TRIBUNAL D'ARBITRAGE

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 :
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Dossier CCAC nº: S24-051501-NP

MOHAMED SALIM BENSEMMANE ;

(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

c.

BEL-HABITAT INC ;

(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

et

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR) ;

(ci-après l'« **Administrateur** »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Me Michel A. Jeanniot, CIArb
Pour les Bénéficiaires :	Monsieur Mohamed Salim Bensemmane
Pour l'Entrepreneur :	absent
Pour l'Administrateur :	Me Valérie Lessard
Date de l'audition :	10 septembre 2024
Date de la Décision :	25 septembre 2024

Identification complète des Parties

Bénéficiaires :	**Monsieur Mohamed Salim Bensemmane** 5125, 59e avenue Laval (Québec) H7R 3T2
Entrepreneur :	**Bel-Habitat inc.** 74 50, 59e Avenue Laval (Québec) H7R 4G7 a/s Raymond Chabot, Administrateur provisoire Et son représentant : **Monsieur Yannick Bourassa-Milot**
Administrateur :	**Garantie de construction Résidentielle (GCR)** 4101, rue Molson, 3e étage Montréal (Québec) H1Y 3L1 Et sa procureure : **Me Valérie Lessard**
Arbitre :	**Michel A. Jeanniot** Centre Canadien d'Arbitrage Commercial Place du Canada 1010, rue de la Gauchetière Ouest, suite 950 Montréal (Québec) H3B 2N2

Extraits pertinents du Plumitif

15.05.2024	Réception par le greffe du CCAC de la demande d'arbitrage par le Bénéficiaire
15.05.2024	Réception de la décision de l'Administrateur datée du 6 novembre 2023
29.05.2024	Transmission aux Parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de Michel A. Jeanniot à titre d'arbitre
19.06.2024	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur
19.06.2024	Lettre aux Parties : recherche des disponibilités pour la tenue d'un appel conférence / conférence de gestion
03.07.2024	Appel conférence / conférence de gestion
04.07.2024	Transmission aux Parties de la décision en gestion rendue par Me Jeanniot
14.07.2024	Réception des pièces du Bénéficiaire
23.08.2024	Réception des commentaires de l'Administrateur quant aux moyens préliminaires
30.08.2024	Réception d'un ajout de pièces du Bénéficiaire
04.09.2024	Courriel de rappel aux Parties pour l'audience le 10 septembre prochain
06.09.2024	Réception des autorités (jurisprudences) que l'Administrateur compte citer à l'audience sur moyens préliminaires
10.09.2024	Audience
25.09.2024	Décision

MANDAT ET JURIDICTION

[1] 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) (« **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), par nomination du soussigné le 29 mai 2024, le tout, suite à réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement visé par les présentes (**« Garantie »** ou « **Plan** ») relativement à une demande d'arbitrage du Bénéficiaire en date du 15 mai 2024.

[2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et la juridiction du Tribunal a été alors confirmée.

[3] Le Tribunal, conscient que l'analyse du délai et les questions entourant une dénonciation sont tributaires de la preuve et ne peuvent être tranchées au stade interlocutoire par un moyen d'irrecevabilité de la nature d'un moyen soumis aux paramètres de l'art. 168 (2) C.p.c.[1] (tel *inter alia* que les faits allégués doivent être tenus pour avérés), a permis une première phase d'instruction assurant que l'ensemble de la preuve pertinente à motifs et conclusions soit soumise.

LITIGE

[4] Le litige est un recours sous demande d'arbitrage par le Bénéficiaire qui découle d'une décision de l'Administrateur datée du 06 novembre 2023 (dossier nº 166235-10532) (« **Décision Adm** »).

[5] Tel que mentionné, la présente décision arbitrale vise uniquement pour nos fins les moyens déclinatoires précités, soit le caractère raisonnable du délai de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil du Québec (« C.c.Q. ») tel qu'*inter alia* prévu à l'article 10 (4) du Règlement pour nos fins.

PIÈCES

[6] Les Pièces contenues aux Cahiers de l'Administrateur (« **Cahier** ») sont identifiées comme A- avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé; le Bénéficiaire a déposé deux pièces, mais notons que le Cahier et des Pièces déposées subséquemment emportent des documents émanant du Bénéficiaire;

[7] Aucune objection quant à l'origine de la preuve documentaire ou à l'intégrité de l'information qu'elle porte n'a été soulevée, l'ensemble des pièces étant admis de part et d'autre.

LE RÈGLEMENT

[8] Le Tribunal s'appuie pour les présentes que le Règlement est d'ordre public [2] et prévoit que toute disposition d'un Plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle [3]. Conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis, sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.

[9] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les Parties dès qu'elle est rendue [4]

PRÉTENTIONS ET PLAIDOIRIES DE L'ADMINISTRATEUR ET DES PARTIES

Administrateur

[10] L'Administrateur requiert, par requête préliminaire déclinatoire, que la demande d'arbitrage soit rejetée, car les vices allégués n'ont pas été dénoncés dans un délai raisonnable conformément au Règlement, soit selon l'Administrateur un délai allégué d'environ un à trois ans pour les points 1 à 4 soulevés.

[11] La procureure de l'Administrateur soumet en plaidoirie, sans référence doctrinale, mais avec jurisprudence, que l'évaluation de la raisonnabilité du délai s'entame d'abord d'« un délai de base normalisé » qui se situe autour de six (6) mois, puis qui peut être prolongé, dans certains cas, jusqu'à dix (10) mois. L'Administrateur est d'avis que dans les circonstances présentes, aucune justification ne milite en faveur d'un délai étendu.

Bénéficiaire

[12] Le Bénéficiaire conteste la Décision Adm et prétend que les circonstances atténuantes de la cause ont pour effet de caractériser les délais entre les manifestations des désordres allégués et leurs moments de dénonciation à l'Administrateur comme étant raisonnables.

LA PREUVE

[13] Pour fins de simplicité, tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici avec force détails l'ensemble des éléments qui m'ont été soulevés, je ne reprendrai que les éléments ginglymes à mon processus décisionnel, indépendamment de l'ordre dans lequel l'audience s'est déroulée.

[14] M. Robert Prud'homme, conciliateur et auteur de la décision initiale, confirme ses termes et déclarations, en particulier les dates de découverte pour chacun des désordres survenus avant la faillite de l'entrepreneur, en date du 28 juin 2021.

Ce que je retiens de la preuve de l'Administrateur

[15] Sur la foi de ces représentations, il était d'opinion que le délai de dénonciation écrite de l'ensemble des 14 désordres à l'Administrateur en date du 28 juin 2023, dépassait le délai « raisonnable » prévu par le Règlement (et son Plan de garantie). Lors de son témoignage, M. Prud'homme a corrigé sa décision initiale, où il avait par erreur (des coquilles d'écritures et non pas des erreurs de jugement) conclu que certains désordres avaient été dénoncés dans un délai raisonnable.

[16] M. Prud'homme explique que les désordres relevés par les bénéficiaires sont qualifiés de malfaçons couvertes par le Plan de garantie pour une période d'un an à compter de la signature de la note de réception en date du 19 décembre 2019.

[17] L'Administrateur présente le contrat de garantie (Plan de garantie) signé entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire le 14 avril 2019. Le Tribunal constate que les initiales du Bénéficiaire figurent sur chacune des pages de ce contrat.

[18] L'Administrateur attire l'attention sur les articles 8.3, 9.3, 10, et 10.1 du Plan de garantie, qui portent sur la garantie de parachèvements ainsi que sur la garantie contre les malfaçons et les vices cachés. L'article 9.3 énonce que « les malfaçons doivent être dénoncées par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable à compter de leur découverte ».

[19] L'Administrateur énonce le principe relatif à la portée du Plan de garantie selon lequel la garantie GCR n'est pas une assurance illimitée; elle comporte des conditions et des critères impératifs pour être applicable, notamment le délai raisonnable de dénonciation d'un désordre depuis sa découverte tel que codifié à l'article 10 par. 2, 3 et 4 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* applicable pour l'ensemble des désordres soulevés dans la présente affaire.

[20] L'Administrateur cite plusieurs décisions sur la question du délai raisonnable :

- Applicable pour les points 11 et 13 du présent dossier, la décision rendue par l'Arbitre Marie-Claude Martel, où un délai de dénonciation d'un an a été jugé déraisonnable[1];

- L'Arbitre Daniel S. Drapeau a considéré qu'un délai de dénonciation de 11 mois est excessif et a précisé que « [...] la dénonciation auprès de l'Entrepreneur, même si elle est prouvée, n'enlève pas l'obligation du Bénéficiaire de dénoncer par écrit le point en litige auprès de l'Administrateur »[2].

- Une décision rendue par l'Arbitre Claude Dupuis rejette la réclamation des bénéficiaires, car « un délai de deux ans et demi entre la découverte et la dénonciation n'est pas un délai raisonnable, compte tenu du fait que le bénéficiaire, sauf par méconnaissance, n'a aucune explication à apporter pour justifier la durée de ce délai ». Il est également souligné que « pour sa défense, le bénéficiaire admet l'avoir à l'époque dénoncé à l'Entrepreneur; or ce n'est pas suffisant »[3].

[21] Selon l'Administrateur, sans tenir compte des discussions du Bénéficiaire avec l'Entrepreneur, les délais de dénonciation à l'Administrateur après la découverte des désordres sont considérables, variant entre environ 3 ans et 5 mois (41 mois) et 2 ans et 8 mois (32 mois).

[22] L'Administrateur soutient que même dans l'hypothèse où l'on considère que le décompte du délai débute le 28 juin 2021, soit à la date de la déclaration de faillite de l'Entrepreneur, le délai de dénonciation à l'Administrateur reste excessif, soit environ de 2 ans.

[23] L'Administrateur souligne que l'ignorance de la loi ou d'un règlement ne justifie pas l'absence de dénonciation dans un délai raisonnable, et le bénéficiaire n'a présenté aucun motif justifiant le délai déraisonnable outre sa méconnaissance de ses termes et conditions.

Ce que je retiens du Bénéficiaire :

[24] Lors de l'interrogatoire, le Bénéficiaire déclare ce qui suit :

- Il confirme avoir « sûrement lu » une copie du Plan de garantie où il reconnait ses initiales sur chaque page et son paraphe à la conclusion, mais affirme ne pas se souvenir de son contenu et déclare ne pas avoir reçu de copie du document;

---

[1] *Jean-Roberson Michel et Marie-Monise Dorce* c. *Pro-Charpente inc.* et *La Garantie Construction Résidentielle*, 2023 51826 (QC OAGBRN)
[2] *Tara Ashley Pagliuca & Martin Chi-Tsun So* c. *Bena Construction inc.* et *La Garantie Construction Résidentielle*, 2023 70165 (QC OAGBRN)
[3] *Chadi Chantiri etKrystel Andrade Sahel* c. *Construction Briancon (1998) inc.* et *La Garantie Construction Résidentielle*, 2022 134760 (QC OAGBRN)

- Il ne se rappelle pas avoir lu le pamphlet intitulé « Lecture obligatoire » destiné au Bénéficiaire, mais ne peut affirmer avec certitude qu'il ne l'a jamais reçu. L'Administrateur démontre par contre une transmission par voie électronique du pamphlet à une adresse courriel valide du Bénéficiaire;

- Il mentionne avoir pris connaissance des 14 désordres à différentes périodes et admet les avoir signalés uniquement à l'Entrepreneur de manière diligente;

- Les 14 désordres signalés à l'Entrepreneur ont été dénoncés par écrit à l'Administrateur le 28 juin 2023;

- Il confirme que les dates de découverte de chacun des désordres, ainsi que les dates de dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, consignées dans la décision initiale de l'Administrateur, sont exactes.

[25] Le Bénéficiaire a fait la preuve de sa diligence dans la dénonciation des désordres découverts à l'Entrepreneur. Il souligne les multiples communications par courriel envoyées à l'Entrepreneur concernant les travaux à effectuer, soit en février, mai, juin, et octobre 2020. Il mentionne également la transmission du rapport d'inspection à l'Entrepreneur le ou vers le 12 mars 2021.

[26] Ayant pris connaissance de la faillite de l'Entrepreneur vers « la fin de l'année 2021 et en début de l'année 2022 », c'est à ce moment-là qu'il se souvient disposer d'une garantie avec l'Administrateur, valide, selon lui, pour une période de cinq ans et qu'il contacte ce dernier.

[27] Pour justifier le délai de dénonciation, le Bénéficiaire invoque la réponse de Stéphanie Beaudry, coordonnatrice du service après-vente de l'Entrepreneur, en date du 24 septembre 2020, indiquant que les retards étaient causés par la Covid-19, mais que les travaux demandés seraient effectués progressivement.

[28] Pour expliquer pourquoi il n'a pas signalé les désordres à l'Administrateur, le Bénéficiaire soutient qu'il ignorait qu'il en avait l'obligation. Selon lui, contacter l'Administrateur visait seulement à faire pression sur l'Entrepreneur pour qu'il honore ses engagements. De plus, au moment de la signature du Plan de garantie, l'Entrepreneur lui aurait précisé de lui rapporter directement tout désordre constaté, en mentionnant qu'un service après-vente s'occuperait des réparations.

ANALYSE ET MOTIFS

Notes introductives

[29] En tout premier lieu, le Tribunal désire souligner que d'adjuger sur une question de délai raisonnable et une analyse des éléments de droit sous-jacents est souvent plus complexe dans un dossier que la seule détermination et caractérisation de la problématique.

[30] En effet, la délimitation de ce qu'est le délai raisonnable pour nos fins est une question mixte de fait et de droit qui requiert aussi une analyse corrélative des faits relatifs aux actions ou omissions des Parties, approche que nos Cours ont soulevée à de nombreuses reprises, telle encore récemment (2018) par la Cour d'appel :

> « Le caractère raisonnable du délai doit être apprécié au regard de toutes les circonstances de l'affaire. Il s'agit d'une question mixte de droit et de fait. » [5]

[31] Je rappelle que le Bâtiment a été construit en 2019 par l'Entrepreneur (avis de fin des travaux et réception du bâtiment au 1er décembre 2019).

Questions sous étude

[32] La couverture du Plan dans nos circonstances requiert détermination si chaque malfaçon ou vice a été dénoncé dans un délai raisonnable de sa découverte (ou selon le cas, survenance/manifestation) ce qui emporte, entre autres :

[32.1] Caractérisation de la problématique alléguée de malfaçon ou de vice caché (au sens de 1726 C.c.Q.) ou de vice majeur (au sens de 2118 C.c.Q.);

[32.2] Détermination du départ du délai, soit cette découverte qui s'apparente généralement à la connaissance du préjudice subi par le Bénéficiaire et emporte, pour nos fins, la question de connaissance du Bénéficiaire;

[32.3] Subsidiairement, ceci soulève donc selon le soussigné des questions relatives (i) à la possibilité de réclamations appropriées pour chaque élément;

[32.4] Quelle est l'étendue de la raisonnabilité du délai entre découverte et dénonciation, une question qui se doit de prendre en considération divers éléments factuels, non seulement chronologiques, mais aussi d'actions ou d'omissions des Parties, afin de permettre une détermination mixte de faits et de droit;

[32.5] Et ce, afin de saisir si la raisonnabilité du délai de dénonciation au sens du Règlement est sujette à des circonstances intrinsèques au passage du temps qui peuvent affecter cette raisonnabilité;

[32.6] Une analyse de l'intention du législateur lors de modifications au Règlement relativement au concept sous étude de délai sera d'assistance.

[33] Il est reconnu que l'évaluation du caractère raisonnable dépend des faits de chaque cas. La jurisprudence considère que le caractère raisonnable du délai de dénonciation prévu à l'article 1739 C.c.Q. doit s'apprécier en fonction des circonstances propres à chaque dossier [6].

Malfaçon et vices cachés

[34] Quoique des observations visuelles ne soient pas toutes possibles selon l'Administrateur pour constat de déficience, l'Administrateur conclut en réponse à l'ordonnance procédurale du 3 juillet 2024 que :

Point à la Décision	**Si l'on ne tenait pas compte d'un moyen préliminaire, le « désordre » constaté aurait-il été reconnu par l'Administrateur?**
1. Solidité de l'escalier et le palier arrière	Oui (ré : malfaçon non apparente)
2. Fuite d'eau à la douche du logement 2e étage	Oui (ré : vice caché)
3. Prises électriques (2) non fonctionnelles	Oui (ré : malfaçon non apparente)
4. Absence de prise électrique pour sécheuse au r-d-c	Oui (ré : malfaçon non apparente)
5. Affichage pâle du thermostat du garage	Non (ré : pas une malfaçon non apparente)
6. Pente vers le bâtiment du balcon 1er étage	Oui (ré : vice caché)
7. Débit eau froide du robinet de la cuisine du 2e étage	Oui (ré : malfaçon non apparente)
8. Évacuations des eaux pluviales de gouttières	Non (ré pas une malfaçon non apparente)
9. Matériaux de la marche au niveau du garage	Non (ré pas une malfaçon apparente)
10. Matériau des contremarches de l'escalier du garage	Oui (ré malfaçon non apparente)
11. Peinture murs et plafonds du garage	Oui (ré parachèvement)
12. Alimentation eau chaude vers la laveuse du r-d-c	Non (ré pas un vice caché)

13. Finition cadre au niveau des escaliers entre r-d-c et 1er étage	Non (il s'agit de travaux de parachèvement cependant ils n'ont pas été dénoncés au moment de la réception ou dans les 3 jours qui suivent)
14. Absence de ventilation dans le local technique	Non (Même si le point 14 pourrait rencontrer les critères de la malfaçon non apparente, il n'a pas été dénoncé dans l'année suivant la réception du bâtiment.

[35] Cette caractérisation par l'Administrateur n'a pas soulevé de contestation ou de représentations lors de l'arbitrage; en l'absence de représentations, le Tribunal dans les circonstances se rattache à cette caractérisation.

Dispositions législatives et règlementaires

Liminaire

[36] Que nous soyons en présence d'un contrat de vente ou d'entreprise dans les circonstances du Règlement, la garantie prévue est applicable tant par l'effet de l'art. 1794 C.c.Q. qui assujettit la vente par un entrepreneur d'un fond et immeuble d'habitation aux règles du contrat d'entreprise relatives aux garanties et qui y inclut le promoteur immobilier – de même que de l'art. 2124 C.c.Q. [7]

[37] Dans une analyse de la couverture du Plan, il est d'importance de distinguer :

(i) la garantie de qualité du vendeur établie par le C.c.Q. (communément, souvent, la garantie légale du vendeur pour vices cachés, le régime de garantie contre les vices cachés) et

(ii) la couverture du Règlement qui est d'ordre public, auquel on ne peut renoncer ou exclure, et dont l'art. 17 du Règlement, alors qu'il se réfère aux articles du C.c.Q. ne les utilise que pour cerner le sens à donner, tel que requis dans la présente analyse, à l'expression « dans un délai raisonnable de la découverte.

Couverture du Plan

[38] En premier lieu, dans le cadre de l'analyse du moyen déclinatoire au présent litige, et en suivi pour nos fins de la caractérisation de malfaçon ou de vice caché des points à l'étude par l'Administrateur à la Décision Adm_1 il est nécessaire d'identifier les dispositions du Règlement qui s'appliquent, soit *inter alia* :

> § 2. — *Garantie relative aux bâtiments non détenus en copropriété divise*
> **I. Couverture de la garantie**

« La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception doit couvrir :

[...] 3° La réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et de la découverte 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 ;

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 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 ;

[...]

(nos soulignés)

[39] Il est d'intérêt de saisir le sens à donner à la réparation des désordres sous les références aux articles cités du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** ») à l'art. 17 al. 4 du Règlement

« **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. »

et

« **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, aux 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. »

Délai raisonnable - 1739 C.c.Q. - diligence et tardiveté

[40] Quant à la tardiveté ou non d'une dénonciation et de son délai raisonnable pour les fins du Règlement, l'article 1739 C.c.Q. indique :

« **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. »
>
> (nos soulignés)

[41] D'entrée de jeu, il n'y a pas d'extension de la portée du 2e alinéa de 1739 C.c.Q. à l'obligation de dénonciation du Bénéficiaire envers l'Administrateur en conformité du Règlement. Cette approche ne s'applique pas à une dénonciation devant être à l'Administrateur (entre autres quant à l'absence généralement quant à l'Administrateur de la connaissance requise du vice comme condition d'application), sujette toutefois aux dispositions du Règlement (que nous adressons en plus de détails ci-dessous) et à la raisonnabilité du délai de dénonciation à l'Administrateur et donc des circonstances particulières.

Nécessité et impact d'une dénonciation

[42] D'une part, le Règlement est d'ordre public et d'autre part, il n'en demeure pas moins d'actualité que la dénonciation visée non seulement pour un vice (et aussi pour une malfaçon) dans le cadre du Règlement est et demeure impérative et essentielle et se doit d'être par écrit, le Tribunal considérant que cet avis est assujetti aux dispositions de l'article 1595 C.c.Q. qui requiert que l'avis soit par écrit (ce que l'article 17 stipule d'ailleurs), et la jurisprudence [8] et la doctrine [9], contrairement à certains autres cas de demandes extra judiciaires, considèrent aussi que cet avis se doit d'être par écrit, et qu'il est impératif et de nature essentielle.

[43] Dans l'affaire *Immeubles de l'Estuaire* [10] où notre Cour d'appel analyse la conséquence d'absence d'une dénonciation sous la plume de l'Hon. Bich, JCA, la Cour, ayant ciblé la raison d'être d'une dénonciation (sous le terme de 'préavis'), nous indique :

> [158] Selon cette disposition, le défaut de préavis est généralement considéré comme fatal au recours de l'acheteur, même dans le cas où le vendeur connaissait ou était présumé connaître le vice. Pierre-Gabriel Jobin, dans son ouvrage sur la vente, écrit que :
>
> > [...] Le but de ce préavis, on l'a vu, est de permettre au vendeur de réparer le vice et, le cas échéant, de vérifier si le vice est grave et s'il est attribuable à une mauvaise utilisation par l'acheteur ; cet objectif est tout aussi pertinent pour le vendeur professionnel que pour celui qui ne l'est pas.[104]
>
> *(nos soulignés)*

[44] La Cour d'appel adresse à diverses reprises la possibilité du vendeur ou entrepreneur (ici, dans l'affaire *Fogel* [11], l'appelante) de vérifier la gravité et la

cause d'un vice, et de procéder, ou non, à y remédier et de conclure dans cette affaire de contamination des sols provenant de réservoirs souterrains sur le sujet :

> [12] De fait, l'appelante a choisi de nier ou d'éluder toute responsabilité : elle a d'abord contesté l'existence même des réservoirs; ensuite, à l'occasion d'une visite d'inspection de son représentant, elle a affirmé qu'elle ne procéderait pas aux travaux correctifs; enfin, elle s'est engagée à communiquer une position définitive au plus tard le 27 août 2008, ce qu'elle a omis de faire.
>
> [13] En pareilles circonstances, l'appelante ne saurait soutenir avoir été privée de la possibilité de vérifier l'existence du vice et d'y remédier [...]
>
> *(nos soulignés)*

[45] De nouveau, la Cour d'appel confirme les principes de la dénonciation du vice [12], et plus avant, dans l'affaire *Joyal* [13] (2014), sous la plume de l'Hon. Dalphond, JCA (« ***Joyal 1*** ») reprend l'objectif de la dénonciation [para 27] cité par l'Hon. Bich, j.c.a., (précitée), et ajoute :

> [35] Considérant que les dispositions relatives à la garantie légale de qualité et du droit de propriété ont été adoptées principalement afin de protéger l'acheteur - [...] - je suis d'avis que les conséquences du défaut de dénonciation dans un délai raisonnable doivent correspondre à un préjudice réel pour le vendeur, et non à un simple préjudice de droit, afin de pouvoir justifier l'irrecevabilité du recours intenté par l'acheteur.

[46] La Cour d'appel reprend de nouveau et confirme en 2015 l'approche de l'arrêt *Joyal 1* (au banc, l'Hon. N. Kasirer, maintenant de notre Cour Suprême, et les Hon. Bich et Vauclair), dans l'affaire *Bernadet* [14], traitant de vices cachés, pour des travaux requis par une situation pressante, et d'anecdote alors que les deux représentants au dossier pour l'entrepreneur avaient choisi de partir en vacances plutôt que de s'attaquer au problème.

[47] La réception par l'Entrepreneur et par l'Administrateur respectivement de la dénonciation est donc essentielle et constituera la fin du délai à considérer; de même, notons que la transmission de la dénonciation à l'Administrateur permet d'interrompre la prescription (art. 18 par. 1 du Règlement).

[48] D'autre part, le Tribunal est d'avis que ces enseignements jurisprudentiels requièrent aussi de tenir compte de ces paramètres dans une analyse des éléments factuels du présent dossier.

Défaut de diligence

[49] D'importance pour nos fins afin de saisir l'impact d'un défaut de diligence, s'il en est, est concurremment du Règlement où le législateur adresse le concept retenu de longue date au 2e alinéa de 1739 C.c.Q. dans le cadre de la garantie de qualité qui y est prévue :

> 35.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1,132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.
>
> *(nos soulignés)*

[50] Ce regard croisé entre les dispositions du Code civil et du Règlement porte à considérer, pour nos fins, préalablement à la raisonnabilité du délai :

[50.1] la détermination du départ du délai, qui emporte une analyse des circonstances factuelles du défaut de diligence, s'il en est ;

[50.2] la question de connaissance du Bénéficiaire pouvant concrétiser la connaissance d'une problématique ;

[50.3] tenant compte des objectifs d'une dénonciation, les éléments mixtes de faits et de droit qui retardent ou excluent un non-respect d'un délai de recours par le Bénéficiaire.

Fardeau de preuve

[51] En raison de la déconfiture de l'Entrepreneur, il revient à l'Administrateur d'assumer seul le fardeau d'établir que le droit du Bénéficiaire de faire une réclamation auprès de la Garantie est forclos (art. 2803 al.2 C.c.Q., selon la balance des probabilités 2804 C.c.Q).

[52] De même, la Cour suprême, s'exprime sur le fardeau de preuve applicable dans un jugement unanime de 2007 traitant de la garantie contre les vices cachés en droit québécois, sous les motifs conjoints des Hon. juges Lebel et Deschamps :

> « Contrairement à la présomption de connaissance imposée au vendeur, aucune présomption de connaissance ne pèse sur l'acheteur, qui est toujours présumé de bonne foi. Le fardeau de prouver la connaissance réelle du vice repose donc toujours sur le vendeur : Jobin, p. 464; Pourcelet, p. 149; T. Rousseau-Houle, Précis du droit de la vente et du louage (2e éd. 1986), p. 134 » [20]

Concept de découverte et analyse du délai

Second Liminaire

[53] L'Administrateur a déposé quelques décisions arbitrales sous le Règlement au soutien de sa requête en déclinatoire, mais dans un cas comme dans l'autre, l'arbitre n'indique que très peu de motifs à ces déterminations de tardiveté; on ne peut fortement s'en appuyer. Le Tribunal est de l'avis qu'une comparaison

temporelle ne peut se faire de manière uniquement linéaire, chaque situation nécessitant une évaluation complète et distincte selon les circonstances en l'espèce.

[54] Ainsi, la première étape dans l'évaluation du délai est de déterminer son point de départ, soit le moment de la « découverte » du vice au sens de 1739 du C.c.Q., axé sur la notion de l'acheteur raisonnable et de sa connaissance [22].

[55] Cet 'acheteur raisonnable' que la Cour suprême [23] nous enseigne :

> « Dans tous les cas, le test consiste à se demander si un acheteur raisonnable placé dans les mêmes circonstances aurait pu déceler le vice au moment de la vente. »

[56] On se doit de déterminer un point de départ du délai. Ce délai relève, selon le Tribunal, d'un point de départ de prescription[24], et dans les cas d'une prescription dite «extinctive», soit un moyen qui permet à une partie de se libérer par l'écoulement du temps et aux conditions déterminées par la loi (art. 2875 C.c.Q), le point de départ de la prescription est le jour où le droit d'action a pris naissance (art. 2880 al 2 C.c.Q).

[57] Le point de départ du délai est fondé sur la connaissance du vice par l'acheteur (i-e le Bénéficiaire).

[58] Dans un cadre de vice qui peut apparaître de façon progressive, graduelle, il faut d'autre part assurer l'application des paramètres prévus par l'article 1739 C.c.Q. où le délai commence à courir « ... du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue. » et de cadrer cette approche avec les dispositions du Code civil au Titre de la Prescription extinctive qui stipule d'autre part que :

> « 2926. Lorsque le droit d'action résulte d'un préjudice moral, corporel ou matériel qui se manifeste graduellement ou tardivement, le délai court à compter du jour où il se manifeste pour la première fois. »

[59] Cette première manifestation dans un cadre de préjudice graduel ou tardif est généralement qualifiée 'd'importante' par la doctrine.

Délai de base normalisé ?

[60] Je reprends mon commentaire précité sur l'art. 17 du Règlement, qui ne se réfère aux articles du C.c.Q. que pour cerner le sens à donner, tel que requis dans la présente analyse, à l'expression « dans un délai raisonnable de la découverte ». La jurisprudence aux dispositions de la garantie de qualité au Code demeure utile, mais se doit d'être sous le prisme du Règlement et de l'intention du Législateur dans les circonstances particulières visées par le Règlement.

[61] L'Administrateur plaide qu'en matière de bien durable, tel un immeuble, il se doit d'une évaluation de la raisonnabilité du délai entamé dans le cadre d'« un délai de base normalisé ».

[62] Cette approche découle de l'analyse de Me J. Edwards (précédemment arbitre au CCAC à son accession au banc, maintenant de la Cour supérieure) dans son ouvrage *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois* [25] qui considère que la « découverte fait l'objet d'une évaluation objective » et avance un calcul distinct et mesurable des délais de base et de prolongement qui seraient calculés de manière spécifique selon une méthode d'évaluation scientifique, donc, selon l'auteur, une appréciation uniquement objective.

[63] Avec respect pour l'avis contraire, le Tribunal ne peut retenir cette approche, tant sous le regard du Code civil et, de plus d'importance, quant au Règlement.

[64] Une analyse historique pour retracer ces 6 mois se butte avant même l'adoption de 1739 C.c.Q. à son prédécesseur, l'art.1530 du Code civil du bas Canada (C.c.B.C.) alors que le législateur n'avait déjà pas retenu un délai fixe maximal.

[65] Le délai régi par cet article 1530 C.c.B.C. visait un délai raisonnable (sans limite fixée stipulée) pour intenter une action en justice (action rédhibitoire) et non pour notifier le vice à compter de sa découverte, tel que le prévoit maintenant l'art. 1739 C.c.Q., mais les principes et l'approche jurisprudentielle sont demeurés les mêmes. Lors de la réforme du Code civil, cette exigence d'une poursuite judiciaire (1530 C.c.B.C.) a toutefois été abandonnée au profit de celle de la dénonciation écrite, le législateur ayant voulu déjudiciariser.

[66] Dès 1952 et 1957, la Cour Suprême nous enseigne à plus d'une occasion, et cet enseignement est d'importance pour nos fins :

> Sous l'ancien droit, on enseignait généralement que le délai pour intenter l'action rédhibitoire était de 6 mois à compter de l'acte de vente.
>
> Notre Code (...) [n.d.l.r. le C.c.B.C.] n'a pas ,retenu ce délai. Ce que prescrit l'art. 1530 C.C., c'est que l'action doit être intentée avec diligence raisonnable, suivant la nature du vice et suivant l'usage du lieu où la vente est faite.
>
> Pour déterminer s'il y a eu diligence raisonnable, on tiendra compte des circonstances établies en la cause. Ainsi la manifestation progressive des vices au cours de l'utilisation de la chose vendue, aussi bien que l'attitude de l'acheteur et celle du vendeur à cet égard, entreront-elles en considération lorsqu'il y a lieu d'apprécier le délai dans lequel l'acheteur intente l'action où ces vices sont invoqués, ainsi que le signale mon collègue, M. le Juge Taschereau, dans Lortie v. Bouchard, [1952] 1 S.C.R. 508 décision de cette Cour récemment commentée dans Lambert v. Lèvis Automobiles inc. et al. and General Motors Acceptance Corporation [1957] S.C.R. 621. » [26]
>
> *(nos soulignés)*

[67] Le Règlement a toutefois retenu un délai de déchéance de 6 mois jusqu'à récemment.

[68] Depuis le 1er janvier 2015, la version applicable du Règlement prescrit une nouvelle caractérisation du délai désormais « raisonnable » s'opposant à celle précédemment limitée temporellement à une période de six (6) mois, soit un délai que la jurisprudence [27] désignait de rigueur et de déchéance qui, lorsque non respecté, entraînait la forclusion du droit du bénéficiaire à la couverture du Plan de garantie.

[69] Le Tribunal est d'avis que le Législateur, lors de ces amendements en 2015, a retiré l'exigence du délai maximal de six mois de la découverte ou survenance pour la dénonciation écrite ; on se doit de saisir que le Législateur nous indique son intention de permettre un délai de plus de six mois, selon les circonstances. C'est donc une approche plus permissive et qui implique en partie une appréciation subjective.

[70] Une analyse d'intérêt détaillée qui rejette l'approche d'un délai de base se retrouve entre autres sous la plume de Hon. Théroux JCQ dans l'affaire *Leblanc* [28] (2014) qui commente l'approche de l'auteur Edwards d'une base normalisée :

> « [69] Par ailleurs, il s'avère que l'approche adoptée par la doctrine et la jurisprudence moderne en la matière n'est pas aussi restrictive et ne s'inscrit définitivement pas dans une démarche analytique visant l'atteinte d'un si haut niveau de précision par le développement d'une méthode scientifique pour mesurer le caractère raisonnable d'un délai pour agir.
>
> [70] Avec égards, le Tribunal est d'avis que l'exercice de la discrétion ou de l'appréciation judiciaire s'accommode mal d'un encadrement aussi restreignant. »

[71] De même, la Cour cite l'approche plus flexible, et finalement autre, de chacun [29] des Pr Jobin (*La vente*, 2007) et Pr Deslauriers (*Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service, 2013*), et, quant au Pr Deslauriers, en extrait :

> 611 [...] Ainsi, un délai de six ans a été jugé raisonnable dans le cas d'un terrain contaminé par des hydrocarbures, compte tenu des délais nécessaires pour constater le problème, effectuer les analyses pour en vérifier l'ampleur, la nature et la provenance.

[72] Une lecture du jugement *Labrèche c. Waters*, 2012 QCCQ 4139, cité sous *Leblanc,* est aussi d'intérêt alors que dans cette affaire *Labrèche,* le juge cite différentes causes (de 2006, 2007 et 2011) de la Cour du Québec et que des délais de deux ans, et de 18 mois, sont déraisonnables et généralement qu'un délai d'un an serait le maximum raisonnable.

[73] À l'inverse, la Cour supérieure dans la cause de *Benoît c. Sanctuaire du Mont-Royal* reconnait un délai de 18 mois comme raisonnable (dans une affaire de vices cachés (sous 1530 C.C.B.-C.) pour défaut d'insonorisation, qui a entre autres requis des rapports

d'expertise) et statue que la tardiveté n'a causé aucun préjudice au défendeur (promoteur immobilier) et conclut :

> « ... dans l'espèce, il n'y a pas lieu de s'en tenir à un strict calcul mathématique et d'appliquer l'article 1530 C.C.B.C. dans sa plus extrême rigueur, même compte tenu de multiples décisions ayant jugé tardifs certains délais beaucoup plus courts. » [30]

[74] La Cour d'appel s'est adressée à diverses reprises au calcul du délai raisonnable.

[75] La Cour d'appel (1988) dans l'affaire *Meunier c. Fontaine* [31] sur une action en diminution de prix où le ratio est uniquement sur le délai raisonnable (alors sous 1530 C.C.B.-C.) considère la question du préjudice au vendeur (appelant), et statuant que celui-ci n'a pas prouvé de préjudice créé par le délai de 9 mois, conclut que le « délai ne peut causer aucun préjudice à l'appelant » et détermine que ce délai est alors raisonnable.

[76] Par exemple, dans l'affaire *Poirier*, qui a été longtemps un point de référence important sur la question, la Cour d'appel [32] (P.A. Michaud, alors Juge en Chef du Québec et les Hon. M. J. Fish et T. Rousseau-Houle, J.C.A.) (1995) souligne que si une expertise et des travaux sont requis pour établir la preuve de tels vices et le coût de leur réparation :

> « Des délais s'échelonnant entre 7 et 12 mois ont déjà été jugés raisonnables par notre Cour ».

[77] Plus récemment, à titre d'exemple, dans l'affaire *Bartolone* [33] (2018), un achat en 2009, des vices cachés (humidité et moisissures découlant de travaux effectués avant cet achat en 2004), une prétention du vendeur que la dénonciation aurait dû être en 2010, et une décision en première instance concluant à dol et donnant raison à l'acheteur (suite à rapport d'expertise qui identifie une cause autre que celle initialement soupçonnée), nonobstant une dénonciation en 2012 [à laquelle le vendeur n'a pas donné suite] est confirmée par la Cour d'appel.

[78] Ces antipodes ne font que souligner ce que tous s'accordent à confirmer :

> « ... l'appréciation souveraine que doivent ultimement exercer nos tribunaux. » [34]

Préjudice réel requis.

[79] En suivi de l'analyse sous la rubrique *Nécessité et impact d'une dénonciation* aux présentes, cernons brièvement le concept de préjudice réel pour l'Administrateur dans un cadre spécifique de délai de dénonciation.

[80] Dans l'affaire *De La O c. Sasson* [35], la Cour rejette le recours des demandeurs pour vices cachés sur la base en *ratio decidendi* que le recours est prescrit (2925 C.c.Q.), mais surenchérit, notant la position de l'auteur Edwards (alors lui aussi à ce moment de la Cour du Québec) suivant plutôt la Cour d'appel dans son approche sous *Joyal* (précitée) - et l'approche du Pr Jobin (cité par la Cour d'appel, et précité aux présentes) - à l'effet que le préjudice ne peut être que de droit, il doit y avoir préjudice réel pour le vendeur. Concluant qu'il n'y a pas preuve de préjudice réel, il n'aurait pas lieu de rejeter le recours du seul fait que le vice n'a pas été dénoncé dans un délai raisonnable :

> « [39] Rien ne permet de conclure que le vice se soit aggravé entre 2006 et 2012 et encore moins entre 2010 et 2012. Les vendeurs n'ont pas été privés de la possibilité de vérifier l'existence et la gravité du risque et de le réparer. D'ailleurs, lorsqu'ils en ont été avisés, ils ont choisi d'ignorer la dénonciation. De même, ils ont négligé d'aller sur les lieux après l'institution de l'action.
>
> [40] Dans les circonstances, il n'y aurait pas eu lieu de rejeter le recours des acheteurs du seul fait que le vice n'a pas été dénoncé dans un délai raisonnable aux vendeurs. »

[81] La non-réactivité d'un vendeur, « ... impression de non-intérêt voire même de désintéressement », aux réclamations de son acheteur est aussi un critère d'évaluation du délai raisonnable, la Cour s'attardant sur l'attitude du vendeur (intimé). [36]

[82] Rappelons la citation précitée sous notre rubrique *Nécessité et impact d'une dénonciation* dans l'arrêt *Fogel* de la Cour d'appel alors que le vendeur avait choisi de nier ou d'éluder toute responsabilité et même contesté l'existence de la cause (réservoirs souterrains).

[83] Tenant aussi compte de la nature du bien et du vice découvert, l'objectif de la dénonciation (i) vérifier la gravité (ii) vérifier s'il s'agit d'une mauvaise utilisation par l'acheteur et (iii) permettre, ici à l'Administrateur, de réparer avant une intervention d'un tiers pour ce faire s'il n'y pourvoit pas (sauf certains cas où on ne peut y remédier), est un objectif et considération essentielle à la raison même du délai raisonnable.

[84] La Cour d'appel, dans l'arrêt *Joyal 1* (précité), prend position qu'il est requis une évaluation des conséquences du défaut de dénonciation plutôt que le rejet du recours de l'acheteur et ajoute :

> « ... les conséquences du défaut de dénonciation dans un délai raisonnable doivent correspondre à un préjudice réel pour le vendeur, et non à un simple préjudice de droit... »

soulignant [37] que cette solution est aussi validée par le Professeur Jobin (précité) qui s'inscrit en faveur d'une certaine souplesse dans la sanction du préavis:

« ... uniquement lorsque l'omission du préavis a privé le vendeur de la possibilité de vérifier l'existence et la gravité du vice et de le réparer ». [para 169].

[85] Cette approche est confirmée de nouveau par la Cour d'appel en 2019 (banc Hon. Dufresne, Healy, Cotman, J.C.A.) dans l'affaire *Joyal 2* [38] :

« [7] L'article 1739 du *C.c.Q.* impose à l'acheteur qui souhaite se prévaloir de la garantie de qualité l'obligation de dénoncer le vice à son vendeur dans un délai raisonnable. L'objectif d'une telle dénonciation est de « permettre au vendeur de constater le vice, d'examiner la preuve et de procéder aux réparations en limitant les coûts ». La transmission de l'avis de dénonciation est considérée comme une condition de fond à l'exercice d'un recours basé sur la garantie de qualité. En conséquence, le défaut de faire parvenir un avis de dénonciation au vendeur entraîne généralement le rejet de la demande.

[8] Cependant, tel qu'établi par l'arrêt *Joyal*, « les conséquences du défaut de dénonciation dans un délai raisonnable doivent correspondre à un préjudice réel pour le vendeur, et non à un simple préjudice de droit, afin de pouvoir justifier l'irrecevabilité du recours intenté par l'acheteur ».»

[4 citations omises - nos soulignés]

[86] Finalement, de nouveau en 2020 dans l'arrêt *Rouleau* c. *Beauregard* [39], la Cour d'appel (banc Hon. Gagné, Cotman, Beaupré, J.C.A.) accueille l'appel (infirmant le jugement de première instance et retournant le dossier à la Cour supérieure) :

« essentiellement en raison des principes énoncés dans l'affaire *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd* [ndlr *Joyal 1*] » [para 7]

et conclut qu'il est requis une

« ...détermination de nature factuelle quant à la mesure du préjudice subi par le vendeur... relève du juge du fond, chaque cas étant un cas d'espèce. » [para 8].

Éléments factuels - extension d'un délai autrement déraisonnable

[87] Les auteurs Baudouin et Renaud écrivent au *Code civil du Québec annoté* que :

« Un délai plus long que la normale peut se justifier s'il y a des circonstances particulières, telles des tentatives de remédier aux problèmes, des pourparlers de règlement, des essais de réparation » [40].

[88] Quoique nous n'adoptions pas la position de l'auteur J. Edwards (maintenant de notre Cour supérieure) sur le délai normalisé, il reconnait dans son ouvrage précité d'autre part que certaines causes (que l'on retrouve d'ailleurs au régime de la prescription) justifient un prolongement du délai.

[89] Le Tribunal est d'avis que ces causes peuvent être :

(i) de nature de suspension, telle l'impossibilité d'agir, résultant en un arrêt momentané du délai suspendu (2903 C.c.Q.) qui continuera à courir après la suspension uniquement pour la durée du temps restante, ou

(ii) possiblement certaines causes d'interruption du délai que, pour nos fins, on se doit d'associer aux conséquences d'une renonciation (2888 C.c.Q.) (le temps écoulé ne compte plus et un nouveau délai commence).

[90] Divers commentaires de Me Edwards dans son ouvrage sont d'intérêt (notant que ceux-ci sont énoncés dans une approche où l'auteur souscrit à un délai de base de 6 mois):

> « [502] Ses [le vendeur] tentatives pour réparer le vice ont traditionnellement justifié un prolongement du délai raisonnable. Lorsque le vendeur se déclare prêt à éliminer le vice, l'acheteur est rassuré. Celui-ci assume que son bien sera réparé et qu'il n'y a pas lieu de formaliser davantage sa réclamation. » [41]
>
> [ndlr : voir aussi jurisprudence citée en note 1112]
>
> (nos soulignés)
>
> « [503] ... l'acheteur n'a pas la connaissance du vice requise selon 1739 C.c.Q. [ndlr : quoique selon Edwards le vice a été découvert]. Cependant les déclarations malhonnêtes du vendeur l'ont empêché de se rendre compte de sa nature et partant, d'agir.
>
> « [508] Pour les causes de retard imputables au vendeur ... s'il s'agit de tentatives ou de promesses de réparations ou encore de réparations frauduleuses... au lieu de simplement suspendre le délai de base, nous croyons préférable que celui-ci soit ramené à son point de départ. ... Dans le calcul du délai raisonnable, la participation et la complicité du vendeur à la création du retard s'assimilent donc à une renonciation au délai de base passé. »

[91] La Cour supérieure dans l'affaire *Girard* c. *Boulay* (2010) alors que la preuve révèle un délai de 11 mois de la connaissance à la mise en demeure et souligne des communications et négociations préalables à titre de critère permettant ce délai comme raisonnable :

> « Ici, il est manifeste que dès la connaissance des problèmes de vices, on a établi un canal de communication [...] car bien que celui-ci [ndlr : entrepreneur] conteste certaines réclamations, il n'en demeure pas moins ouvert à la possibilité de remédier à "caper" des murets de toit. Ce langage pouvait laisser croire aux demandeurs que ceux-ci se dirigeaient vers une solution concertée et qu'ils ne leur étaient pas requis de procéder immédiatement à l'interpellation judiciaire. »[42]

[92] Déjà depuis un certain temps, la Cour d'appel nous enseignait dans *Blandino c. Colagiacomo*[43] (et d'intérêt entre autres pour le passage du temps après l'exécution de travaux correctifs) que nonobstant qu'il n'y a pas de règle formelle sur un nombre de mois de délai quelconque, le calcul de la raisonnabilité du délai autrement raisonnable peut être prolongé s'il y a préalablement une tentative d'effectuer des travaux correctifs :

> « [29] Une réclamation par action, suite à l'apparition de vices cachés, doit être intentée dans un délai raisonnable. Dans les circonstances présentes [...] il m'apparaît raisonnable que Blandino ait attendu un certain temps avant de voir si le correctif exécuté allait produire son effet et également de voir si Colagiacomo allait venir voir les autres défauts que Blandino lui avait indiqués. »

[93] Ceci rejoint la disposition expresse de l'alinéa 2 de l'art. 35.1 du Règlement (qui est d'ailleurs plus large que le seul élément de travaux correctifs) et qui est de primauté dans l'application recherchée aux présentes :

> « Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur. »

DÉCISION

Application des principes de délai raisonnable

[94] La preuve non contredite indique :

[95] Le Bénéficiaire confirme avoir « sûrement lu » une copie du Plan de garantie et il reconnaît ses initiales sur chacune des pages exhibées par l'Administrateur et, subsidiairement, son paraphe à la conclusion du Plan. Il ne se souvient pas de son contenu, il ne se souvient pas d'en avoir pris connaissance (bien qu'il confirme l'avoir « sûrement lu »).

[96] Subsidiairement, il ne se rappelle pas avoir reçu un pamphlet d'importance intitulé « Lecture obligatoire » destiné au Bénéficiaire. Il ne peut affirmer avec certitude qu'il ne l'a jamais reçu, mais, et en contre-interrogatoire, l'Administrateur démontre une transmission par voie électronique de ce pamphlet à une adresse (électronique) reconnue comme valable en tout temps par le Bénéficiaire.

[97] Le Bénéficiaire mentionne avoir constaté et pris connaissance des 14 désordres, bien qu'à différentes périodes, mais admet les avoir, par ignorance, signalés uniquement à l'Entrepreneur (bien que ceci aurait été fait de façon diligente).

[98] Aucun des désordres n'a été dénoncé à l'Administrateur avant le 28 juin 2023 (date à laquelle il apprend la déconfiture de l'Entrepreneur).

[99] Il confirme, de plus, l'ensemble des dates de découverte de chacun des désordres, ainsi que des dates de dénonciation à l'Administrateur qui sont consignées dans la décision initiale de l'Administrateur.

[100] L'indubitable constat est à l'effet que les délais de dénonciation des désordres à l'Administrateur sont considérables, variant entre 32 et 41 mois.

[101] Nul ne peut plaider sa propre turpitude et, à regret, je me dois de constater ce délai déraisonnable, au sens du Règlement.

[102] La norme juridique générale nous impose un caractère « sérieux » ou « important » de la caractérisation justifiant le dépassement d'un délai raisonnable.

[103] Nous savons que le Règlement fixe des modalités et les limites du plan de garantie, ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par le Bénéficiaire de la garantie, et il prévoit la procédure s'appliquant à toute réclamation faite en vertu du plan.

[104] L'arbitre désigné est autorisé par la Régie à trancher tout différend découlant des plans de garantie, et ceci inclut toute question de procédure.

[105] Nous savons, de plus, que la loi et le Règlement ne contiennent pas des clauses privatives complètes. L'arbitre a compétence exclusive. Sa décision lie les Parties, elle est finale et sans appel.

[106] Enfin, l'arbitre doit statuer conformément aux règles de droit. Il peut aussi à l'occasion faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[107] Dans mon appréciation souveraine des faits et ma compréhension de la loi, de la jurisprudence connue, et en dépit du fait que je sympathise (grandement) avec le Bénéficiaire, et malgré qu'il s'agisse sans contredit d'un manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles, je ne peux faire droit à la demande du Bénéficiaire.

CONCLUSION

[108] La requête pour moyen déclinatoire de l'Administrateur et le rejet de la demande d'arbitrage sont accordés et la demande d'arbitrage du Bénéficiaire est rejetée.

[109] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter et de maintenir la décision de l'Administrateur et je me dois de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

[110] En vertu de l'art. 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, et en dépit que le Bénéficiaire n'a obtenu gain de cause sur

aucun des aspects de sa réclamation, à titre d'arbitre, je départage les frais, mais cette fois-ci, à bon escient, faisant usage de l'art. 116 du Règlement et condamne l'Administrateur aux entiers frais et dépens des présentes.

[111] Le tout, sans préjudice, et sous toutes réserves du droit qui est sien (le Bénéficiaire) de rechercher des correctifs et des compensations qu'il peut réclamer, sujets, bien entendu, aux règles de droit commun et de prescription civile.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[112] **ACCUEILLE** la requête déclinatoire pour irrecevabilité de la demande d'arbitrage.

[113] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

[114] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage.

[115] **RÉSERVE** à la Garantie Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute action et toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragr.19 de l'annexe II du Règlement), en ses lieu et place et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

[116] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage tels qu'ordonnés à la charge de Garantie Construction Résidentielle (GCR), conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 25 septembre 2024

Michel A. Jeanniot, ClArb.

[1] *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.* 2014 QCCA 588 et *Charette c. Ouellette* 2013 QCCA 264.

[2] *Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et al* AZ-50285725 (C.A.) 15 décembre 2004 ainsi que *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal0280*

[3] 2013 QCCA 1211.

[4] *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02), article 5.

[5] Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

[6] *Bartolone c. Cayer,* 2018 QCCA 137, para. 5.

[7] *Leblanc c. Dupuy* 2014 QCCS 3226 (CanLII)

[8] **1794.** La vente par un entrepreneur d'un fonds qui lui appartient, avec un immeuble à usage d'habitation bâti ou à bâtir, est assujettie aux règles du contrat d'entreprise ou de service relatives aux garanties, compte tenu des adaptations nécessaires. Les mêmes règles s'appliquent à la vente faite par un promoteur immobilier.

2124. Pour l'application des dispositions du présent chapitre [*ndlr : Ch. 8e, Du contrat d'entreprise ou de service*], le promoteur immobilier qui vend, même après son achèvement, un ouvrage qu'il a construit ou a fait construire est assimilé à l'entrepreneur.

Voir aussi *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III,* 2006 QCCA 781 sous la plume de la juge Bich, M.-F, JCA.

[9] Voir *Voyer c. Bouchard* (C.S. 1999-08.27) [1999] R.D.I. 611; et *Fleurimont c. APCHQ inc.* (C.S. 2001.12.19) dans cette dernière affaire, les faits précèdent l'adoption du Règlement tel qu'il se lit alors - le certificat APCHQ de la garantie requérait conciliation - mais les principes étudiés demeurent applicables *in extenso.*

[10] LLUELLES ET MOORE, Droit des obligations, Éditions Thémis, no. 2800 (et note 38 *in fine*) – 1803

[11] *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III* 2006 QCCA 781 - citant (note 104) - Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 2e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2001, p. 178 ; voir aussi au même effet LAMONTAGNE, Denys-Claude, *Droit de la vente*, 3e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2005, au para. 239 *in fine* (p. 127).

[12] *Placements Beauvais-Chabot c Fogel* 2014 QCCA 548

[13] Voir aussi pour les principes applicables dans le cadre de dénonciation d'un vice : *Argayova* c. *Fernandez* 2012 QCCA 1243, para. 22 et *Facchini c. Coppola* 2013 QCCA 197, para 40,41 et 43

[14] *Claude Joyal inc.* c. *CNH Canada Ltd.* 2014 QCCA 588. - (***"Joyal 1"***) .(requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2014-07-17) 35867)

[15] *Immeubles Bernadet inc. c. Kerzérho* 2015 QCCA 644, para 12 et 13.

[16] *Poirier* c. *Spagnolo*, J.E. 2000-1533, [2000] R.D.I. 460, REJB 2000-19274 (C.S.), M-F Courville, JCS;

VOIR AUSSI *Lemyre* c. *Arcand*, B.E. 2000BE-1199 (C.Q.), René Roy JCQ, dans un cas de vice caché:
"Le syndicat demeure le représentant exclusif de l'intérêt commun des copropriétaires, responsable de la correction des problèmes aux parties communes et de l'exécution des travaux pour les corriger "
et *Pruneau* c. *Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc.*, B.E. 2005BE-427 (C.Q.), Denis Charrette JCQ, dans le cas d'un vice de construction à un plafond.

[17] CHAMPAGNE, Pierre G., *Les recours du copropriétaire pour vices cachés affectant les parties communes : étude comparative France-Québec,* au recueil de textes *Développements récents en droit de la copropriété divise*, Service de la formation continue du Barreau du Québec, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2008, 171, aux pp. 201 et ss.

[18] *Belcourt Construction Co.* c. *Creatchman* [1979] C.A. 595, pp.601-2.

[19] *Société d'habitation et de développement de Montréal* c. *Bergeron*, [1996] R.J.Q. 2088 (C.A.), p. 2091 et 2092.

[20] *Parent c. Daniel et al*, C.Q.M. no 500-32-072244-033, le 6 décembre 2004, F. Bousquet, J.

[21] *ABB inc.* c. *Domtar Inc.*, [2007] 3 RCS 461, para. 54

[22] *SDC 594 à 598 Des Cépages c. Alliance Taillon Voyer inc. et GCR*, GAMM 2018-06-27 1er novembre 2018, Me Jean Doyle, arbitre.

[23] Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008. VOIR aussi Pierre-Gabriel JOBIN, La vente, 3e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 2007.

[24] Op. cit. *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, para. 42.

[25] La Cour suprême a confirmé dans l'affaire *Oznaga c. Société d'exploitation des loteries et courses du Québec* [1981] 2 R.C.S. 112 la généralisation des règles de la prescription en droit québécois à des délais autres que ceux uniquement identifiés de prescription.

[26] Op. cit. *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, pp. 234 à 245; para. 474, 484 et 485 et sur la méthode scientifique, para 510

[27] *Lemire* v. *Pelchat*, [1957] S.C.R. 823

[28] *Danesh* c. *Solico Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, 5 mai 2008, Soreconi No. 070821001; *Bertone et Scafuro c. 9116-7056 Québec Inc., (Construction Sebelan),* 2009 CanLII 84644, Guy Pelletier, Arbitre, citant quant à cette question, une décision du soussigné et citant diverses autres décisions arbitrales au même effet.

[29] *Leblanc* c. *Bouchard* 2014 QCCQ 4797

[30] Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 3e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2007 - Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 2013

[31] *Benoît* c. *Sanctuaire du Mont-Royal* [1992] R.J.Q. 2858, p. 22. SOQUIJ AZ-92021504

[32] *Meunier* c. *Fontaine,* Cour d'appel du Québec, 13 mai 1988 - N° 500-09-000806-828.

[33] *Poirier et Caron* c. *Martucelli* EYB 1995-59548 - mai 1995 (C.A.)

[34] *Bartolone* c. *Cayer*, 2018 QCCA 137

[35] Op. cit. *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois,* para. 510

[36] *De La O* c. *Sasson* 2015 QCCS 713

[37] *Cressaty* c. *Palazzo* [2002] J.Q. no 10559 (C.Q.), para 42

[38] Op. cit. *Claude Joyal inc.* c. *CNH Canada Ltd.*, para 36

[39] *CNH Industrial Canada ltée* c. *Claude Joyal inc.*, 2019 QCCA 1151 (« ***Joyal 2*** »)

[40] *Rouleau* c. *Beauregard* 2020 QCCA 1009

[41] Baudouin, Jean-Louis et Renaud, Yvon, *Code civil du Québec annoté*, 20e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, *note sous l'article 1739. Benoît c. Sanctuaire du Mont-Royal ltée* (C.S., 1992-09-08), SOQUIJ AZ-92021504, J.E. 92-1431, [1992] R.J.Q. 2858

[42] Op. cit. « La garantie de qualité du vendeur en droit québécois », para. 502. Dans l'ensemble des causes de prolongement, voir para 501 à 508.

[43] *Girard* c. *Boulay* 2010 QCCS 3408, para. 60

[44] 1988 CanLII 1193, para. 29

[45] Dans la décision arbitrale sous le Règlement *Leduc et Développements immobiliers BCG*, (CCAC), S17-122201-NP, 2018-03-21, rendue par notre confrère Me Roland-Yves Gagné sous le Règlement, ce dernier mentionne « qu'un vice [qui] se manifeste seulement pendant une saison sur quatre au cours d'une année ne change pas le contenu de la version applicable du Règlement qui n'a pas prévu d'interruption de délai de dénonciation en cas de changement de saison. »