

**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 no : GAMM : 2018-08-09
ABRITAT : 346079-1

ENTRE:

SERGE GAUTHIER

(ci-après le « Bénéficiaire »)

ET :

CONSTRUCTION LAMONTAGNE INC.

(ci-après l'« Entrepreneur »)

ET:

**RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC. ès qualités
d'administrateur provisoire du plan de garantie LA GARANTIE ABRITAT INC.**

(ci-après l'« Administrateur »)

SENTENCE

DEVANT L'ARBITRE : Me Jean Doyle

Pour le Bénéficiaire : M. Serge Gauthier

Pour l'Administrateur de la Garantie : Me Nancy Nantel

Pour l'Entrepreneur : Absent

AUDIENCE : Le 22 octobre 2018

LES PIÈCES DE L'ADMINISTRATEUR

- A-1 Formulaire d'inspection préreception en date du 5 mars 2014;
- A-2 Courriel du bénéficiaire en date du 29 octobre 2017;
- A-3 Demande de réclamation en date du 24 avril 2018;
- A-4 Avis de 15 jours daté du 3 mai 2018;
- A-5 Décision de l'administrateur en date du 9 juillet 2018 et lettres;
- A-6 Demande d'arbitrage en date du 28 août 2018.

LA PIÈCE DU BÉNÉFICIAIRE

- B-1 Courriel du bénéficiaire au 29 octobre 2017 – envoi de 3 photos de plafonds.

LE MANDAT

1. Le Tribunal a été désigné aux présentes par lettre du Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur mesure (GAMM), le 28 août 2018, suite à une demande de la part du Bénéficiaire, monsieur Serge Gauthier, en date du 8 août 2018, pour décider du bien fondé de la décision de l'Administrateur de la garantie, datée du 9 juillet 2018;
2. La juridiction du tribunal et du soussigné, en particulier, n'a fait l'objet d'aucune contestation;

AUDIENCE

3. Lors de l'appel conférence de gestion du 22 octobre 2018, le tribunal a suggéré aux parties de procéder à l'audience de la preuve et de l'argumentation, immédiatement, lors de cette conférence, compte tenu des arguments suivants :
4. L'article 118 du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs se lit comme suit :

« Article 118

L'arbitre donne aux parties intéressées et à l'Administrateur ou à leur représentant, un avis écrit d'au moins 5 jours de la date, de l'heure et du lieu de l'audience et, le cas échéant, un avis de la date où il procédera à l'inspection des biens ou à la visite des lieux. »

5. Par ailleurs, l'article 2, par. 2 du Code de procédure civile du Québec se lit comme suit :

« Elles (les parties) doivent, de même que les tiers auxquels elles font appel, veiller à ce que les démarches quelles entreprennent demeurent proportionnelles quant à leurs coûts et au temps exigé, à la nature et à la complexité de leur différend. »

6. Par ailleurs les articles 620 et 622 du Code de procédure civile du Québec, se lisent comme suit :

Article 620 : L'arbitrage consiste à confier à un arbitre la mission de trancher un différend conformément aux règles de droit et, s'il y a lieu, de déterminer les dommages-intérêts.

L'arbitre peut agir en qualité d'amiable compositeur si les parties en ont convenu. Dans tous les cas, il décide conformément aux stipulations du contrat qui lie les parties et tient compte des usages applicables.

Article 622 : Les parties ne peuvent par leur convention déroger aux dispositions du présent titre qui déterminent la compétence du tribunal, ni à celles concernant l'application des principes de contradiction et de proportionnalité, le droit de recevoir notification d'un acte ou l'homologation ou l'annulation de la sentence arbitrage.

7. **Considérant que** l'administrateur et son procureur ainsi que l'arbitre soussigné ont domicile dans la grande région Métropolitaine de Montréal, il apparaissait au tribunal plus conforme aux dispositions législatives et règlementaires précédentes, de procéder par voie téléphonique, ce qui fut entériné par les deux parties présentes.

ANALYSE

8. Tel que manifesté à la décision de l'Administrateur, du 9 juillet 2018, produit en A-5, et entérinée par le Bénéficiaire, lors de son témoignage à l'audience, le bâtiment visé a été reçu par le Bénéficiaire le 5 mars 2014 et, la réception de la réclamation écrite produite par le Bénéficiaire auprès de l'Administrateur de la garantie, est estampillée au 29 octobre 2017.
9. Ceci est manifesté, par la suite, dans un courriel de l'Administrateur, daté du 30 octobre 2017, à l'endroit du Bénéficiaire.
10. La réception du bâtiment au 5 mars 2014 nous réfère donc au *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs en vigueur avant le 1^{er} janvier 2015.

11. La décision de l'Administrateur de la garantie, rapportée en onglet 5 de son cahier de pièces, mentionne en page 3, les faits constatés par l'inspecteur comme suit :

«1. INFILTRATION D'EAU – PLAFOND DE LA CHAMBRE PRINCIPALE

Lors de l'inspection, le bénéficiaire nous dit avoir subi une première infiltration d'eau par un luminaire au plafond de la chambre principale vers le mois d'octobre 2016. Par la suite, l'eau se serait infiltrée de nouveau vers le mois d'avril 2017. Lors de ce deuxième épisode, l'eau aurait fait gonfler deux joints de plâtre au plafond, mais sans s'écouler sur le plancher de la chambre.

2. INFILTRATION D'EAU – PLAFOND DU SALON

« Vers le mois de juin 2017, le plafond du salon aurait gonflé suite à une infiltration d'eau. Le bénéficiaire aurait alors perforé de deux ou trois petites incisions la bulle d'eau qui s'était formée afin d'en évacuer l'eau. Aucun autre dommage n'a été subi et la situation ne se serait pas reproduite depuis. »

12. Comme conséquence de son analyse des faits, l'inspecteur conclut comme ceci :

« Par conséquent, en l'absence de vice majeur de construction et d'un délai de dénonciation déraisonnable pour le point 1, l'administrateur rejette la demande de réclamation du bénéficiaire à l'égard de ces points. »

13. Lors de son témoignage, monsieur Gauthier, le Bénéficiaire, a confirmé, qu'effectivement, c'est en juin-juillet 2016, qu'il s'est rendu compte que des gouttes d'eau s'échappaient du luminaire au plafond de la chambre des maîtres.

14. Cette infiltration s'est produite au moment où il y avait de forts vents, accompagnés de grêle et cela ne s'est pas reproduit par la suite.

15. Cependant, compte tenu de cette découverte, le bénéficiaire a appelé l'Entrepreneur pour qu'il vérifie la toiture et tente de découvrir quelle était la provenance, ou la cause, de cette infiltration.
16. L'Entrepreneur aurait, à la suite de cette investigation, mentionné qu'il n'avait pas pu découvrir la cause exacte de l'infiltration mais que, selon lui, compte tenu des vents et de la grêle, cette dite infiltration se serait produite par l'événement de la toiture (communément appelé maximum).
17. Un deuxième événement s'est produit à la même période en 2017, alors que les mêmes conditions météo étaient reproduites, soit de la grêle accompagnée de forts vents.
18. L'Entrepreneur est revenu sur place et a conclu qu'il s'agissait, selon lui, d'une infiltration par l'événement de toiture et qu'il n'y avait pas vraiment grand-chose à faire pour éviter de telles infiltrations à cet endroit.
19. Plus tard, durant l'été, la conjointe du Bénéficiaire lui a fait remarquer que certains joints de placoplâtre, au plafond de la chambre des maîtres, commençaient à gondoler, suite aux deux infiltrations constatées précédemment.
20. Le témoin mentionne également qu'à presque chaque événement et chaque intervention subséquente de l'Entrepreneur, il a communiqué avec un ou des représentants de l'Administrateur de la garantie pour se faire répondre que, tant et aussi longtemps que l'Entrepreneur collaborait et effectuait des travaux correctifs, c'était là, la meilleure voie à suivre et que si la relation avec l'Entrepreneur devait se détériorer, il y aurait, alors lieu, pour lui, de compléter un formulaire de plainte à faire parvenir tant à l'Entrepreneur qu'à l'Administrateur de la garantie.
21. La plainte, finalement présentée à l'Administrateur de la garantie, par le Bénéficiaire, apparaît en pièce B-1, datée du 29 octobre 2017. Date qui est, par ailleurs, confirmée en page 1, de la décision de l'inspecteur M. Michel Hamel.

22. Dans un premier temps, en ce qui a trait au point numéro 1 de la décision :

« INFILTRATION D'EAU – PLAFOND DE LA CHAMBRE PRINCIPALE, il ressort de la preuve que le premier événement est survenu à l'été 2016 et que c'est à ce moment-là puisque le Bénéficiaire considérait qu'il s'agissait d'une déficience suffisante pour qu'il interpelle l'Entrepreneur il aurait alors dû également porter plainte auprès de l'Administrateur de la garantie. »

23. Cela ne fut pas fait.

24. La dénonciation faite finalement au 29 octobre 2017 est tardive et ne respecte pas le délai maximal de six mois après la découverte d'une déficience pour porter plainte auprès de l'Administrateur.

25. En conséquence, l'article 10, 4^e trouve application et se lit comme suit :

« 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 :

4^e La réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code Civil qui sont découverts dans les trois ans suivant la réception du bâtiment et dénoncée, par écrit, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code Civil. »

26. Le tribunal doit appliquer les diverses dispositions du *Règlement* selon des normes strictement établies par la jurisprudence et, en particulier, par la Cour d'appel du Québec dans l'arrêt *¹La Garantie des Bâtiments Résidentiels neuf de l'APCHQ c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle et René Blanchet, ès qualités d'arbitre au Centre d'arbitrage Commercial national et international du Québec.*

27. L'Honorable Juge Pierrette Rayle pour la Cour s'exprimait alors comme suit :

[11] *Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.*

[15] *La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative. Les dispositions pertinentes du Règlement quant à la réclamation se trouvent aux articles 18, 19 et 20. Ils prévoient :*

18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation faite en vertu du plan de garantie :

1° dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100\$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2°, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3°, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et il en transmet copie, par poste recommandée aux parties impliquées;

6° en l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et, le cas échéant, il ordonne à l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire pour les réparations conservatoires nécessaires et urgentes, de parachever ou de corriger les travaux dans le délai qu'il indique et qui est convenu avec le bénéficiaire;

7° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur fait le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections dans le délai convenu avec le bénéficiaire et procède notamment, le cas échéant, à la préparation d'un devis correctif, à un appel d'offres, au choix des entrepreneurs et à la surveillance des travaux.

28. Et madame la Juge Rayle continue par la suite sur le formalisme exigé :

« La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative. Les dispositions pertinentes du Règlement, quant à la réclamation, se trouve aux articles 18, 19 et 20. »

29. Cette décision fut suivie par d'autres instances et, particulièrement, par des tribunaux d'arbitrage qui ont dû se pencher sur les mêmes conséquences d'une expiration des délais de dénonciation en défaveur du bénéficiaire.

30. Dans un premier temps, je me dois de citer la décision de Me Jean Philippe Ewart dans la cause ²*Anastasios Tsonis et Quorum Habitations Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs de l'APCHQ*, le 3 août 2015, alors qu'il s'exprimait ainsi :

« [16] *Tenant compte de cette situation de faits et de correctifs de planchers dans d'autres unités, il (le bénéficiaire) n'a pas considéré être nécessaire de pourvoir à la dénonciation initialement puisqu'entre autre le fournisseur du bois tenais de façon régulière des contacts avec le Bénéficiaire au sujet du problème de craquements.*

[17] *La Décision indique qu'il y a découverte de la situation problématique dès la réception de l'unité alors que l'Administrateur indique n'être informé par écrit que le 13 décembre 2013.*

[23] *Toutefois, tel que la jurisprudence constante l'a indiqué, le délai de dénonciation de 6 mois prévu au Règlement pour la période visée par les faits de cette cause identifie que ce délai de 6 mois est de rigueur et de déchéance et ne peut être continué ou prorogé par le tribunal nonobstant toute cause, incluant tels des indications de discussion avec l'Entrepreneur ou des tiers relativement à un problème, s'il n'y a pas dénonciation à l'Administrateur tel que requis.*

[29] *Le soussigné, ainsi que plusieurs estimés collègues, ont d'ailleurs rendu des décisions à cet effet, confirmant essentiellement que :*

- *La dénonciation prévue à l'article 27 du Règlement se doit d'être par écrit, et est impérative et essentielle.*

- *Le délai maximum de six (6) mois prévu aux paragraphes 3^e, 4^e et 5^e respectivement de l'article 27 du Règlement est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension, et si ce délai n'est pas respecté, le droit d'un bénéficiaire à la couverture du plan de garantie visé et au droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés. »*

31. Le tribunal croit devoir, à ce stade-ci, rappeler, également, les dispositions de l'article 2878 du Code Civil du Québec qui se lit comme suit :

« 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.

Il va sans dire que le texte précis du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs répond à cette norme établie par l'article 2878 C.c.Q. »

32. Puisqu'il s'est écoulé plus d'une année, entre la connaissance du premier événement, à l'été 2016, et la dénonciation au 29 octobre 2017, la demande d'arbitrage, sur le point numéro 1, est **rejetée** et la décision de l'Administrateur de la garantie **maintenue**.

Point numéro 2 : - Infiltration d'eau – plafond du salon

33. Il apparaît au tribunal, tout comme à l'Administrateur de la garantie, que la dénonciation peut être considérée comme ayant été faite dans le délai de six mois prévu au *Règlement* puisque l'événement relatif à ce plafond du salon est survenu au mois de juin 2017, alors que la dénonciation fut présentée à l'Administrateur de la garantie le 29 octobre 2017, soit environ quatre mois après la connaissance de la déficience.
34. Cependant, considérant que plus de trois (3) années se sont écoulées entre la réception de l'immeuble et la dénonciation de cette problématique, il y a lieu de qualifier cet événement comme étant couvert par le paragraphe 5 de l'article 10 du *Règlement* qui se lit comme suit :

« 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 :

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 apparaisse dans les cinq 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 six mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vice ou de perte graduelle, de la première manifestation significative. »

35. L'article 2118 du Code Civil se lit comme suit :

« 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. »

36. Une jurisprudence constante a établi que l'expression « perte de l'ouvrage » doit être une affection substantielle du bâtiment, qui peut entraîner un affaissement ou destruction ou déficit important d'une partie, importe, essentielle ou de la totalité de l'immeuble.

37. La preuve en la présente instance, entre autres, les photographies produites par le Bénéficiaire démontrent clairement qu'il ne s'agit que d'un renflement de certains joints du revêtement de placoplâtre et que cela ne saurait, dans les circonstances, être jugé par ce tribunal comme ayant pour effet la perte partielle, ou totale imminente du bâtiment.

38. En conséquence, le point numéro 2 de la décision de l'Administrateur du 9 juillet 2018 est **maintenue** et la demande d'arbitrage sur ce point est **rejetée**.

CONCLUSIONS

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire sur les points 1 et 2 de la décision de l'Administrateur du 9 juillet 2018.

MAINTIENT la décision de l'Administrateur de la garantie sur les points 1 et 2 de la décision de l'Administrateur.

CONDAMNE l'Administrateur de la garantie, compte tenu des articles 123 et 116 du *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, à défrayer tous les coûts d'arbitrage, moins une somme de 100\$, laissée à l'obligation du Bénéficiaire.

Le Tribunal **CONDAMNE** le Bénéficiaire à payer une somme de 100,00\$ pour défrayer une partie des coûts d'arbitrage.

MONTREAL, le 31 octobre 2018

Jean Doyle, avocat
Arbitre

JD-2018-08-09 (SDC Serge Gauthier) - GAMM

¹La Garantie des Bâtiments Résidentiels neuf de l'APCHQ c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle et René Blanchet, ès qualités d'arbitre au Centre d'arbitrage Commercial national et international du Québec.

²Me Jean Philippe Ewart dans la cause ²*Anastasios Tsonis et Quorum Habitations Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs de l'APCHQ*, le 3 août 2015