
**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 : **SORECONI**

ENTRE : **JEAN-FRANÇOIS LACHANCE & JESSYE
CARREAU ST-LAURENT ;**

(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

C. : **LES MAISONS HORIZON INC. ;**

(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : **GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR) ;**

(ci-après l' « **Administrateur** »)

Dossier SORECONI : 201702001

Sentence arbitrale

Arbitre : Michel A. Jeannot, CI Arb

Pour les Bénéficiaires : M. Jean-François Lachance
M^{me} Jessye Carreau St-Laurent

Pour l'Entrepreneur : M. Ghislain Chouinard

Pour l'Administrateur : M^e Pierre-Marc Boyer
M^{me} Camille Bélanger

Date de l'audition : 7 juillet 2020

Date de la Décision : 4 août 2020

Identification complète des parties

Bénéficiaires :

Monsieur Jean-François Lachance
Madame Jessye Carreau St-Laurent
113, rue Marc-Aurèle Fortin
Cowansville (Québec) J2K 0L1

Entrepreneur :

Les Maisons Horizon Inc.
565, rue des Pivoines
Cowansville (Québec) J2K 0E5

Administrateur :

Garantie de construction Résidentielle
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Et leur procureur :

Me Pierre-Marc Boyer
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1



Extraits pertinents du Plumitif

17.02.2020	Réception par le greffe de SORECONI de l'avis d'arbitrage des Bénéficiaires ainsi que ses pièces jointes
06.03.2020	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage ainsi que nomination de Michel A. Jeannot à titre d'arbitre
11.05.2020	LT aux parties : recherche de disponibilité pour fixer appel conférence préparatoire
13.05.2020	LT aux parties : confirmation date et heure de l'appel conférence préparatoire
20.05.2020	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur par courriel
02.06.2020	Appel conférence et transmission subséquente du procès-verbal
16.06.2020	Réception des pièces des Bénéficiaires
07.07.2020	Enquête et audition à l'Hôtel St-Christophe de Granby
08.04.2020	Décision



Sentence arbitrale

Introduction

- [1] La résidence des Bénéficiaires est une maison unifamiliale isolée et non détenue en copropriété, aussi connue et identifiée comme le 113, rue Marc-Aurèle Fortin à Cowansville, (le « **Bâtiment** »).
- [2] La date de fin des travaux est le ou vers le 1^{er} juin 2017, date à laquelle la réception du bâtiment est effectuée par les Bénéficiaires.
- [3] La dénonciation écrite des Bénéficiaires, datée du 17 septembre 2019, a été reçue en date du 1^{er} octobre 2019 par l'Administrateur.
- [4] Une inspection a eu lieu par la conciliatrice madame Camille Bélanger, agissant pour l'Administrateur, le 12 novembre 2019. Cette inspection donne lieu à la décision de l'Administrateur datée du 11 février 2020. Cette décision est la version modifiée d'une première décision, ayant été rendue le 16 janvier 2020, dans laquelle des erreurs de calcul en matière de délai avaient été constatées.

Mandat et juridiction

- [5] Le Tribunal est saisi du dossier en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) (« **Loi sur le Bâtiment** »), par nomination du soussigné en date du 6 mars 2020, le tout suivant à une réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement visé par les présentes (la « **Garantie** » ou « **Plan** ») datée du 17 septembre 2019 et relativement à une (1) demande d'arbitrage des Bénéficiaires parvenue au greffe de SORECONI le 17 février 2020.

Éléments portés en arbitrage

- [6] Les points 1 à 3 de la décision de l'Administrateur datée du 11 février 2020 sont portés en arbitrage, à savoir :

Point 1 : Infiltration d'eau à la porte fenêtre coulissante



Point 2 : Condensation à la trappe d'accès au vide sous-toit

Point 3 : Joint qui craque

- [7] L'entièreté des points à l'arbitrage ont été tranchés en défaveur des Bénéficiaires. Les points 1 et 2 ont été rejetés pour des considérations de délais de dénonciation ne pouvant être qualifiés de raisonnables, alors que le point 3 a été rejeté pour cause d'entretien inadéquat du Bâtiment par les Bénéficiaires.
- [8] Le Tribunal rappelle aux parties qu'il est habilité par la Régie à trancher les différends découlant des plans de garantie¹. La Loi sur le bâtiment et le Règlement ne contiennent pas de clauses privatives complètes. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et celle-ci est finale et sans appel. À titre d'arbitre, le soussigné doit statuer conformément aux règles de droit et faire appel à l'équité lorsque les circonstances le requièrent².
- [9] Bien que le soussigné ait le droit de faire appel à l'équité lorsque les circonstances le commandent, et bien que le règlement contienne certaines exceptions, l'appel à l'équité par le biais de l'article 116 du Règlement ne peut être utile pour faire échec à une disposition du plan qui est sans ambiguïté et de toute évidence, calqué sur un Règlement qui est d'ordre public.

Analyse

Points 1 – Infiltration d'eau à la porte fenêtre coulissante

Point 3 – Joint qui craque

- [10] Pour les raisons exposées ci-dessous, les points 1 et 3 seront traités conjointement, puisque le raisonnement conduit par le Tribunal sur ces deux (2) points se fonde sur les mêmes assises en fait et en droit.
- [11] Le Tribunal reconnaît un élément important soulevé par le procureur de l'Administrateur en plaidoirie, en l'occurrence le fait que le point 3, bien que rejeté pour cause d'entretien inadéquat du Bâtiment par les Bénéficiaires, aurait

¹ *Loi sur le bâtiment*, RLRQ, c. B-1.1, art. 83.1.

² *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, [2004] n° AZ-50285725 (C.A.), par. 43.



également pu être rejeté pour cause de délai de dénonciation tardif ou découverte tardive, si la responsabilité de l'Entrepreneur avait été retenue sur ce point.

[12] Lors de son témoignage, la conciliatrice madame Bélanger a affirmé que le point 3 représenterait en l'occurrence une malfaçon non apparente, toujours dans l'hypothèse où la faute de l'Entrepreneur aurait été retenue. Conséquemment, le délai prévu à l'article 10, paragraphe 3 du Règlement trouverait ici application :

« **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:

[...]

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 de la découverte des malfaçons; »

[13] La malfaçon, selon les auteurs le juge Jeffrey Edwards et M^e Sylvie Rodrigue, est décrite de la façon suivante :

« Comme son nom l'indique, une « malfaçon » est un travail mal fait ou mal exécuté. Or, un travail donné est considéré « bien » ou « mal » fait selon les normes qui lui sont applicables. [...] [E]n l'absence de conditions précises expressément arrêtées, recours est fait aux « règles de l'art » qui sont suivies par chaque corps de métier ou secteur pertinent. Les règles de l'art sont considérées comme intégrées par renvoi dans le contrat. Signalons aussi que le travail non fait, ou incomplet, constitue également, de manière implicite, une malfaçon, car il est tout autant contraire aux règles de l'art et non conforme aux stipulations contractuelles. »³

[14] Les Bénéficiaires n'ont fait aucune représentation quant à la qualification du désordre soulevé au point 3 et n'ont pas formulé de commentaire à l'encontre de l'hypothèse soulevée par la conciliatrice. Ils ont cependant noté qu'il s'agissait d'une situation anormale.

[15] Le Tribunal est donc d'avis que le point 3 pourrait constituer une malfaçon advenant l'hypothèse où le désordre est attributif de responsabilité à l'Entrepreneur, en ce sens qu'il constitue un travail exécuté en contravention des règles de l'art.

³ Edwards, Jeffrey et Sylvie Rodrigue. *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, « La construction au Québec : perspectives juridiques », Wilson & Lafleur Ltée, 1998, Montréal, p. 453.



- [16] Le point 1, pour sa part, a également été qualifié de malfaçon non apparente, qualification non contestée par les Bénéficiaires et de ce fait, endossée par le Tribunal.
- [17] Fort de ce constat, le Tribunal est maintenant à même de traiter des points 1 et 3 conjointement, puisque tous deux considérés, pour le bien de l'exercice, comme malfaçons non apparentes.
- [18] Les délais applicables en matière de malfaçon non apparente se retrouvent à l'article 10, paragraphe 3 du Règlement, reproduit ci-haut. Les Bénéficiaires doivent donc découvrir la malfaçon dans l'année suivant la réception et dénoncer cette même malfaçon à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, afin que celle-ci soit couverte.
- [19] Le point 1 a été dénoncé une première fois par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur seulement, en avril 2018. Des travaux correctifs auraient alors été effectués par l'Entrepreneur, qui a remplacé la moulure cernée de taches d'eau située sous la porte fenêtre. Cependant, c'est seulement vers l'été 2019 que les Bénéficiaires remarquent que le bois de la porte fenêtre est affecté de champignons et de moisissures. Cette situation est dénoncée à l'Administrateur le 17 septembre 2019, soit plus de un (1) an et cinq (5) mois suite à la première découverte.
- [20] Le point 3 est quant à lui découvert et dénoncé à l'Entrepreneur seulement, à l'hiver 2018. Il informe alors les Bénéficiaires qu'il n'entend pas faire de travaux correctifs à cet effet, puisque le désordre affectant le joint de la salle de bain est causé par le travail normal des matériaux et de la maison. Les Bénéficiaires ont constaté à nouveau à l'hiver 2019 la problématique, comprenant que le travail des matériaux ne pouvait être en cause. Le désordre n'est dénoncé à l'Administrateur qu'en septembre 2019, soit environ un (1) an et sept (7) mois suivant la première découverte, à l'hiver 2018.
- [21] En plaidoirie, l'Administrateur soulève que pour ces deux (2) points, soit le délai de dénonciation est tardif, soit la découverte est tout aussi tardive, dépendamment des dates retenues par le Tribunal. La première vague de découvertes, intervenue en 2018, situe la dénonciation en septembre 2019 à l'Administrateur comme étant tardive. La deuxième vague de découvertes, intervenue en 2019, est tout simplement tardive, puisqu'elle dépasse largement le délai de couverture prévu au Règlement pour les malfaçons, qui est d'un (1) an.



[22] Le Tribunal partage donc l'avis de l'Administrateur sur ces deux (2) points. Conséquemment, et pour les raisons présentées ci-haut, la réclamation des Bénéficiaires est rejetée sur les points 1 et 3.

Point 2 – Condensation à la trappe d'accès au vide sous-toit

[23] Le point 2 nécessite de la part du Tribunal une analyse plus poussée des faits en cause.

[24] Le désordre constituant le point 3 a été qualifié de vice caché par la conciliatrice madame Bélanger dans la décision de l'Administrateur, qualification qu'elle a réitérée lors de son témoignage à l'audience. Les Bénéficiaires n'ont pas soumis de représentation quant à la qualification du désordre.

[25] Le Règlement traite du vice caché à son article 10, paragraphe 4 :

« **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° 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 de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil; »

[26] L'alinéa 1 de l'article 1739 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** ») se lit comme suit :

« **1739.** L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue. » (nos soulignements)

[27] Au sujet du point de départ du délai raisonnable prévu à l'article 1739 du C.c.Q., le juge Jeffrey Edwards s'exprime ainsi :

« Le législateur a consacré cette règle à l'article 1739 C.c.Q., qui prévoit expressément que lorsque le vice « apparaît graduellement », le délai ne court que du « jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue », ce qui est appliqué par la jurisprudence. Cette précision confirme à la fois que le véritable élément déclencheur du délai est la connaissance du vice par l'acheteur et que celle-ci doit être évaluée de manière objective. Le délai court dès que l'acheteur « a pu » soupçonner l'existence du vice et non depuis la découverte ou



la connaissance réelle de celui-ci. Il court donc même si l'acheteur négligent omet de se rendre compte du vice. »⁴

[28] Ainsi, la question devant être tranchée par le Tribunal consiste à déterminer si, lors de la première dénonciation à l'Entrepreneur du désordre affectant la trappe d'accès au sous-toit vers avril 2018, les Bénéficiaires étaient en mesure de soupçonner la gravité et l'étendue du désordre, i.e. était-il d'une gravité telle qu'ils pouvaient soupçonner qu'il s'agisse d'un vice caché. Si la réponse à cette question est affirmative, la dénonciation du vice caché en septembre 2019 à l'Administrateur sera considérée comme tardive.

[29] La trame factuelle relative à cette question est la suivante :

[29.1] Suite à la découverte et dénonciation du vice par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur en avril 2018, ce dernier a effectué des travaux correctifs, consistant à installer un scellant sur le pourtour de la trappe d'accès au sous-toit.

[29.2] Le co-Bénéficiaire, monsieur Lachance, lors de son témoignage, a déclaré avoir trouvé les travaux correctifs plutôt « ordinaires » et inesthétiques. Il aurait cependant inclus ce point dans sa dénonciation, non par car il considérait que le désordre n'était pas réglé, mais plutôt parce que son courtier immobilier lui avait conseillé d'inclure tous les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur dans sa dénonciation à l'Administrateur, afin que ceux-ci soient vérifiés.

[29.3] C'est lors de la visite de la conciliatrice, le 12 novembre 2019 que les Bénéficiaires auraient constaté, avec stupéfaction selon leurs dires, que le problème s'était aggravé, à un tel point que la moisissure et l'humidité constituaient maintenant un danger potentiel pour les occupants du Bâtiment selon le rapport d'expert produit par Le Groupe Batimex Inc., en date du 18 février 2020.

[30] Le Tribunal note que dans la dénonciation écrite des Bénéficiaires, datée du 17 septembre 2019, se trouvant à l'annexe A de la décision de l'Administrateur, les Bénéficiaires avaient non seulement remarqué la présence de condensation, mais également la présence de moisissures, dès l'hiver 2018.

⁴ Edwards, Jeffrey, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, par. 467.



- [31] Le Tribunal note également que le co-Bénéficiaire, monsieur Lachance, s'est déclaré à plusieurs reprises lors de l'audition comme étant un mécanicien de machinerie de ventilation ayant une très grande expérience avec les systèmes de ventilation et être à l'aise avec les travaux de construction en général.
- [32] Suivant ce qui précède, il apparaît improbable aux yeux du Tribunal que les Bénéficiaires se soient contentés des travaux correctifs incomplets et inefficaces effectués par l'Entrepreneur, qualifiés «d'ordinaires» par le co-Bénéficiaire, alors qu'ils avaient connaissance de la présence de moisissures dès avril 2018, sans compter le fait qu'ils n'auraient pas cru bon de vérifier l'état de la trappe menant au sous-toit une seule fois entre avril 2018 et septembre 2019.
- [33] Le Tribunal est donc d'avis que la première découverte par les Bénéficiaires, ayant eu lieu en avril 2018, doit être considérée comme le point de départ du délai de connaissance du vice caché par les Bénéficiaires, délai qui se prolonge jusqu'au 17 septembre 2019, date de la dénonciation à l'Administrateur, soit environ dix-sept (17) mois plus tard.
- [34] En raison de ce qui précède, le Tribunal se voit contraint de statuer en défaveur des Bénéficiaires et de maintenir la décision de l'Administrateur sur ce point.

Conclusion

- [35] Donc, suivant l'appréciation des faits du Tribunal et sa compréhension de la Loi, de la jurisprudence connue et en dépit du fait que la résidence des Bénéficiaires est affectée de désordres importants, découlant du manquement sérieux de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et son obligation de résultat⁵, le Tribunal ne peut faire droit à la demande des Bénéficiaires.
- [36] Pour l'ensemble des motifs repris ci-haut, le soussigné se doit d'accepter de maintenir la décision de l'Administrateur et de rejeter la demande des Bénéficiaires, le tout sans porter préjudice et sous toutes réserves du droit qui appartient aux Bénéficiaires de porter leurs prétentions devant les tribunaux civils, ainsi que leur droit de rechercher des correctifs et compensations qu'ils réclament, sujets bien entendu aux règles de droit commun et à la prescription civile.

⁵ *Code civil du Québec*, RLRQ, c. CCQ-1991, art. 2100.



[37] Le Tribunal tient à remercier chacune des parties; leur collaboration et approche ont permis un déroulement harmonieux de l'audience, et Madame Chloé Bell (Greffière-audiencière) pour la qualité de son travail ayant grandement contribué à la préparation de l'Arbitrage et de la Sentence.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[38] **REJETTE** la demande des Bénéficiaires;

[39] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur;

[40] Le tout avec frais à être départagés entre les Bénéficiaires et l'Administrateur, a raison de cinquante dollars (50\$) de frais à charge des Bénéficiaires et l'Administrateur pour le reliquat.

Montréal, le 4 août 2020



M^E MICHEL A. JEANNIOT, CIARB
Arbitre / SORECONI