

ARBITRAGE
En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs (LRQ, c. B-1.1, r. 8)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

Entre

Christopher Reis

(ci-après « le Bénéficiaire »)

Et

9398-2585 QUÉBEC INC. exerçant sous le nom de HABITAMAX
(anciennement Habitations Germat inc.)

(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier GCR : 119153-2632

No dossier GAJD : 20202602

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Rosanna Eugeni

Pour le Bénéficiaire : Domenico Benevento et Christopher Reis

Pour l'Entrepreneur : Robert D'Astous

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer
Jean-Claude Fillion, inspecteur conciliateur

Date d'audience : Le 28 août 2020

Lieu d'audience : Laval (Québec)

Date de la décision : Le 2 octobre 2020

Identification des parties :

LE BÉNÉFICIAIRE : Christopher Reis
3289 rue Chagall
Laval (Québec) H7E 0G9

L'ENTREPRENEUR : Habitations Germat
600 rue Sicard
Mascouche (Québec) J7K 3G5

L'ADMINISTRATEUR : La Garantie de construction
résidentielle (GCR)
4101 rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Chronologie :

20 mars 2016 : Contrat préliminaire et contrat de garantie GCR (A-1 et A-2)
29 novembre 2016 : Inspection préreception de l'immeuble (A-3)
12 décembre 2016 : date de réception par le bénéficiaire (A-3)
15 mai 2019 : Dénonciation à l'entrepreneur - formulaire de la GCR (A-5)
12 juin 2019 : Demande de réclamation du Bénéficiaire transmis à la GCR (A-4)
3 septembre 2019 : Demande d'intervention de la GCR à l'Entrepreneur – avis de 15 jours (A-5)
3 octobre 2019 : visite des lieux par l'inspecteur conciliateur de l'Administrateur (A-7)
30 janvier 2020 : Date de la décision de l'Administrateur (A-7).
15 février 2020 : Réception de la décision de l'Administrateur par le Bénéficiaire (versions anglaise et française)
4 mars 2020 : Réception par Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD) de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et désignation de l'arbitre (A-8)
19 mai 2020: Réception par le tribunal arbitral du cahier des pièces de l'Administrateur.
19 juin 2020 : Conférence préparatoire
18 août 2020 : Réception par le Tribunal des pièces du Bénéficiaire (photos 2017, 2018 et 2019 (B-1) et courriels portant sur un immeuble voisin (B-2)
28 août 2020 : Enquête et audience.

Mandat et juridiction:

[1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination en date du 4 mars 2020. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et juridiction du Tribunal est alors confirmée.

Le litige:

[2] Le 4 mars 2020, le Bénéficiaire fait appel de la décision de l'Administrateur émise en application du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « **Règlement** »), (dossier

119153-2632) (la « **Décision** ») datée du 30 janvier 2020 portant sur un seul point, soit le point n° 1 : *Surface de béton à la galerie avant qui se désagrège.*

[3] Par « galerie avant » on entend les escaliers et le palier en béton de l'immeuble qui mènent à la porte d'entrée principale.

La valeur du litige:

[4] Lors de l'audition, à la demande du Tribunal, M. D'Astous a estimé les coûts de réparations du problème allégué. Son estimation est de 2 000 \$ à 5 000 \$. Le Tribunal est d'accord que cette fourchette de coûts représente la valeur de main d'œuvre outillage et équipements et des matériaux des travaux correctifs décrits par l'inspecteur conciliateur de l'Administrateur.

Les témoignages :

[5] Les personnes suivantes ont témoigné lors de la visite des lieux et/ou de l'audience : Domenico Benevento et Christopher Reis pour le Bénéficiaire, Jean-Claude Fillion, inspecteur conciliateur de l'Administrateur, et Robert D'Astous représentant de l'Entrepreneur.

Note particulière :

[6] Monsieur Reis et monsieur Benevento, tous deux propriétaires de maisons unifamiliales en rangée du projet immobilier Le Oxford (Val des Parcs – phase 2) à Laval ont présenté chacun d'eux une demande d'arbitrage au GAJD. Leurs maisons ont été construites par le même entrepreneur à la même époque.

[7] Le Tribunal a été désigné pour se prononcer sur ces deux dossiers très similaires; le présent dossier de M. Reis, et celui de M. Benevento, propriétaire de la maison située au 3305 rue Chagall.

[8] À la demande des Bénéficiaires et avec l'accord de tous les parties, les conférences préparatoires, la visite des lieux et l'audience des deux dossiers ont eu lieu en même temps.

[9] Au cours de la conférence préparatoire, M. Reis et M. Benevento ont informé le Tribunal qu'à l'audience, M. Benevento serait le principal témoin et plaiderait pour les deux dossiers et M. Reis témoignerait également au besoin.

Faits et preuves pertinentes :

Faits pertinents tirés des pièces produites et du témoignage du bénéficiaire :

[10] M. Reis et le représentant des Habitations Germet signent le contrat préliminaire et le contrat de garantie de la GCR le 20 mars 2016, pour la

construction de la maison résidentielle unifamiliale en rangée située au 3289 rue Chagall du projet immobilier Le Oxford (Val des Parcs – phase 2) à Laval (A-1 et A-2).

[11] L'inspection préréception de l'immeuble, par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire a lieu le 29 novembre 2016. La date de la réception de l'immeuble indiquée par le Bénéficiaire sur le formulaire d'inspection est le 12 décembre 2016 (A-3).

[12] Dans sa demande d'arbitrage datée du 3 mars 2020, transmise à GAJD en vertu de la section 108 du Règlement, M. Reis écrit ce qui suit (A-8) :

« 1. Following approximately 60 days after possession (December 6, 2016), a formal communication via email was sent to Germat, including photographs as evidence, explaining the situation. More specifically, highlighting extreme concern on the condition of the cement and questioning the material used in the process. The cement of the external staircase had commenced to crumble, crack and flake. The condition and concern was communicated immediately with the contractor (Germat).

Over the course of 100+ days, I sent several email communications, telephone conversations and provided several pictures of the defective stairs.

2. Even for items/concerns which were under guaranteed by the contractor were not being addressed. ...It took several handfuls of email communicates on each item of concern regardless of the method of communication (i.e. email, phone call), Germat continued to ignore any or all concerns until frequent email requests were made.

...

4. Several dozen emails sent to not only the after-sales personnel but the "Executive VP" whom continuously ignored any attempts for discussions or answers...

5. Once after several failed communications, and "acting in good faith" with the contractor (Germat), I decided to record a formal claim with the GCR.

..."

[13] Lors de l'audience, M. Benevento qui témoigne sur les deux (2) dossiers, explique qu'en février 2017, peu après la prise de possession de leurs maisons unifamiliales, M. Reis et lui ont remarqué un problème à la galerie avant. Ils ont pris des photos dès 2017, puis en 2018 et en 2019.

[14] Le problème d'ordre esthétique s'est aggravé avec le temps. En 2018, des morceaux de la surface du béton se détachent sur les galeries. Il qualifie la situation de « désastreuse » au printemps 2019. C'est alors que M. Reis et lui dénoncent le problème à l'entrepreneur et à la GCR.

[15] M. Benevento et M. Reis ont fait parvenir au Tribunal et aux parties des photos des galeries avant prises en 2017, 2018 et 2019 (B-1). Selon M. Benevento les photos montrent que le problème était peu perceptible en 2017. Il dit que M. Reis et lui n'auraient pas fait de demande auprès de la GCR en 2019 si le problème ne s'était pas aggravé autant.

[16] C'est lorsque le dirigeant de l'Entrepreneur lui a répondu que la galerie avant était « acceptable telle quelle » qu'il a présenté sa demande à l'Administrateur.

[17] M. Benevento explique qu'aujourd'hui, la surface des galeries et des escaliers est détruite à certains endroits, et que la valeur de sa maison et de celle de M. Reis et le prix qu'ils pourraient obtenir à la vente sont diminués suite à ce problème.

Faits pertinents tirés des pièces produites et du témoignage de l'Administrateur :

[18] Monsieur Fillion, inspecteur conciliateur pour la GCR et auteur de la Décision de l'Administrateur, témoigne qu'il a visité les lieux le 3 octobre 2019. M. Benevento et M. Reis étaient présents à la visite ainsi que le sous-traitant de l'entrepreneur chargé de la construction de la galerie avant, M. Nolet.

[19] Il mentionne que les Bénéficiaires des deux maisons avaient constaté le même problème à leur galerie avant et l'ont dénoncé à l'Entrepreneur en janvier et en février 2017, mais ne l'ont pas dénoncé à l'Administrateur à l'époque.

[20] Les Bénéficiaires n'ont transmis leurs dénonciations à l'entrepreneur et à l'Administrateur qu'en mai et en juin 2019, soit deux (2) années après la découverte du problème.

[21] Lors de sa visite d'inspection, il a constaté que la surface du béton des galeries était partiellement désagrégée aux endroits où l'eau de pluie pouvait dégouter, soit sous les gardes corps des escaliers de béton et là où les avant-toits sont en projection au-dessus des galeries de béton.

[22] Il est d'avis que le problème est causé par le « flattage » lors de la cure du béton. M. Fillion est d'avis qu'une étape a été manquée dans le processus de mise en œuvre de la finition et/ou de la cure du béton. Il ajoute que lors de la visite des lieux en octobre 2019, tous présents incluant le représentant de l'entrepreneur (M. Nolet), partageaient son opinion sur la nature et la cause probable du problème.

[23] Il souligne que dans la Décision de l'Administrateur du 30 janvier 2020 (A-7) il a précisé que :

« L'administrateur est d'avis que cet aspect dénoncé rencontre les critères de la malfaçon non apparente mais non du vice caché.»

[24] Étant donné que les Bénéficiaires ont dénoncé le problème à l'entrepreneur et à l'Administrateur seulement dans la troisième année après la prise de possession de leur maison, ce point devait être un vice caché pour que l'Administrateur l'accorde. Or le problème ne rend pas ces galeries avant impropres à leur usage; « la visite peut encore venir » « il n'y a pas de danger d'effondrement, à la santé ou à la structure ».

[25] Selon M. Fillion, le problème de la galerie avant ne réduit pas la valeur de la maison dans le sens du terme « vice caché » car il s'agit d'un problème esthétique et non de structure.

[26] Contre-interrogé par M. Reis au sujet de l'état de la galerie avant en 2017, il répond qu'il n'a pas vu la galerie avant à cette époque, mais affirme sur la base de ce qu'il voit sur les photos des Bénéficiaires (B-1), que si les Bénéficiaires avaient dénoncé le problème à l'entrepreneur et à l'Administrateur en 2017, il aurait analysé le problème sous l'angle de la malfaçon apparente et que les problèmes de ce type découverts et dénoncés dans la première année constituent une malfaçon non apparente selon le Règlement.

Plaidoiries :

L'Administrateur :

[27] Le procureur de l'Administrateur plaide qu'il y a deux scénarios possibles :

[28] Premier scénario : le problème de la galerie avant des maisons de M. Reis et de M. Benevento est une malfaçon non apparente :

- Dans ce cas, les Bénéficiaires devaient dénoncer le problème à l'entrepreneur et à l'Administrateur en 2017. Mais les Bénéficiaires ne l'ont pas fait. Ces derniers ont dénoncé le problème à l'entrepreneur et à l'Administrateur seulement en 2019, la troisième année de la garantie.

[29] Second scénario : la première manifestation du problème a eu lieu en mai 2019 :

- Dans ce cas, il faudrait que le défaut soit un vice caché pour être couvert par le plan de garantie. Les vices cachés doivent respecter trois (3) critères : danger pour les usagers, déficit d'usage et impropre à l'habitation. Or, aucun de ces critères n'est présent.

[30] Le procureur plaide que les Bénéficiaires ont pris possession de leurs maisons à la fin de 2016, que le problème était apparent dès le début de 2017, qu'il était assez grave à ce moment-là pour que les Bénéficiaires le dénoncent à l'entrepreneur et à l'Administrateur, comme l'a témoigné M. Fillion en observant

les photos prises par les Bénéficiaires. Or, ce n'est pas le cas; le délai de dénonciation des Bénéficiaires à l'Entrepreneur et à l'Administrateur est d'environ 30 mois.

[31] Me Boyer ajoute que les Bénéficiaires ont le fardeau de la preuve, ils n'ont pas présenté d'expert au Tribunal pour démontrer qu'il s'agit d'un vice caché, et n'ont pas apporté de preuve contraire à celle de l'Administrateur.

[32] Le procureur de l'Administrateur ne dépose aucune jurisprudence.

Le bénéficiaire :

[33] M. Benevento réfère et lit l'article 1739 du C.c.Q. au Tribunal:

« A buyer who ascertains that the property is defective shall give notice in writing of the defect to the seller within a reasonable time after discovering it. Where the defect appears gradually, the time begins to run on the day that the buyer could suspect the seriousness and extent of the defect. The seller may not invoke the tardiness of a notice from the buyer if he was aware of the defect or could not have been unaware of it. »

[34] M. Benevento plaide qu'en 2017 et en 2018, ni M. Reid ni lui ne pouvaient connaître la gravité et l'étendue du problème de leur galerie avant.

[35] M. Benevento dépose ensuite deux jurisprudences et les commente.

[36] Dans la première jurisprudence, *Garand c. Tchouprounova et Tchouprounova 2018 QCCA 876*, la Cour d'appel se prononce sur l'appel d'un jugement de la Cour supérieure, qui a accueilli en partie l'action de l'intimé pour vices cachés concernant une maison achetée de l'appelant en juin 2007, et rejette l'Appel.

[37] M. Benevento souligne les paragraphes suivants de l'arrêt où la Cour d'appel discute des articles 2926 et 1739 du C.c.Q.:

Paragraphe 4:

“The defect in this matter appeared gradually. The resolution of the issue therefore requires a determination whether, or when, the buyer could suspect the seriousness and extent of the defect.”

Et le paragraphe 6:

“ ...The jurisprudence is sensitive to a distinction between a person's first apprehension of damage of defects and a person's appreciation of their nature and extent. In this sense there is a meaningful distinction between perception of a tip and knowledge that it is the tip of the iceberg...”

[38] M. Benevento plaide que tout comme dans l'arrêt cité, en 2017 et en 2018, les Bénéficiaires n'étaient pas au courant de la gravité du problème de dégradation de la surface du béton de leur galerie; ils n'avaient vu que la pointe de l'iceberg. C'est en 2019 qu'ils ont pu constater la gravité du problème. Ils ont alors agi rapidement et ont fait parvenir leur demande de réclamation à l'entrepreneur et à l'Administrateur en mai 2019.

[39] M. Benevento soumet aussi la jurisprudence suivante : *Sayed Hamed Kazemi Sangdehi et Morvarid Shahbazian c. Les Tours Utopia Inc. et la GCR, CCAC S19-111301-NP, 3 août 2020*, rédigée par Roland-Yves Gagné, arbitre.

[40] Il présente que dans ce cas, les Bénéficiaires avaient accepté les parties privatives de leur condominium en décembre 2017 et avaient dénoncé les malfaçons apparentes qui faisaient l'objet de leur réclamation en 2019.

[41] M. Benevento souligne que dans cette décision, l'arbitre accorde tous les points demandés par les Bénéficiaires, même ceux dénoncés au-delà du délai prescrit dans le Règlement, même lorsqu'il s'agit de malfaçons non apparentes.

[42] M. Benevento conclut que l'article 1739 de Code civil permet à M. Reis et à lui-même d'avoir gain de cause, car le problème de la finition du béton de la galerie avant était à peine percevable en 2017. Bien que les Bénéficiaires puissent encore faire usage des galeries avant, il croit que le problème s'aggraverait davantage avec le temps.

Réplique de l'Administrateur :

[43] Le procureur de l'Administrateur réplique, au sujet de la décision arbitrale de Me Gagné cité par les Bénéficiaires, que dans ce cas, l'Entrepreneur n'avait pas procédé à l'inspection préreception conjointe avec le formulaire approuvé par la Régie du Bâtiment comme prescrit par l'Administrateur et exigé par le Règlement. Pour cette raison, Me Gagné n'a pas retenu la « date de fin des travaux » de décembre 2017 qu'avait adopté l'Administrateur dans sa décision, mais a adopté à la place la date du premier constat de chaque problème dénoncé par les Bénéficiaires (début mai 2018). L'écart entre la « fin des travaux » et la dénonciation des Bénéficiaires ainsi déterminé par Me Gagné dans sa décision n'est pas de deux années.

[44] Il conclut que le parallèle que fait M. Benevento entre cette décision et le cas présent ne tient pas.

[45] Me Boyer ajoute ensuite que le présent arbitrage, tenu dans le cadre du Règlement du plan de garantie n'est pas le bon forum pour les arguments que font valoir les Bénéficiaires.

ANALYSE ET MOTIFS DE LA DÉCISION

[46] Le Bénéficiaire conteste le bien-fondé de la Décision de l'Administrateur et l'article 2803 du Code civil du Québec dicte que le fardeau de la preuve repose donc sur ses épaules :

« Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. »

[47] Chaque dossier est un cas d'espèce.

[48] M. Fillion, architecte et conciliateur-inspecteur de la GCR, décrit le problème comme suit dans la Décision de l'Administrateur (A-7):

« Lors de notre visite, nous avons effectivement été en mesure de remarquer à l'endroit où les avant-toits en projection au-dessus de la galerie de béton, que la surface de finition du béton se désagrège partiellement, laissant apparents les agrégats.

Il nous apparaît qu'une étape dans le processus de mise en œuvre de finition ou de la cure du béton n'a pas été respectée comme il se doit, avis qu'a partagé le représentant de l'entrepreneur au moment de la rencontre.

Des réalisations identiques chez les voisins immédiats, également réalisés par le même entrepreneur, ne présentent pas cette problématique, alors que le béton de la galerie est pratiquement intact.

...

L'administrateur est d'avis que cet aspect dénoncé rencontre les critères de la malfaçon non-apparente mais non du vice caché.

Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point 1 doit rencontrer les critères du vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 10 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

...

En effet, la situation que dénonce le bénéficiaire n'est pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.

Au surplus, l'historique du dossier non permet de comprendre que la situation a été dénoncée par écrit à l'entrepreneur en janvier 2017 et à l'administrateur le 15 mai 2019, soit trente (30) mois suivant sa découverte, délai de dénonciation que l'administrateur juge déraisonnable.

Dans les circonstances, le bénéficiaire ayant fait défaut de dénoncer la malfaçon par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte, l'administrateur doit rejeter la présente réclamation à l'égard du point 1. »

[49] Selon M. Fillion, la surface de finition du béton de la galerie avant qui se désagrège partiellement est une malfaçon non apparente. Une étape de la finition pendant la cure du béton n'aurait pas été respectée comme il se doit. Le représentant de l'Entrepreneur présent lors de sa visite d'inspection en octobre 2019 était du même avis.

[50] Lors de notre visite des lieux du 28 août 2020 précédant l'audience d'arbitrage, M. Fillion a expliqué que pour réparer le problème, il faudrait casser le béton en surface du palier et des escaliers et le refaire.

[51] M. Reis a pris possession de sa maison le 6 ou le 12 décembre 2016 (A-3 et A-8).

[52] M. Reis a dénoncé le problème à l'Entrepreneur et à l'Administrateur le 15 mai 2019 (A-5), soit environ 30 mois après la prise de possession de sa maison.

[53] Deux questions sont soulevées dans cette affaire, soit :

- première question: s'il s'agit d'une malfaçon non apparente, le délai de dénonciation était-il raisonnable ?
- seconde question: la déficience pourrait-elle être qualifiée de vice caché ?

Première question: s'il s'agit d'une malfaçon non apparente, le délai de dénonciation était-il raisonnable ?

[54] Le règlement dicte ce qui suit concernant la garantie d'une malfaçon non apparente :

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 apparents 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;

... »

[55] Les articles du Code civil auxquels fait référence cet alinéa du Règlement sont les suivants :

2113. Le client qui accepte sans réserve, conserve, néanmoins, ses recours contre l'entrepreneur aux cas de vices ou malfaçons non apparents.

2120. L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception.

[56] L'administrateur qualifie le problème de la galerie de M. Reis de malfaçon non apparente. Mais le Bénéficiaire l'a-t-il dénoncée à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de sa découverte comme l'exige l'alinéa 3 de l'article 10 du Règlement ?

[57] Dans sa demande d'arbitrage présentée à GAJD de mars 2020 (A-8), M. Reid écrit qu'en février 2017, environ deux (2) mois après la prise de possession de sa maison, il a informé l'Entrepreneur par email qu'il était très préoccupé par l'état du béton de la galerie avant et s'interrogeait à savoir si les matériaux qui avaient été utilisés étaient adéquats. Le ciment avait commencé à se désagréger. Il a envoyé plusieurs photos et courriels et appels téléphoniques à l'Entrepreneur dans les mois qui suivirent. Après que M. Reis avait fait parvenir plusieurs dizaines d'avis à l'Entrepreneur, il reçoit une réponse de ce dernier à l'effet que ce point n'est plus sous la garantie GCR.

[58] C'est suite au manque de collaboration de l'Entrepreneur qu'il présente sa dénonciation à l'Entrepreneur et à la GCR au sujet de la déficience de sa galerie avant 30 mois après la prise de possession de sa maison.

[59] À l'audition, M. Benevento présente les faits sous un autre angle; la déficience était à peine perceptible en 2017 et en 2018, et s'est manifestée de façon plus visible seulement au printemps 2019.

[60] Pour faire son point, il exhibe des photos des galeries avant prises par M. Reis et par lui-même en 2017, 2018 et 2019.

[61] Pour M. Fillion, les photos des années précédant la dénonciation du Bénéficiaire montrent que la malfaçon est visible bien qu'elle soit moins prononcée.

[62] L'arbitre Yves Fournier exprime ainsi le rôle des tribunaux face à des éléments contradictoires de preuve dans sa décision *Sommereyns c. 7802471 Canada inc. et La Garantie de construction résidentielle (GRC) CCAC S17-1002201-NP*, 30 octobre 2018 :

[109] Les tribunaux doivent souvent agir en pesant les probabilités. Rien ne peut être mathématiquement prouvé. La décision doit être rendue judiciairement et par conséquent en conformité aux règles de preuve généralement admises. Le *Règlement* étant d'ordre public, l'arbitre ne peut

décider par complaisance ou par le fait que la preuve présentée par l'une des parties se veut sympathique.

[63] Le Tribunal considère que les multiples avis donnés par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur quelques mois après la prise de possession de sa maison signalent que le problème était une source d'inquiétude pour M. Reis dès cette époque.

[64] L'Arbitre constate sur les photos prises par les Bénéficiaires en 2017 et 2018, la présence des mêmes traces du problème, mais plus atténuées que sur les photos de 2019, comme mentionné par M. Fillion.

[65] Après avoir considéré l'ensemble de la preuve, le Tribunal conclut que la déficience était suffisamment apparente pour que le Bénéficiaire la dénonce à l'Entrepreneur et à l'Administrateur en 2017 et bien avant le printemps 2019. Le délai de 30 mois n'est donc pas raisonnable.

Seconde question : la déficience pourrait-elle être qualifiée de « vice caché »?

[66] L'article 10 du Règlement présente ainsi le droit applicable au cas où le Bénéficiaire dénonce un vice caché après la réception du bâtiment.

« 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 découvertes 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;

... »

[67] Les articles du Code civil auxquels cet alinéa du Règlement fait référence sont les suivants :

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

2103. L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.

Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, des mêmes garanties que le vendeur.

Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis.

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.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

[68] Dans la Décision, l'administrateur fait référence à l'alinéa 4 de l'article 10 du Règlement, qui porte sur les vices cachés. À l'audience, les Bénéficiaires ont fait référence aux l'article 1726 et à l'article 1739 du Code civil. Ces deux articles sont mentionnés à l'alinéa 4.

[69] Dans le cas présent, la preuve non contredite révèle que c'est la surface du béton de la galerie avant des maisons de M. Reis et M. Benevento qui est affectée et qu'il s'agit d'un problème d'ordre esthétique et non pas de structure ou de sécurité.

[70] Le Tribunal se réfère au texte du livre « La Garantie de qualité du vendeur en droit québécois » par Me Jeffrey Edwards, rédigé avant sa nomination à la Cour du Québec en 2014. L'auteur écrit ce qui suit au sujet au de la qualification cachée du vice et de l'article 1726 C.c.Q. :

« ...

A. Le vice doit posséder une certaine gravité

359 – Pour que le vice soit interdit selon la garantie, le déficit d'usage entraîné ne doit pas être d'une quelconque importance. La perte d'usage doit être grave. ...

360 – Le critère déterminant est énoncé dans l'article 1726 C.c.Q. Seul le vice entraînant un déficit d'usage au point « que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix » est réprimé. Nous pourrions songer ici à une norme juridique plus générale, tel caractère « sérieux » ou « important » du vice. ... »

[71] Dans le cas présent, la déficience ne rend pas la galerie avant impropre à l'usage auquel elle est destinée c'est-à-dire, de permettre aux individus

d'accéder confortablement et de façon sécuritaire à la porte principale de la maison du bénéficiaire. La déficience est d'ordre esthétique et non d'ordre fonctionnel.

[72] Les Bénéficiaires ont informé le tribunal qu'à leur avis, ce problème a un effet négatif sur le prix de leurs maisons, mais aucune preuve n'a pas été présentée au tribunal sur la diminution du prix d'achat et/ou le refus d'achat possibles de ces immeubles.

[73] Par conséquent la déficience de la galerie avant de la maison de M. Reis ne peut être qualifiée de vice caché.

[74] Quant à l'article 1739 du C.c.Q. cité ci-dessus, tel que mentionné plus haut, le Tribunal est d'avis que la déficience était suffisamment connue par M. Reid en 2017 pour qu'il en fasse la dénonciation auprès de l'Entrepreneur et l'Administrateur en 2017, et elle n'est pas un vice caché, mais bien une malfaçon non apparente.

Les frais d'arbitrage

[75] Conformément aux articles 116 et 123 du Règlement, les frais du présent arbitrage seront à la seule charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

MAINTIENT la décision de l'Administrateur,

REJETTE la demande des Bénéficiaires,

ORDONNE que les frais d'arbitrage du présent arbitrage soient payés en totalité par l'Administrateur.

À Montréal, le 2 octobre 2020



Rosanna Eugeni, ing, Arbitre