suivants pour valoir de témoignage, à savoir :

- une lettre du 2 décembre 2009, de Mme Marie-Josée Boulben, directrice Services des ressources humaines de l'APCHQ, indiquant qu'aucune personne du nom de Lise Tremblay n'a été à l'emploi de cet organisme en 2003 et ni depuis :
- une lettre datée du 2 décembre 2009, de M. Sylvain Beausoleil, directeur général adjoint de la Garantie Qualité Habitation, attestant que Mme Lise Tremblay était à l'emploi de la GQH en tout temps pertinent aux délais de production de la dénonciation prévus au Règlement et en particulier en date du 14 août 2003.

[12] Le 3 décembre 2009, l'administrateur transmet les lettres du 2 précédent de Mme Boulben et de M. Beausoleil à Mme Plante, à l'entrepreneur et à l'arbitre.

## **ARGUMENTS**

[13] L'administrateur conclut que la demande de Mme Plante datée de 2003 a été acheminée ailleurs qu'à ses bureaux.

[14] Ainsi la réclamation reçue de la part de Mme Plante le 31 janvier 2009, a été déposée tardivement au sens du Règlement.

[15] Le 1 février 2010, l'administrateur recherche de l'arbitre le rejet de la demande d'arbitrage de la bénéficiaire et il en fait part à la bénéficiaire et à l'entrepreneur.

[16] La bénéficiaire n'a pas demandé de poursuivre sa demande d'arbitrage.

## **ANALYSE**

### **La preuve**

[17] Il est évident que la bénéficiaire a transmis sa réclamation de l'année 2003 à l'administrateur de la GQH.

[18] Il est clair que le Plan de garantie régissant les obligations de l'entrepreneur et celles de la bénéficiaire est la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et non pas celui de la GQH.

### **Les caractéristiques de la demande de 2003**

[19] La demande de Mme Plante déposée à la GQH en 2003 est entachée d'une erreur manifeste sur le lieu d'introduction de la demande d'exécution des manquements allégués de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles et prévu au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (Décret 841-98 du 17 juin 1998).

[20] Or, la réclamation de Mme Plante du 31 janvier 2009 déposée à l'administrateur est tardive au regard de ses obligations suivant le mécanisme de mise en œuvre de la garantie concernant tout genre de manquement de l'entrepreneur couvert par la garantie.

[21] En effet, en vertu de l'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*,

### **Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs**

*« Article 10 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*

*1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;*

*2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;*

*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.»*

[22] Sans autre analyse et discussion, l'arbitre décide que l'erreur du lieu du dépôt de la demande de l'année 2003 est opposable à Mme Plante et empêche la mise en œuvre de la garantie contre l'administrateur.

[23] En conséquence, l'arbitre rejette la demande d'arbitrage de Mme Plante.

[24] Compte tenu de l'ensemble des circonstances, les frais de l'arbitrage sont assumés par l'administrateur mentionné au début de cette sentence.

[25] Ainsi décidé le 12 mars 2010.



(S) Me Bernard Lefebvre, arbitre

---

Arbitre GAMM

- **Mme Bernadette Plante**
  
- ***Les Entreprises Robert Bourgouin Ltée***  
***5333, boul. Laurier, bureau 140***  
***La Plaine, QC J7M 2B3***
  
- **Me Patrick Marcoux**  
**Savoie Fournier**  
**5930 boulevard Louis-H.-Lafontaine**  
**Anjou QC H1M 1S7**