

ARBITRAGE
RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

(Chapitre B-1.1, r. 8)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:

CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS
No : S20-072901-NP

Monsieur Frédéric Leblanc
Monsieur Steve Martel

Bénéficiaires

c.

Gestion Immobilière Santi Inc.

Entrepreneur

Et :

Garantie Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour les Bénéficiaires :	Monsieur Steve Martel Monsieur Frédéric Leblanc
Pour l'Entrepreneur :	Absent
Pour l'Administrateur :	M ^e Éric Provençal Madame Marie-Pier Bédard
Date de l'audience :	20 octobre 2020
Date de la décision :	23 novembre 2020

Description des parties

Bénéficiaires :

Monsieur Steve Martel
Monsieur Frédéric Leblanc
3802 rue Charles Hamel
Sherbrooke, Qc. J1L 1M6

Entrepreneur :

Gestion Immobilière Santi Inc.
1335 rue King ouest, bureau #300
Sherbrooke, Qc. J1J 2B8

Administrateur :

Garantie Construction Résidentielle
a/s M^e Éric Provençal
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1



Pièces

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 : Contrat préliminaire et annexe au contrat préliminaire signés le 14 février 2017 ;
- A-2 : Contrat de garantie signé le 14 février 2017 ;
- A-3 : Acte de vente daté du 28 août 2017 ;
- A-4 : Rapport d'inspection préreception signé le 21 août 2017 ;
- A-5 : Courriel transmis par les Bénéficiaires à l'Administrateur le 21 octobre 2019, avec en pièce jointe :
 - Le formulaire de dénonciation daté du 21 octobre 2019 ;
- A-6 : Formulaire de réclamation reçu le ou vers le 12 mai 2020 ;
- A-7 : En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'entrepreneur le 27 mai 2020, auquel est joint :
 - Le formulaire de dénonciation cité en A-5 ;
- A-8 : REQ de l'Entrepreneur daté du 13 août 2020 ;
- A-9 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 28 juillet 2020, ainsi que la preuve de remise aux Bénéficiaires, datée du 28 juillet 2020 ;
- A-10 : Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 29 juillet 2020, auquel sont joints :
 - La notification d'arbitrage ;
 - La demande d'arbitrage ;
 - La décision de l'Administrateur citée en A-9 ;
- A-11 : Curriculum Vitae de Marie-Pier Bédard.

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

- B-1 : Décision de l'Administrateur du 19 août 2019 concernant un autre bâtiment résidentiel jumelé dans la même bâtisse (3808 rue Charles-Hamel) et d'autres bénéficiaires et en annexe, une facture pour la gouttière avec le nom de Frédéric Leblanc et de deux autres propriétaires ;
- B-2 : Courriel du 7 novembre 2017 de Sylvie Denoncourt avec projet de mise en demeure de Maître Alain Thivierge de la même date ;
- B-3 : Contrat soumission Santi ;
- B-4 : Lettre du 31 juillet 2020 du Ministère de la justice ;
- B-5 : Décision du 18 juillet 2018 - *Boisvert et al (incluant Steve Martel et Frédéric Leblanc) c. Gestion Immobilière Santi Inc. et Marc Bougie*, 450-22-013434-189 (Cour du Québec, district de Saint-François, Maître Maryse Gauthier, greffier spécial).

Le Tribunal a coté une photographie prise prouvant qu'il a lui-même posté un avis de convocation à l'Entrepreneur :

- T-1 : Preuve d'envoi.



INTRODUCTION.....	4
La date de réception	5
Décision	6
La date de la fin des travaux	8
Décision	9
Point 1 Remboursement pour l'installation des gouttières.....	11
Décision	13
Autres points en deux groupes : les vices cachés et délais de dénonciation.....	16
Vices Cachés.....	18
Point 3. Plancher du rez-de-chaussée : Effritement du béton près de la porte arrière	18
Le Bénéficiaire	18
La Conciliatrice	18
Décision	20
Point 8 Pente du muret de la douche	24
Le Bénéficiaire	24
La Conciliatrice	25
Décision	25
Délais de dénonciation	26
Point 3 – Plancher du rez-de-chaussée – Taches blanches et fissures.....	26
Taches blanches.....	26
Fissure et arrachement de certaines pierres	27
Point 4 Armoires de cuisine	27
Point 5 Comptoir de la salle de bains à l'étage	28
Le Bénéficiaire	28
La Conciliatrice	28
Point 6. Plancher de l'étage qui décolle.....	28
Commentaire du Tribunal	28
Le Bénéficiaire	29
La Conciliatrice	30
La preuve du Bénéficiaire quant au délai déraisonnable.....	31
Position de l'Administrateur	33
Rappel du droit applicable	33
RÉSERVE DES DROITS	34
FRAIS.....	35
CONCLUSION	35

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 28 juillet 2020 et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 29 juillet 2020.
- [2] Les Bénéficiaires ont dûment produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le *Règlement*).
- [3] Le Tribunal d'arbitrage, n'ayant aucune adresse de courriel valide à son sujet, a lui-même posté un avis d'audition à l'Entrepreneur et en a produit la preuve en T-1 ; bien que dûment convoqué, ce dernier était absent.
- [4] L'audition a eu lieu après une visite des lieux dans le respect des règles sanitaires.



- [5] Les Bénéficiaires ont confirmé à l'audience que les points qui font l'objet de différends avec la décision de l'Administrateur du 28 juillet 2020 que les Bénéficiaires demandent au Tribunal d'arbitrage de trancher, sont :
- [5.1] Deux dates, soit :
 - [5.1.1] la date de la réception ;
 - [5.1.2] la date de la fin des travaux ;
 - [5.2] Point 1. Remboursement pour l'installation des gouttières ;
 - [5.3] Point 3. Plancher du rez-de-chaussée ;
 - [5.4] Point 4. Armoires de cuisine ;
 - [5.5] Point 5. Comptoir de la salle de bain de l'étage ;
 - [5.6] Point 6. Plancher de l'étage qui décolle ;
 - [5.7] Point 8. Pente du muret de la base de la douche.

La date de réception

- [6] Les Bénéficiaires demandent de changer la date de la réception du 21 au 28 août 2017.
- [7] Le formulaire de préreception contient la date du 21 août 2017, alors que le Bénéficiaire Leblanc affirme à l'audience qu'il a été signé le 28 août, après la signature de l'acte de vente notarié.
- [8] Il explique que les Bénéficiaires se cherchaient une maison, ils ont vu une affiche, ils ont visité la maison modèle, et ils ont décidé d'acheter le terrain et ils ont signé un document pour faire construire la maison.
- [9] Ce document signé était au nom des deux Bénéficiaires mais il a été détruit, car pour les raisons invoquées à l'audience, un troisième acheteur s'est ajouté, qui a signé l'annexe au contrat préliminaire après la vente chez le notaire le 28 août 2017.
- [10] Les deux Bénéficiaires ont déménagé environ un mois avant la signature du contrat chez le notaire.
- [11] Le Bénéficiaire affirme que bien que le contrat préliminaire contienne la date du 14 février 2017, la première page n'a que deux signatures alors que son annexe en a trois puisqu'au contrat notarié il y a trois acheteurs, le troisième étant le père de l'un des deux acheteurs, donc cette annexe n'est pas du 14 février 2017.
- [12] De plus, bien qu'il soit daté du 14 février 2017, le contrat de garantie n'a pas été signé à cette date, mais après la signature du contrat notarié du 28 août 2017.
- [13] Suite à la signature, Marc Bougie (président de l'Entrepreneur) leur a dit qu'il y avait sur le comptoir de leur cuisine des documents à signer.



- [14] Sur leur comptoir au retour du notaire, ils ont vu le contrat de garantie qui était antidaté au 14 février 2017, pour lequel l'Entrepreneur a dit qu'il avait oublié de leur faire signer.
- [15] Ce contrat de garantie ne mentionne que deux Bénéficiaires alors même qu'il devrait en avoir trois, puisqu'il y a trois acheteurs, le troisième étant le père du bénéficiaire Leblanc.
- [16] Le procureur de l'Administrateur intervient pour dire qu'il y en a seulement deux Bénéficiaires dans son dossier¹.
- [17] Après la signature chez le notaire, ils ont rencontré un représentant de l'Entrepreneur devant leur comptoir de cuisine qui leur a expliqué le contenu de la garantie, les Bénéficiaires ne savaient pas qu'ils avaient cette garantie.
- [18] Donc c'est le 28 août qu'ils ont signé le contrat de garantie, après la signature devant le notaire.
- [19] L'inspecteur-conciliatrice affirme qu'avant l'audience, les Bénéficiaires ne lui ont jamais fait part que des documents avaient été prédatés.
- [20] D'un autre côté, elle n'a pas abordé le sujet de la date de la réception avec eux.
- [21] En contre-interrogatoire, le Bénéficiaire dit que la conciliatrice ne lui a posé aucune question quant à la date de la réception ni pourquoi il y avait trois noms sur l'acte de vente notarié mais seulement deux signatures sur le formulaire de la réception.
- [22] Ils ignoraient que l'Entrepreneur n'était pas de bonne foi.
- [23] En plaidoirie, l'Administrateur plaide qu'il s'agit d'un contrat sous seing-privé signé par toutes les parties.
- [24] Les règles de preuve sont à l'effet qu'une partie un acte ne peut le contredire sauf s'il y a un commencement de preuve ce qui n'est pas le cas ici (article 2863).
- [25] Le témoignage du Bénéficiaire n'est pas suffisant pour attaquer la preuve des documents sous seing-privé produits au dossier.

Décision

- [26] Vu la preuve, vu le droit, le Tribunal accueille la demande des Bénéficiaires de changer la date de la réception au 28 août 2017.
- [27] Le Bénéficiaire a témoigné de façon crédible à l'effet qu'il a signé un formulaire de pré-réception prédaté au 21 août 2017 après la signature chez le notaire.
- [28] L'acte de vente notarié est du 28 août 2017 (pièce A-3).
- [29] Le procureur de l'Administrateur s'est objecté en plaidoirie à ce qu'une preuve testimoniale contredise un acte juridique écrit.
- [30] La Cour d'appel affirme *Ferme Springlea, s.e.n.c. c. Gauvin*²:

¹ Le Tribunal précise n'avoir rendu aucune décision à ce sujet, n'ayant eu aucune demande du troisième acheteur.



[23] L'existence d'un commencement de preuve est une question de droit. Sa vraisemblance est toutefois une question de fait laissée à l'appréciation du juge de première instance. À cet égard, la norme d'intervention est exigeante^[3]. Pour conclure à l'existence d'un commencement de preuve, deux composantes sont essentielles : 1^o le commencement de preuve doit reposer sur un élément de preuve qui émane soit de la partie à qui on veut l'opposer (aveu, écrit ou témoignage), soit de la présentation d'un élément matériel et 2^o qui, dans l'un et l'autre cas, rend vraisemblable, et non seulement possible, l'acte juridique que l'on entend prouver (art. 2862 et 2865 C.c.Q.)^[4].

[31] L'article 2865 du Code civil dit :

2865. Le commencement de preuve peut résulter d'un aveu ou d'un écrit émanant de la partie adverse, de son témoignage ou de la présentation d'un **élément matériel**, lorsqu'un tel moyen rend vraisemblable le fait allégué.

[32] L'acte de vente notarié est un acte authentique, c'est un écrit signé par la partie adverse, dont le notaire instrumentant a eu comme devoir de spécifier la date (article 44 de la *Loi sur le notariat*, L.R.Q., N-2).

[33] Le Bénéficiaire affirme avoir signé le formulaire de réception déjà daté du 21 août suite à une conversation quant à son contenu avec un représentant de l'Entrepreneur après la signature de l'acte notarié du 28 août.

[34] Un des éléments importants qui a amené le Tribunal à conclure en faveur des Bénéficiaires : ce dossier a de particulier que la preuve démontre qu'un Tribunal judiciaire a déclaré dans un jugement que le défendeur avait agi frauduleusement lors de la vente.

[35] Quant à la preuve de la mauvaise foi de l'Entrepreneur, dans l'affaire *Alexandra Boisvert, Martin Boisvert, Sylvie Vaillancourt, Steve Martel, Frédéric Leblanc, Pascal Desautels-Brochu et Nathalie Garneau-Chase c. Gestion Immobilière Santi Inc. et Marc Bougie*, la Cour du Québec³ écrit :

[22] Les troubles subis par les demandeurs sont graves et auraient pu être évités si le défendeur Marc Bougie avait agi de bonne foi en omettant de signer la fausse déclaration. Cette situation est inexcusable. [...]

[25] En signant les actes de ventes contenant ladite déclaration (note : que les sous-traitants étaient payés) [...] le défendeur a agi frauduleusement et s'est délibérément livré au dol envers les demandeurs, il s'agit d'une faute extra contractuelle. [...]

[27] La condamnation personnelle du défendeur Marc Bougie découle de ses fausses déclarations retrouvées aux trois actes de vente signés pour les immeubles en litige.

[36] Le Tribunal constate à l'acte de vente notarié, que le vendeur Marc Bougie se dit autorisé en vertu d'une résolution en date du 21 août, il est vraisemblable que « tous les papiers » ont été préparés à l'avance en même temps pour le 21 août.

² 2016 QCCA 1910.

³ 450-22-013434-189 (Cour du Québec, district de Saint-François, Maître Maryse Gauthier, greffier spécial).



[37] L'article 140 du *Règlement* dit :

140. Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.

[38] En vertu de l'article 10 du *Règlement*, plusieurs garanties débutent de la date de la réception, donc la date de réception confère des droits prévus au présent *Règlement*.

[39] Ajoutons que l'article 116 du *Règlement* demande que l'arbitre « *statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.* »

[40] « Après tout, le *Règlement* existe notamment pour prémunir les bénéficiaires contre des situations de cet acabit.⁴ »

[41] Pour tous ces motifs, le Tribunal accueille la demande des Bénéficiaires de fixer au 28 août 2017, la date de réception de leur bâtiment, l'Administrateur devant corriger le dossier des Bénéficiaires en conséquence.

La date de la fin des travaux

[42] Les Bénéficiaires demandent de changer la date de la fin des travaux du 21 septembre (date écrite sur le formulaire de réception) au 1^{er} décembre 2017 (date de la facture pour la gouttière).

[43] L'article 8 du *Règlement* définit ainsi la fin des travaux et le parachèvement des travaux, qui réfère au contrat original :

«fin des travaux»: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs au bâtiment sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

«parachèvement des travaux»: le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et **prévus au contrat original** conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

[44] L'article 17 spécifie que l'Entrepreneur et le Bénéficiaire doivent convenir lors de l'inspection préreception d'une date de parachèvement des travaux qui **ne peut pas dépasser 6 mois**:

17. Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

Lors de cette inspection, le bénéficiaire et l'entrepreneur identifient ce qu'il reste à parachever et les vices et malfaçons apparents qui sont à corriger. Le bénéficiaire et

⁴ Proulx et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. et Construction Stéphane Bédard Inc GAMM 0603-8236, 19 juin 2006, M^e Johanne Despatis, arbitre, paragraphe [14].



l'entrepreneur conviennent lors de cette inspection d'un délai **qui ne peut pas dépasser 6 mois** pour la réalisation de ces travaux de parachèvement et de correction.

- [45] Les Bénéficiaires demandent que la date de la fin des travaux soit repoussée de deux mois et dix jours, soit du 21 septembre 2017, « date convenue » au formulaire de réception, au 1er décembre 2017, date de la fin des travaux « convenus au contrat original », date établie pour faire échec aux hypothèques légales des sous-traitants impayés, dans une procédure qui a mené au jugement de la Cour du Québec cité ci-haut (paragraphe [35]).
- [46] Pour la conciliatrice, la date de la fin des travaux est bien celle qui est inscrite au formulaire de réception.
- [47] Le Bénéficiaire affirme que l'Entrepreneur leur avait dit que c'est au printemps suivant (et non, six mois après la réception comme prescrit à l'article 17) que les gouttières seraient posées à l'arrière de leur bâtiment.
- [48] Le Bénéficiaire témoigne qu'ils n'avaient pas inscrit les gouttières sur le formulaire de réception bien qu'ils savaient qu'elles n'avaient pas été construites et qu'elles devaient l'être :
- [48.1] parce que Marcel Coulombe et Marc Bougie leur avaient dit qu'ils allaient construire des maisons en arrière ;
 - [48.2] que pour ne pas faire venir des lifts 2 fois, l'Entrepreneur allait les poser au printemps suivant en construisant les autres maisons en arrière ;
 - [48.3] comme les Bénéficiaires étaient de bonne foi et ils pensaient que l'Entrepreneur était aussi de bonne foi, ils ont accepté, en se disant que même si on passe l'hiver sans gouttières ça ne fera pas de dommage à la maison ;
- [49] Comme c'était dans le contrat, ils se sont dit, on va le demander puis ils vont venir les poser, quand on conclut un contrat on le respecte.

Décision

- [50] Vu la preuve, vu le droit, le Tribunal accueille la demande des Bénéficiaires de déclarer la date de fin des travaux au 1^{er} décembre 2017, date de la facture de la pose des gouttières prévu au contrat original.
- [51] Dans l'affaire *Alexandra Boisvert, Martin Boisvert, Sylvie Vaillancourt, Steve Martel, Frédéric Leblanc, Pascal Desautels-Brochu et Nathalie Garneau-Chase c. Gestion Immobilière Santi Inc. et Marc Bougie*, la Cour du Québec⁵ écrit :

[12] Ces hypothèques légales ont été publiées parce qu'aucune fin des travaux n'était enregistrée. En effet, les travaux des gouttières n'étaient pas terminés pour les immeubles ce qui faisait en sorte que les demandeurs s'exposaient malgré eux à d'autres hypothèques légales.

⁵ 450-22-013434-189 (Cour du Québec, district de Saint-François, Maître Maryse Gauthier, greffier spécial).



[13] Afin de remédier à la situation et pour obtenir une date de fin des travaux, les demandeurs ont sûrement trouver un contracteur afin de terminer les travaux de gouttières. [...]

[16] L'unique avantage que cela apporta aux demandeurs est qu'ils ont pu bénéficier d'une fin des travaux trente jours après le 1er décembre 2017. [...]

[52] Le Tribunal note encore une fois que ce dossier est exceptionnel, sa décision est fondée sur le contexte factuel afférant à ce dossier, puisqu'une décision d'un tribunal judiciaire affirme :

[52.1] que la date de la fin des travaux a eu lieu à une autre date que la date « convenue » sur un formulaire de réception, et

[52.2] que l'Entrepreneur, pour un aspect de l'acte de vente, a agi frauduleusement.

[53] Bien qu'il s'agisse d'une fraude civile et que les procédures criminelles dont les Bénéficiaires ont reçu l'annonce le 31 juillet 2020 (pièce B-4) n'ont pas encore abouti, même civile, *fraus omnia corrumpit*.

[54] Considérant :

[54.1] la demande de report d'une courte durée et l'absence d'allégation d'un préjudice indu de la part de l'Administrateur ;

[54.2] le témoignage crédible du Bénéficiaire à l'effet qu'au 28 août, le représentant de l'Entrepreneur s'est engagé verbalement à poser les gouttières et ainsi finir les travaux, au printemps suivant, ce qui est plus de six mois contrairement au délai prescrit à l'article 17 du *Règlement* ;

[54.3] tout le contenu de la décision de la Cour du Québec cité au paragraphe [51] ci-haut, y compris la mention de la fin des travaux prévu au contrat original au 1^{er} décembre 2017;

[54.4] une des conclusions de la même Cour, où elle affirme que l'Entrepreneur a agi frauduleusement et fait des fausses déclarations de l'Entrepreneur sur au moins un aspect du contrat de vente ;

[54.5] que l'Administrateur était au courant de l'absence de gouttières prévues au contrat original et qu'elles n'avaient été installées qu'au 1^{er} décembre 2017, tel qu'il appert :

[54.5.1] du contrat original entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur (Soumission pour le projet Maison de ville sur la rue C[...], pièce B-3) :

FINITIONS EXTÉRIEURES

- Gouttières, soffites et fascias en aluminium.

[54.5.2] d'un extrait de la décision du 19 août 2019 (sur laquelle nous reviendrons aux paragraphes [55] et s. ci-après) concernant l'« unifamilial jumelé » voisin (un autre bâtiment résidentiel jumelé avec d'autres bénéficiaires) immédiat des Bénéficiaires :



On se souviendra que les bénéficiaires avaient dénoncé l'absence de gouttière, tel que mentionné lors de la réception du bâtiment, lesquels nous avaient également indiqué que cette installation était prévue au contrat de construction signé au préalable avec l'entrepreneur, demande que l'administrateur avait accueillie. ;

[54.6] l'article 140 du *Règlement* ;

[54.7] l'article 116 du *Règlement*, qui prévoit que le Tribunal peut juger sur la base de l'équité ;

[54.8] les motifs exposés à la section précédente sur la date de réception, mutatis mutandis ;

le Tribunal d'arbitrage établit la date de la fin des travaux aux 1^{er} décembre 2017.

Point 1 Remboursement pour l'installation des gouttières

[55] Les Bénéficiaires demandent le remboursement de la somme de 709,01 \$, soit la somme qu'ils ont payée comme étant le tiers d'une somme totale encourue de 2 127,03 \$ pour l'installation des gouttières sur l'entièreté de l'immeuble, lequel inclut trois maisons unifamiliales jumelées en rangée.

[56] L'Administrateur a rejeté la réclamation pour défaut de dénonciation, en ces termes :

Les bénéficiaires réclament le remboursement des frais engendrés par l'installation des gouttières, travaux qui bien que faisant partie du contrat signé entre les parties, ne figurent pas au formulaire d'inspection pré-réception signé par les parties le 21 août 2017.

L'analyse du dossier nous permet de comprendre que l'installation des gouttières faisait initialement partie des travaux de parachèvement du bâtiment, lesquels n'ont pas fait l'objet d'une dénonciation au formulaire prévu à cet effet lors de la réception, pas plus qu'ils n'ont fait l'objet d'une dénonciation à l'administrateur dans les six (6) mois⁶ suivant la réception du bâtiment.

Or, considérant que la situation initiale en ce qui a trait à l'installation des gouttières ne peut être reçue par l'administrateur, il va de soi que le remboursement des frais engendrés pour cette installation ne peut être octroyé aux bénéficiaires.

[57] Les Bénéficiaires occupent un des trois bâtiments résidentiels, celui de centre, d'une même grande bâtisse qui n'a qu'une gouttière ou ensemble de gouttières assemblées ensemble.

[58] Ils savaient que les gouttières n'avaient pas été posées lors de la réception du bâtiment mais :

⁶ La période de six (6) mois n'apparaît pas au *Règlement* depuis 2015. Voir la décision du Tribunal soussigné à ce sujet dans 9222-7529 *Québec Inc. c. Marie-Christine Cayer et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)* CCAC S17-112201-NP, 16 août 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [342].



- [58.1] ils ne l'avaient pas inscrit sur le formulaire de réception parce que Marcel Coulombe et Marc Bougie leur avaient dit qu'ils allaient faire des maisons en arrière et que pour ne pas faire venir des lifts 2 fois, l'Entrepreneur allait les poser au printemps suivant en construisant les autres maisons en arrière ;
- [58.2] comme les Bénéficiaires étaient de bonne foi et ils pensaient que l'Entrepreneur était aussi de bonne foi, ils ont accepté, en se disant que même si on passe l'hiver sans gouttières ça ne fera pas de dommage la maison ;
- [58.3] comme c'était dans le contrat, ils se sont dit, on va le demander puis ils vont venir les poser, quand on conclut un contrat on le respecte.
- [59] Les Bénéficiaires ont reçu la visite d'huissiers pour leur remettre un avis d'hypothèque légale.
- [60] Ils ont consulté leur avocat, qui leur a répondu qu'il n'y avait pas encore la fin des travaux prévus au contrat car il restait encore les gouttières à poser.
- [61] L'avocat lui a dit que l'important était de finir les travaux par l'installation de la gouttière pour éviter qu'il y ait d'autres hypothèques légales, il ajoute que si la date de fin des travaux avait été le 21 septembre il n'aurait pas eu 24 000 \$ d'hypothèques légales
- [62] Les gouttières apparaissent à leur contrat (Soumission pour le projet Maison de ville sur la rue C[...], pièce B-3) :

FINITIONS EXTÉRIEURES

- Gouttières, soffites et fascias en aluminium.

- [63] Lors du dégel de 2019, ils ont décidé de faire une réclamation à l'Administrateur concernant leur plancher et ont demandé au voisin comment faire, ils savaient qu'il avait fait des réclamations car sa maison n'était pas finie en 2017.
- [64] Ils ont alors appris l'existence d'une décision en faveur du voisin pour la même facture, la même gouttière et la même bâtisse mais pour d'autres bénéficiaires à une autre adresse (dossier GCR : 135301-780) du 19 août 2019 (pièce B-1), qui se lit ainsi :

Réception de la dénonciation écrite : 15 septembre 2017

Réception de la réclamation par GCR : 5 octobre 2017 [...]

On se souviendra qu'à sa décision, l'administrateur accueillait la réclamation préalablement soumise par les bénéficiaires quant au point 2 de ladite décision.

Le 5 août 2019, une correspondance transmise par les bénéficiaires nous informait qu'ils ont procédé à l'installation des gouttières et qu'ils réclament à présent les sommes engagées.

2. INSTALLATION DES GOUTTIÈRES

On se souviendra que les bénéficiaires avaient dénoncé l'absence de gouttière, tel que mentionné lors de la réception du bâtiment, lesquels nous avaient également indiqué que cette installation était prévue au contrat de construction signé au préalable avec l'entrepreneur, demande que l'administrateur avait accueillie.



Tel que précédemment mentionné, une correspondance du 5 août nous informait à l'effet que les bénéficiaires n'ont eu d'autre choix que de procéder à l'installation des gouttières considérant leur situation précaire dans le but de fixer la fin des travaux. Ils réclament à présent la somme encourue de 2 127,03 \$ pour l'installation des gouttières sur l'entièreté de l'immeuble, lequel inclut trois maisons unifamiliales en rangée.

Compte tenu de l'historique du dossier, l'administrateur considère que les bénéficiaires n'avaient d'autre choix que de procéder à l'installation des gouttières et juge que dans le cas présent, les travaux étaient urgents, conservatoires et nécessaires.

Cependant, l'administrateur ne peut rembourser que les sommes encourues pour les travaux exécutés sur le bâtiment en rangée concerné à la présente, à savoir une somme de 709,01 \$.

Analyse et décision (point 2)

En ce qui concerne le point 2, il s'agit d'une demande de remboursement pour des travaux qui ont été réalisés par les bénéficiaires avant l'intervention de l'administrateur. En pareilles circonstances, l'administrateur doit se référer au paragraphe 5 de l'article 18 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. [...]

Or, l'administrateur est d'avis que les travaux qui ont été exécutés par les bénéficiaires avant la visite des lieux étaient conservatoires, nécessaires et urgents. En effet, la situation qui était en place avant que ces travaux ne soient exécutés était de nature à causer préjudice aux bénéficiaires, lesquels ont également permis d'assurer l'intégrité du bâtiment.

Dans les circonstances, l'administrateur accueille en partie la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 2 et une somme de 709,01 \$ devra être remboursée aux bénéficiaires.

- [65] Ils ont cru que du moment qu'ils avaient payé pour la gouttière, ils ne pouvaient plus en demander le remboursement, mais ayant appris le remboursement du voisin, ils ont produit leur réclamation.
- [66] C'est le même bâtiment, la facture est faite aux trois noms, il ne comprend pas pourquoi il ne serait pas remboursé, même si ce n'est pas la même adresse, c'est la même bâtisse, c'est la même gouttière, c'est la même facture, c'est le même cas ils ont tous payés en même temps, il trouve que la limite de temps est une excuse (ou faux prétexte) pour ne pas rembourser ;
- [66.1] il n'y a aucune preuve dans le dossier quant au suivi par l'Administrateur d'une réclamation pour la gouttière reçue le 5 octobre 2017 mais qui a fait l'objet d'une décision de remboursement le 19 août 2019.

Décision

- [67] Vu les faits, vu le *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage accueille la demande de remboursement des Bénéficiaires, pour les motifs suivants.
- [68] L'article 18 du *Règlement* prévoit que le Bénéficiaire doit dénoncer par écrit sa réclamation.



- [69] Or, la décision pour le bâtiment voisin (pièce B-1), démontre que l'Administrateur a eu une dénonciation écrite dès septembre 2017 pour la gouttière de cette bâtisse, dénonciation qui a fait l'objet, à une date inconnue (preuve non produite à l'audience), d'une décision favorable : « *l'administrateur accueillait la réclamation préalablement soumise par les bénéficiaires quant au point 2 de ladite décision* ».
- [70] Qui plus est, et c'est déterminant pour la présente décision :
- [70.1] la facture du 1^{er} décembre 2017, qui est en Annexe de la décision (dossier GCR : 135301-780) du 19 août 2019, montre clairement, que la facture est également, au nom du Bénéficiaire Frédéric Leblanc ;
 - [70.2] facture dont l'Administrateur n'ordonnera que le remboursement du tiers, étant donc aussi au courant que le Bénéficiaire a dû en assumer le tiers.
- [71] Qui plus est, à l'audience, la conciliatrice a témoigné avoir parlé par téléphone au Bénéficiaire Leblanc en 2017, pour lui dire de faire sa réclamation dans les délais.
- [72] Le Bénéficiaire a affirmé à l'audience n'avoir aucun souvenir de cette conversation téléphonique de 2017 :
- [72.1] le Bénéficiaire a témoigné de façon crédible et de bonne foi, le Tribunal en conclut qu'il a oublié cette conversation téléphonique survenue il y a trois ans ;
 - [72.2] le Bénéficiaire a affirmé, comme preuve que cette conversation de 2017 ne pouvait pas avoir eu lieu, qu'aucune des réclamations de son voisin n'était commune avec les siennes :
 - [72.2.1] le Tribunal conclut qu'il était alors question de la gouttière, dont elle avait bien reçu dénonciation écrite :
 - 72.2.1.1. son voisin a dénoncé l'absence de gouttière ;
 - 72.2.1.2. son voisin avait bel et bien, une réclamation en commun avec les Bénéficiaires, soit les gouttières ;
 - 72.2.1.3. et l'Administrateur avait bel et bien, reçue une dénonciation écrite quant à cette gouttière.
- [73] L'absence de dénonciation au formulaire de réception par les Bénéficiaires est couverte par l'article 19.1 du *Règlement* :
- 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.
- [74] En effet, le Bénéficiaire a témoigné que :
- [74.1] ils ne l'avaient pas inscrit sur le formulaire de réception (signé sans l'inspection commune de l'Entrepreneur et des Bénéficiaires pourtant



prescrite à l'article 17⁷ du *Règlement*) parce que Marcel Coulombe et Marc Bougie leur avaient dit qu'ils allaient faire des maisons en arrière et que pour ne pas faire venir des lifts 2 fois, l'Entrepreneur allait les poser au printemps suivant en construisant les autres maisons en arrière.

- [75] S'il est nécessaire d'y faire référence, l'article 116 du *Règlement* prévoit qu'il y a lieu de faire appel à l'équité, dans ce cas où, l'Administrateur a reçu dénonciation écrite de la problématique, dont l'appel téléphonique démontre qu'il était au courant qu'elle touchait aussi les Bénéficiaires.
- [76] La facture sur laquelle apparaît le nom du Bénéficiaire Leblanc est du 1^{er} décembre 2017 (Annexe A, pièce B-1) pour une absence de gouttière sur une bâtisse dénoncée par écrit en septembre 2017.
- [77] Les Bénéficiaires réclament le remboursement le 21 octobre 2019 (pièce A-5).
- [78] Le formulaire de réclamation ayant un sceau de la GCR en date du 12 mai 2020 (pièce A-6) mentionne « Nous avons payé les degouttière de nos poche [...] »
- [79] La réclamation des Bénéficiaires suit :

[79.1] une décision du 19 août 2019 de l'Administrateur sur une dénonciation reçue par ce dernier le 15 septembre 2017 (voir paragraphe [64] ci-haut, il n'y a aucune preuve de la date de la première décision sur cette dénonciation de 2017, ni sur le suivi par l'Administrateur de sa première décision qui fut suivie d'une deuxième le 19 août 2019, cela n'a pas de pertinence mais explique le délai de la demande de remboursement au 21 octobre 2019) ;

[79.2] une dénonciation écrite est à l'intérieur du délai de trois ans auquel le soussigné fit référence en 2012 dans l'affaire *Sauvé c. Groupe Allogio et La Garantie Habitation du Québec*⁸ :

[184] La procédure sert à faire apparaître le droit et en assurer la sanction.

[185] Cette procédure est mise en place pour la garantie des obligations de l'Entrepreneur et l'Article 10 du *Règlement* renvoie, à ses paragraphes 2, 3, 4 et 5, au sens donné par les articles du *Code civil* - il s'agit donc d'un plan de garantie des obligations de l'Entrepreneur au sens de, ou selon ce qui est visé par, le *Code Civil* (sauf si le *Règlement* spécifiait autrement).

[186] Le Tribunal partage donc la décision rendue dans l'affaire *Jean-Marcel Louis et La Garantie des bâtiments résidentiels neuf de l'APCHQ et 9141-1074 Québec*

⁷ Le Bénéficiaire a dit au représentant de l'Entrepreneur que l'inspection était inutile car il habitait sur les lieux et ce dernier, au lieu de lui rappeler l'obligation à l'article 17, lui a répondu « parfait parfait » et s'est assis : 17. Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix. [...]

⁸ *Raymond Sauvé c. Groupe Allogio et La Garantie Habitation du Québec*, SORECONI 120806001, 5 octobre 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre.



Inc. (Les Constructions Norjo) (GAMM 2011-19-003, 5 octobre 2011, M^e Johanne Despatis, arbitre) :

[32] Pourrait-on prétendre devant le silence du Plan qu'il n'y a pas de délai, qu'aucune prescription ne s'applique et qu'un bénéficiaire pourrait n'aviser l'administrateur de son insatisfaction que des années plus tard?

[33] La procureure de l'administrateur a plaidé que tel n'est pas le cas et que comme tous les recours civils, la réclamation dont il s'agit est sujette à un délai; en l'occurrence celui du droit commun prévue à l'article 2925 du Code Civil du Québec qui dispose :

L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans.

[34] Faute d'argument à l'effet contraire, il me paraît donc raisonnable de faire droit à l'argument suggéré et de retenir que la prescription prévue à l'article 2925 du Code civil du Québec s'applique ici.

[187] Le délai de prescription du recours du paragraphe 2 de l'Article 18 du *Règlement* n'étant pas *autrement fixé* selon les termes de l'Article 2925 du *Code Civil*, le délai de prescription est donc de trois ans.

[80] Vu les faits, entre autres, que l'Administrateur a reçu une dénonciation écrite de la réclamation concernant les Bénéficiaires en 2017, et qu'il a disposé de cette réclamation par décision du 19 août 2019, dans laquelle il a accepté de rembourser seulement, un tiers payé, étant donc au courant des dommages subis par les Bénéficiaires, vu le *Règlement*, entre autres, les articles 18 (5), 19.1 et 116 du *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage condamnera donc l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur, au remboursement de cette somme de 709,01 \$.

[81] Pour les mêmes raisons, cette somme ne portera intérêts que l'intérêt légal à partir d'un délai de grâce de 30 jours de la date de la présente décision.

Autres points en deux groupes : les vices cachés et délais de dénonciation

[82] Pour les fins du présent dossier, voici les extraits de l'article 10 du *Règlement*, quant à la couverture du Plan de garantie géré par l'Administrateur :

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

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

2° la réparation des vices et malfaçons **apparents** visés à l'article 2111 du Code civil et **dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours** qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai



raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception;

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;

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;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

6° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable;

7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

[83] Les points qui suivent faisant l'objet d'un différend ont été rejetés pour deux motifs :

[83.1] ou bien (1) la problématique dénoncée a été découverte plus d'un an après la réception, alors que la couverture pour malfaçon est expirée, il ne reste alors que la couverture pour vice caché (ou vice majeur), et la problématique dénoncée ne rencontre pas les critères pour être qualifié d'un vice caché ;

[83.2] ou bien, (2) les délais raisonnables de dénonciation prévus au *Règlement* n'ont pas été respectés.

[84] Le Tribunal a regroupé ce qui suit en deux groupes, ceux concernant le vice caché et ceux sur les délais déraisonnables de dénonciation, puisque le droit applicable est le même à l'intérieur de ces deux groupes.



Vices Cachés

Point 3. Plancher du rez-de-chaussée : Effritement du béton près de la porte arrière

[85] Trois éléments font l'objet de la décision de l'Administrateur pour le plancher du rez-de-chaussée, un seul porte sur le vice caché, soit l'effritement du béton près de la porte qui donne sur la cour arrière.

[86] Dans sa décision du 28 juillet 2020 (pièce A-9), l'Administrateur écrit :

Les bénéficiaires dénoncent également que le béton s'effrite en bordure des murs extérieurs, situation constatée environ un an et demi après la réception du bâtiment, soit vers le mois de février 2019, et pour laquelle aucune discussion avec l'entrepreneur n'a été possible.

Dans un deuxième temps, en ce qui a trait à l'effritement du béton en bordure des murs extérieurs, l'administrateur est d'avis que la situation dénoncée en fonction du moment de sa découverte, février 2019, ne rencontre pas les critères du vice caché puisqu'elle n'est pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné.

En ce qui a trait à l'effritement du béton, l'analyse du dossier nous permet de constater que la situation a été découverte dans les trois années suivant la réception du bâtiment.

Toutefois, pour être couvert par la garantie, l'effritement du béton 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.

Le Bénéficiaire

[87] À l'audience, le Bénéficiaire affirme que c'est lors du dégel au printemps 2019 que les Bénéficiaires ont découvert la problématique.

La Conciliatrice

[88] L'inspecteur-conciliatrice affirme que l'effritement près du patio lui a été dénoncé seulement le jour de sa visite le 2 juillet 2020.

[89] On lui a démontré qu'il y avait de l'effritement près de la porte patio et dans la salle d'eau (les Bénéficiaires ne réclament rien quant à la salle d'eau).

[90] Lors de la visite les Bénéficiaires ont dit avoir constaté l'effritement un an et demi après la réception du bâtiment, alors que la couverture pour malfaçon est expirée, il faut analyser pour voir si cela rencontre les critères de vices cachés.

[91] L'analyse qu'elle fait de l'effritement :

[91.1] c'est au pourtour de la dalle de béton qui est coulé, on a un *styrofoam* installé pour couper le pont thermique au niveau de la dalle ;

[91.2] c'est courant, quand on vient couler la dalle de béton il y a une petite quantité de béton qui passe par-dessus l'isolant pour venir couvrir complètement la surface de béton ;

[91.3] ça arrive temps en temps qu'on est un peu effritement dans cet endroit-là.



- [92] C'est une situation qui n'est pas assez grave pour rencontrer les critères du vice caché, l'effritement sur le bord des murs n'affecte pas l'usage de l'immeuble ni l'usage du plancher, c'est un problème esthétique vu la fine couche de béton et l'adhérence qui se règle assez facilement à moindre coût.
- [93] À la question du Tribunal à l'effet que le Bénéficiaire dit qu'il ne peut pas laver cette section-là parce que ça tombe sur la dalle chauffante en-dessous ; elle répond que :
- [93.1] la situation n'affecte pas l'usage du plancher ;
 - [93.2] il s'agit tout simplement d'adapter le nettoyage à la situation, il ne faut pas utiliser une trop grande quantité d'eau ;
 - [93.3] cette situation est attribuable à de la malfaçon ;
 - [93.4] la raison pour laquelle ça a été refusé, ça ne rencontre pas les critères du vice caché et si on était en situation de malfaçon ce serait différent ;
 - [93.5] elle ne comprend pas comment on pourrait toucher au plancher chauffant quand la dalle est coulée sur le filage.
- [94] À la question du tribunal, est-ce que le plancher ne va pas continuer à s'effriter ? Elle répond qu'elle n'a pas dit que c'était normal ce qu'elle a dit c'est que ça ne rencontrait pas les critères du vice caché.
- [95] Le Bénéficiaire témoigne et plaide que ça ne les empêche pas d'utiliser le plancher mais :
- [95.1] il ne peut pas laver son plancher comme il le faut avec une craque, ils ont un plancher chauffant électrique en dessous de ça, il ne peut pas nettoyer à grand eau sur le bord de la porte car l'eau coule en dessous du plancher et fait gonfler le *styrofoam* (l'isolation) qui est en dessous et atteint aussi le plancher chauffant ;
 - [95.2] il y a de la pluie, de la neige sur le bord de la porte ;
 - [95.3] ce n'est pas normal que ça s'effrite comme ça et jusqu'à quand ça va continuer à s'effriter ;
 - [95.4] il n'y avait ni fissure ni effritement quand il a acheté la maison ;
 - [95.5] aucun acheteur n'acceptera d'acheter sa maison si son plancher s'effrite ;
 - [95.5.1] son agent d'immeuble lui a dit qu'il devait réparer ça s'il voulait vendre sa maison ;
 - [95.6] considérant l'effritement depuis six ou sept mois qu'est-ce que ça sera dans un an ;
 - [95.7] les chiens rentrent avec la neige et les Bénéficiaires aussi, les chiens mouillent la mousse, la neige rentre dans le plancher ;
 - [95.8] ils sentent beaucoup le froid qui vient en dessous de la porte par cet effritement :



[95.8.1] car comme il y a comme un joint il y a une trappe d'air qui fait que la mousse ne se rend plus jusqu'au bord de la porte et l'air rentre par-là ;

[95.9] la poussière s'accumule c'est difficile à aller la ramasser ;

[95.10] faut s'assurer que les choses qui tombent par terre ne se ramassent pas dans la craque ;

[95.11] il lui a payé son plancher 15 000 \$ pour qu'il soit esthétique et il ne l'est pas ;

[95.12] quand on met ses doigts on peut toucher le plancher chauffant, lors de la visite la conciliatrice il lui a montré le *styrofoam* bleu turquoise.

[96] L'Administrateur plaide que :

[96.1] oui il y a un problème mais c'est plus de la nature de malfaçon qui aurait été couverte si elle avait été découverte lors du premier dégel ;

[96.2] ce n'est pas une problématique qui a une gravité d'un vice caché ;

[96.3] il n'y a pas eu de preuve quant à l'intégrité de la dalle ;

[96.4] il n'y a aucune preuve que la problématique affecte le plancher chauffant qui fonctionne toujours ;

[96.5] ce n'est pas une problématique qui diminue grandement la valeur de l'immeuble ;

[96.6] c'est une réparation à faible coût ;

[96.7] ça ne diminue pas l'utilité de l'immeuble c'est dans un espace très restreint.

Décision

[97] Après mûres réflexions, vu le droit applicable, le Tribunal n'a d'autre choix que de rejeter la demande des Bénéficiaires.

[98] Puisque la réception du bâtiment a eu lieu le 28 août 2017, la découverte a eu lieu dans la deuxième année de la couverture du Plan de garantie, qui ne couvre plus la malfaçon non apparente au moment de la réception, mais le vice caché.

[99] La preuve ne permet pas de conclure que l'effritement, et l'air froid qui vient de cet espace, a une gravité telle au sens de la définition donné du vice caché.

[100] Le Tribunal d'arbitrage note n'avoir trouvé pendant son délibéré, aucun document, aucune décision judiciaire ou autre commentaire doctrinal qui soit favorable aux Bénéficiaires.

[101] Le recours des Bénéficiaires est ici à l'encontre de l'Administrateur, il revient donc au Tribunal d'arbitrage de déterminer si en droit, vu la preuve, le plancher est atteint d'un vice caché au sens du *Règlement* qui renvoie au Code civil.

[102] Le *Règlement* à l'article 10 4^e spécifie que ce qui couvert par la garantie administrée par l'Administrateur dans les trois ans de la réception du bâtiment, ne



sont pas n'importe quel vice mais bien, les « vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil » (et les vices majeurs sous le paragraphe 5^e de l'article 10).

[103] L'article 1726 du Code civil, auquel l'article 10 4^e renvoie, commence ainsi :

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 [...]

[104] Si on pourrait prétendre qu'en français, un vice caché est un vice qui est caché, devant un Tribunal, c'est la définition établie par la Cour suprême qui s'applique.

[105] Dans *ABB Inc. c. Domtar Inc.*⁹, la Cour suprême du Canada définit ainsi le vice caché (le Tribunal a lu ce passage à l'audience lors de la plaidoirie des Bénéficiaires) :

50 Les différentes qualifications du vice peuvent parfois se chevaucher. [...] Cependant, quelle que soit la qualification du vice, il doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être caché, **suffisamment grave**, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur. [...]

52 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le **bien impropre** à l'usage auquel il est destiné ou en diminue **tellement l'utilité** que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix. Ce deuxième critère, celui de la gravité du vice, découle du texte de l'art. 1522 C.c.B.C. Cela dit, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en **réduise l'utilité de façon importante**, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent. [...]

[106] Dans la décision *Pleau c. Figueira-Andorinha*¹⁰, la Cour supérieure écrit :

[186] **L'imperfection ou l'anomalie en question doit être telle qu'elle entraîne un déficit d'usage.** C'est le déficit d'usage prouvé qui qualifie juridiquement l'imperfection ou l'anomalie dont doit répondre le vendeur [5 Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Wilson et Lafleur, (2^e éd.), 2008, p. 137 à 139.]. Ainsi, une dérogation aux normes établies ou une anomalie de construction ne peut constituer un « vice » **que si elle rend l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné** [6 Id., p. 139, par. 135 et *Désilets c. Proulx*, 2001 CanLII 21116 (QCCS), par. 31.]. Une déficience de construction sans conséquence, ou dont l'impact est mineur ou anodin, n'est pas un « vice » au sens donné à ce terme par le régime légal de la garantie de qualité [7 Id., p. 141, par. 306.].

[107] Dans la décision *Guilbault c. Pelletier*¹¹, la Cour supérieure écrit :

[51] En effet, la mauvaise qualité d'un bien ne suffit pas en soi pour justifier la résolution de la vente ou l'action en diminution de prix. Cette mauvaise qualité doit en outre rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destinait.

⁹ [2007] 3 R.C.S. 461.

¹⁰ 2016 QCCS 1698 (Louis Dionne, J.C.S.).

¹¹ 2006 QCCS 3616 (Laurent Guertin, J.C.S.).



[108] L'honorable Jeffrey Edwards de la Cour supérieure, ancien arbitre en vertu du *Règlement du plan de garantie*, a écrit un livre sur la vente¹², cité par tous nos tribunaux y compris notre Cour d'appel, qui contient une section sur la gravité du vice :

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. La doctrine a toutefois trop souvent confondu la condition de gravité et l'existence d'un déficit d'usage. Lorsque le vice rend le bien «impropre à l'usage» ou diminue son «utilité⁷⁹⁰ », il est souvent considéré déjà comme grave⁷⁹¹. Or, le déficit d'usage relève plutôt de l'existence du vice. Il n'y a donc pas lieu de revenir sur la question en ce qui a trait à la gravité de celui-ci. La condition de gravité ne vérifie donc pas l'existence d'un déficit d'usage mais régleme uniquement son intensité. Ainsi, la difficulté se situe dans le choix et l'application du critère fixant cette intensité.

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^{791.1}. Nous pourrions songer ici à une norme juridique plus générale, tel le caractère «sérieux» ou «important» du vice. La nature rudimentaire de la norme est due en fait à son origine antique. La norme fut élaborée dans le contexte primitif de la vente des biens au marché public. Elle possède toutefois certains avantages. D'abord, elle est simple d'application. La norme cherche essentiellement à déterminer l'effet d'une connaissance hypothétique du vice par l'acheteur sur les conditions clés intervenues au moment de la vente. Seuls deux effets sont envisagés: l'acheteur n'aurait point procédé à la vente ou n'y aurait procédé que moyennant une diminution du prix. Tout effet moindre ne justifie pas la gravité requise. L'acheteur peut être excessivement déçu en raison du vice. À moins de pouvoir établir, à tout le moins, qu'il aurait exigé une réduction du prix, la garantie ne lui est d'aucun secours. Nos tribunaux ont estimé que le vice ne satisfaisant pas à cette norme minimale ne peut être qualifié de grave⁷⁹². La gravité au sens de la garantie se limite donc à deux normes possibles, soit la non-conclusion du contrat ou la baisse du prix convenu. Ces deux degrés trouvent écho dans les recours traditionnels de la garantie, soit la résolution de la vente et la réduction du prix⁷⁹³. Chaque niveau de gravité débouche donc sur un recours précis en réparation.

361 – Une difficulté persiste dans l'application de cette double norme. Celle-ci peut tout autant se référer à l'acheteur véritable du bien qu'à l'acheteur raisonnable théorique. Pour l'acheteur véritable, la gravité serait acquise par la preuve qu'il n'aurait, en raison de ses motifs particuliers, ni procédé à la vente ni payé le prix entier. La formulation de l'article 1726 C.c.Q. n'écarte pas cette interprétation en ne faisant référence qu'à l'acheteur et non à l'acheteur raisonnable. Par ailleurs, certains tribunaux paraissent appuyer une évaluation subjective de la gravité⁷⁹⁴, allant même jusqu'à invoquer l'état psychologique propre à l'acheteur⁷⁹⁵.

362 – Cette approche nous paraît erronée et contraire à la logique de la garantie. L'usage protégé est celui de l'acheteur raisonnable. Les désirs subjectifs ne sont protégés que dans la mesure où ils sont conformes aux attentes d'un tel acheteur. Le critère de la gravité régleme ici l'intensité du déficit à cet usage. L'évaluation

¹² Jeffrey Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2e éd. (2008), Wilson & Lafleur.



de la gravité doit donc logiquement être aussi objective que celle du déficit d'usage. De fait, il est impossible de mesurer subjectivement un déficit d'usage ne possédant aucun élément subjectif. Un courant de jurisprudence, plus conséquent par rapport à la dynamique de la garantie, refuse de qualifier de grave le vice dont la gravité dépend des attentes personnelles de l'acheteur⁷⁹⁶, notamment sur le plan esthétique⁷⁹⁷. En ce sens, une déclaration de l'acheteur à savoir qu'il aurait moins payé ne suffit pas; il lui faut établir qu'un acheteur raisonnable aurait exigé une diminution du prix. Lorsque le vice n'occasionne notamment qu'une baisse infime de valeur, la condition de la gravité n'est pas satisfaite⁷⁹⁸. [Renvoi 798 - *Joncas c. Blouin*, [1952] R.L. 554 (C.S.) (p. 563, plomberie: 200 \$/45 000 \$); *Rousseau c. Gagnon*, [1987] R.J.Q. 40 (C.A.) (p. 44, toit: 5 000 \$ (10 000 \$/2 (dépréciation))/400 000 \$); *Tremblay c. Lebel*, [1992] R.D.I. 346 (C.Q.) (p. 349, infiltration d'eau: 100 \$); *Hubert c. Aubry*, [1993] R.D.I. 17 (C.S.) (p. 21, infiltrations d'eau: 1 200 \$/74 500 \$). L'évaluation essentiellement subjective de la gravité du vice est réservée au domaine de l'erreur.]

363 – Il ne paraît pas inopportun d'examiner si la condition de gravité du vice doit également être observée en droit de la consommation. En ce qui a trait à la responsabilité spéciale pour vice caché prévue à l'article 53 de la Loi sur la protection du consommateur, la réponse ne peut faire de doute. En se basant sur la notion de vice caché, l'article incorpore par référence toutes les conditions afférentes à ce terme selon le Code civil. La situation est différente pour les garanties d'aptitude à l'usage et de durabilité raisonnable prévues aux articles 37 et 38 de cette loi. Leurs textes ne parlent ni d'un vice ni de son caractère caché. Ils énoncent plutôt des résultats précis, soit que le bien doit servir à son usage, et ce, pendant une durée raisonnable. Les autorités, tant doctrinales que jurisprudentielles, semblent s'entendre sur l'idée que, suivant ces articles, l'acheteur-consommateur bénéficie d'une protection à l'endroit de toute perte anormale de l'usage du bien⁷⁹⁹. Il s'ensuit, à notre avis, que toute diminution de l'usage, même minime, survenant à l'intérieur de la période visée, est sujette à réparation.

[109] En ce qui concerne le caractère grave du vice, les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore écrivent ce qui suit :¹³

« Un vice mineur ne peut suffire à entraîner la responsabilité du vendeur. Le vice doit être de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destine, ou à diminuer tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné un si haut prix, s'il avait connu. Il n'est ainsi pas nécessaire que le défaut empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il la réduise de manière importante en regard des « attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent »

[110] Le Bénéficiaire a bien démontré qu'il y avait un déficit d'usage :

[110.1] l'endroit n'est pas isolé car il est sur le bord de la porte patio qui donne sur la cour arrière, le Bénéficiaire y fait sortir régulièrement les occupants des lieux, ses chiens ;

[110.2] le soussigné a vécu à Sherbrooke et sait que l'hiver y est rigoureux.

¹³ Jean-Louis BAUDOUIIN, Patrice DESLAURIERS, Benoît MOORE, *La responsabilité civile* (8^e éd., vol. 2, Éd. Yvon Blais 2014).



[111] Le Tribunal d'arbitrage rend sa décision en fonction de la preuve et du droit applicable.

[112] Alors que l'honorable juge Edwards dit que *le déficit d'usage relève plutôt de l'existence du vice* et non de sa gravité, les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve, qui était le leur en vertu de l'article 2803 C.c.Q., à amener à conclure que la problématique découverte au dégel de 2019, avait la gravité nécessaire pour être qualifiée de vice caché.

[113] Vu la preuve, le Tribunal conclut que la problématique ne remplit pas les critères de gravité pour être qualifié de vice caché et se doit de rejeter la réclamation des Bénéficiaires sur ce point.

Point 8 Pente du muret de la douche

[114] L'Administrateur a rejeté leur réclamation en ces termes :

Les bénéficiaires dénoncent que le dessus du muret à l'entrée de la douche possède une pente inversée qui fait en sorte que l'eau présente sur ledit muret est acheminée vers le carrelage céramique du plancher de la salle de bain lorsque la douche est en fonction, situation constatée en août 2019, soit vingt-quatre (24) mois suivant la réception du bâtiment.

L'inspection des lieux nous a permis de comprendre la situation dénoncée. Toutefois, l'administrateur est d'avis qu'elle ne rencontre pas les critères du vice caché n'étant pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné.

Vu ce qui précède, l'administrateur ne peut exiger de correctif à l'entrepreneur.

Analyse et décision (point 8)

L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 8 a été découverte dans les trois années suivant la réception du bâtiment puis dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte.

Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point 8 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 dénoncent les bénéficiaires n'est pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.

Dans les circonstances, en l'absence de vice caché, l'administrateur doit rejeter la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 8.

Le Bénéficiaire

[115] Les Bénéficiaires l'ont constaté en août 2019.

[116] Ça coule tranquillement et à un moment donné en lavant le plancher ils se sont rendus compte que l'eau tombe sur le MBF ;

[116.1] c'est très absorbant sauf que comme du carton à un moment donné ça n'absorbe plus, ça a pris tout ce temps-là pour qu'on le voit.

[117] Il dit que s'il avait vu à la première année, il l'aurait fait réparer tout de suite car ça apporte d'autres problèmes avec la moulure soit de la moisissure.



[118] À l'heure actuelle ils n'utilisent qu'un seul des deux pommeaux de douche, celui du fond, pour éviter que l'eau tombe sur le plancher, c'est un problème majeur qui apporte la moisissure.

La Conciliatrice

[119] Ce qu'on lui a dit sur place, c'est que la situation a été constatée en août 2019, soit 24 mois après la réception donc la première année de la couverture pour malfaçon est expirée et la couverture en est une pour vice caché.

[120] Ce qui a été dénoncé : alors qu'il y a deux pommeaux, quand quelqu'un se lavait au pommeau de douche vis-à-vis le muret en question, l'eau atteignait le dessus du muret et pouvait sortir et atteindre le plancher de la salle de bains.

[121] Comme c'est une douche sans porte, avec deux pommeaux de douche, elle considère que ce n'est pas anormal qu'il y ait de l'eau qui puisse atteindre le petit muret et sortir de la douche.

[122] La situation dénoncée n'est pas assez grave pour affecter l'usage de l'immeuble et ce n'est pas une malfaçon non plus étant donné le type de douche avec deux pommeaux et pas de porte, alors que la personne qui se lave à droite peut évidemment envoyer de l'eau à cet endroit-là.

[123] Ça ne rencontre pas les critères de vices cachés ni ceux de malfaçon.

[124] C'est vraiment l'utilisation de la douche dans ce type de douche (2 pommeaux et pas de porte de douche) qui fait que l'eau est en mesure de sortir.

[125] Elle ajoute que c'est cette situation-là n'est pas associée à la pente du muret mais à une situation normale lors de l'utilisation d'une douche sans porte c'est plus vers cela la décision.

[126] Le Bénéficiaire plaide qu'il comprend que c'est normal que quand il n'y a pas de porte l'eau s'écoule sur le plancher, mais la pente n'est pas nivelée correctement, elle s'écoule vers le plancher ce n'est pas normal.

[127] Ce n'est pas une question d'eau qui s'écoule vers le plancher c'est de l'eau qui reste sur le muret et qui s'écoule tranquillement vers le plancher,

[128] L'eau s'infiltré au pied des craques, ça s'incruste dans les MDF.

[129] La conciliatrice aurait dû prendre la mesure de niveau, il dit avoir pris une mesure de niveau, visuellement on le voit que l'eau s'écoule vers la salle de bains.

[130] L'Administrateur plaide que ça n'a pas la gravité de vices cachés, il n'y a pas de preuve par rapport à la pente, il s'agit d'une situation normale quand une douche avec deux pommeaux n'a pas de porte, on est bien loin de vices cachés.

Décision

[131] Vu la preuve, avec égard, il est impossible pour le Tribunal de conclure que la pente alléguée du muret de la douche puisse constituer un vice qui rend l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné.



[132] Le Tribunal reprend ici, les paragraphes [101] à [109] de la présente décision pour expliquer ses motifs.

[133] La demande d'arbitrage sur ce point est donc rejetée.

Délais de dénonciation

[134] Les points suivants ont été rejetés pour cause de délai déraisonnable de dénonciation, le Tribunal les énumère et fait part de sa décision par la suite.

[135] Bien que le fond des problématiques ait été longuement discuté à l'audience, la décision de l'Administrateur n'a porté que sur les délais, et non sur le fond (sauf pour dire avoir constaté ou observé la problématique dénoncée).

[136] Le Tribunal d'arbitrage a dit pendant l'audience que s'il accueillait la réclamation des Bénéficiaires, il retournerait le dossier à l'Administrateur pour qu'il rende une décision sur le fond ;

[136.1] le rôle du Tribunal est de trancher les différends et la décision n'a pas abordé le fond des problématiques, malfaçon, vice ou non ;

[136.2] pour des raisons de justice naturelle, les Bénéficiaires ont été exposés à l'audience pour la première fois à l'opinion de l'Administrateur quant au fond et ils auraient eu le droit d'exposer leur preuve et arguments quant au fond.

Point 3 – Plancher du rez-de-chaussée – Taches blanches et fissures

[137] Deux éléments ont été rejetés quant au plancher sur la base d'un délai déraisonnable de dénonciation.

Taches blanches

[138] L'Administrateur écrit dans sa décision quant aux taches blanches :

Dans un premier temps, l'administrateur est d'avis en ce qui a trait aux taches blanches, que la situation était connue de la part des bénéficiaires trois semaines suivant la réception du bâtiment, de même que la dernière discussion entre les parties a eu lieu à la fin octobre 2017, délai de dénonciation que nous jugeons déraisonnable puisqu'il s'est écoulé **environ vingt-quatre (24) mois** depuis la dernière conversation.

[139] À l'audience, le Bénéficiaire affirme que si dans la décision il est écrit qu'il a découvert les taches trois semaines après la réception, c'est faux car les taches sont sorties environ trois mois après la réception et il ne sait pas où la conciliatrice a pris cette durée de trois semaines.

[140] Sa première réaction a été d'appeler Monsieur Roy qui avait fait le plancher pour savoir ce qui se passait, il y avait déjà eu une hypothèque légale de rentrée à ce moment-là.

[141] Il n'a pas contacté la Garantie, il voulait savoir à l'époque si Monsieur Roy, avait produit à 20 \$ pour nettoyer le plancher mais Monsieur Roy lui a répondu *ton plancher je vais le réparer quand je serai payé.*



[142] Il ne savait pas ce qu'avait son plancher.

[143] Le Tribunal lui a demandé, donc en novembre vous avez décidé d'appeler l'installateur et ce dernier vous a envoyé promener, le Bénéficiaire répond « c'est ça ».

Fissure et arrachement de certaines pierres

[144] L'Administrateur écrit dans sa décision :

Dans un troisième temps, en ce qui a trait à la présence de fissures ainsi qu'à l'arrachement de certaines pierres, l'administrateur est d'avis que la situation dénoncée était connue de la part des bénéficiaires dans l'année suivant la réception du bâtiment, à savoir vers le mois de juin 2018, mais qu'en réalité elle a été dénoncée à l'entrepreneur ainsi qu'à l'administrateur le 21 octobre 2019, soit **seize (16) mois suivant sa découverte**, délai de dénonciation que nous jugeons également déraisonnable.

[145] Le Bénéficiaire n'est pas sûr quand il l'a découverte, peut-être en juin, mais de toutes façons avant le mois d'août 2018.

[146] C'est craqué mais ça ne touche pas au fil ni au *styrofoam*, c'est craqué de surface.

Point 4 Armoires de cuisine

[147] L'Administrateur a rejeté la réclamation ainsi :

L'inspection des lieux nous a permis de constater les éléments dénoncés par les bénéficiaires.

Toutefois, l'administrateur est d'avis en ce qui a trait aux éléments dénoncés, que les situations étaient connues des bénéficiaires trois semaines suivant la réception du bâtiment, de même que la dernière discussion entre les parties a eu lieu en septembre 2017, délai de dénonciation que nous jugeons déraisonnable puisqu'il s'est écoulé **environ vingt-cinq (25) mois** depuis la dernière conversation.

[148] Le Bénéficiaire Leblanc a témoigné de ce qui suit.

[149] Contrairement à la décision, les armoires ont été dénoncées au formulaire de réception signé le 28 août 2017.

[150] Ils s'en sont plaints à Monsieur Marcel en août 2017, c'est écrit sur le formulaire de réception 4.7 « [...] (mot illisible) portes d'armoires ».

[151] Le représentant a dit qu'il reviendrait avec l'installateur des armoires pour réparer ça mais il n'est jamais passé.

[152] Même si la décision dit que les dernières discussions ont eu lieu en septembre 2017, c'est plutôt en août qu'il a dit qu'il viendrait réparer ça mais il n'est jamais venu.

[153] L'installateur des armoires était prêt à réparer, mais il leur a dit ne pas avoir été payé, et que s'il était payé, il viendrait réparer.

[154] Quant à lui, le Bénéficiaire a payé l'Entrepreneur pour les armoires.



Point 5 Comptoir de la salle de bains à l'étage

[155] Dans sa décision, l'Administrateur écrit :

Les bénéficiaires dénoncent l'affaissement du comptoir de la salle de bain de l'étage, situation constatée environ un mois suivant la réception du bâtiment, et qui s'aggrave dans le temps selon les bénéficiaires.

L'inspection nous a permis de constater la situation décrite par les bénéficiaires.

Nous sommes toutefois d'avis qu'il s'est écoulé un délai déraisonnable entre la découverte de la situation un mois suivant la réception du bâtiment, et la dénonciation officielle à l'entrepreneur et à l'administrateur, soit vingt-cinq (25) mois.

Le Bénéficiaire

[156] Le Bénéficiaire affirme à l'audience que ce n'est pas en septembre 2017 qu'ils l'ont constaté car ça a pris sept ou huit mois pour craquer sous l'effet de la pesanteur.

La Conciliatrice

[157] La conciliatrice affirme que le Bénéficiaire dénonçait un affaissement au niveau du comptoir de la salle de bains.

[158] Il a dit que la situation a été découverte dans le mois suivant la réception, encore une fois elle a appliqué l'article 10 (3) sur la couverture des malfaçons non apparentes par contre il y a un délai déraisonnable de 25 mois entre la découverte et la dénonciation.

Point 6. Plancher de l'étage qui décolle

[159] L'Administrateur écrit dans sa décision

Le bénéficiaire a dénoncé lors de notre visite, que quelques planchettes de vinyle installées comme revêtement de plancher à l'étage près de la laveuse sont à présents décollées, et ce, en raison d'un dégât d'eau survenu en novembre 2017, soit trois (3) mois suivant la réception du bâtiment.

L'inspection des lieux nous a permis de comprendre la situation dénoncée et d'observer le décollement de certaines planchettes.

Toutefois, l'administrateur considère qu'il s'est écoulé un délai déraisonnable puisque la situation est connue depuis novembre 2017, mais n'a toutefois été dénoncée que lors de notre visite, **soit trente-deux (32) mois** suivant le dégât d'eau.

Commentaire du Tribunal

[160] Le Tribunal note que le Bénéficiaire, alors qu'il conteste que l'Administrateur ait conclu que cette problématique, dénoncée pour la première fois lors de son inspection du 2 juillet 2020, n'a pas été dénoncée dans un délai raisonnable, n'a jamais dit quand il avait découvert la problématique de décollement des planchettes, sinon « tranquillement pas vite » à partir de novembre 2017.



[161] Le débat à l'audience a porté sur le fond : est-ce que le dégât d'eau avait oui ou non, causé le décollement.

[162] La Cour supérieure a déjà cassé une décision arbitrale à l'effet que l'arbitre faisait une erreur de décréter qu'une dénonciation avait eu lieu dans les délais, quand la date de la découverte n'est pas mise en preuve.

[163] La Cour supérieure dans l'affaire *Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle*¹⁴ a annulé une décision arbitrale qui avait conclu d'accueillir la demande d'arbitrage même en l'absence de preuve quant à la date de départ de la découverte du vice (note : le délai maximal de six mois cité ici n'apparaît plus dans la version actuelle du *Règlement*) :

[90] Il reste à déterminer si la conclusion suivante est raisonnable:

Quoi qu'il en soit, je ne sais toujours pas aujourd'hui si le délai de dénonciation a été dépassé ou non et ainsi je ne peux pas rejeter la réclamation des Bénéficiaires pour cause de dépassement du délai de 6 mois prescrit à l'article 3.4 du contrat de garantie pour faire la dénonciation du vice auprès de l'Administrateur.

[91] L'article 2803 du Code civil du Québec énonce :

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.
Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

[92] L'arbitre, lorsqu'il conclut que les mis en cause n'ont pas à subir les conséquences du manque de preuve relativement à la dénonciation des vices dans le délai de six mois, crée un renversement du fardeau de preuve allant à l'encontre de cette disposition et impose à la demanderesse un fardeau de preuve qu'elle n'a pas.

[93] Cela rend la décision déraisonnable [33]¹⁵.

EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL :

[...] ANNULE la décision arbitrale rendue par Henri P. Labelle le 5 avril 2007 et rectifiée le 23 avril 2007.

Le Bénéficiaire

[164] Le Bénéficiaire affirme que, contrairement à la décision de l'Administrateur, cela ne s'est pas décollé suite à un dégât d'eau.

[165] Il y a eu un dégât d'eau mais ça ne s'est pas décollé suite à ce dégât d'eau.

[166] Il dit avoir expliqué à la conciliatrice, que la laveuse a coulé et en dessous de la laveuse il y avait du plancher flottant et on l'a enlevé parce que lui, il avait décollé.

[167] C'est un plancher en lattes, ils ont fait venir un expert qui posait des planchers pour poser un plancher de céramique dans la première année, en novembre 2017.

¹⁴ 2008 QCCS 3274 (Hélène Langlois, j.c.s.).

¹⁵ [33] *La compagnie Wal-Mart du Canada c. Johanne Desbiens et al.*, AZ- 50472013.



[168] Les dégâts d'eau, c'est qu'on avait mal branché la laveuse, ça a eu lieu au début août 2017, ils ont acheté une boîte de tuiles et ils ont posé ça sous la laveuse et la sècheuse mais n'a pas touché au corridor.

[169] Puis tranquillement pas vite le plancher commença décoller, ce n'est pas à cause du dégât d'eau d'ailleurs ça commence à décoller dans la salle de bains et dans la salle de bains n'est jamais un dégât d'eau.

[170] Ça continue dans tout le corridor jusque dans la chambre dans le fond et ce matin (lors de la visite des lieux avant l'audience) on a vu une latte décollée dans la salle de bains.

La Conciliatrice

[171] La situation a été dénoncée à la visite des lieux en juillet 2020, cela ne faisait pas partie du document de dénonciation.

[172] Les planchettes décollées étaient situées en face de la laveuse dans le couloir, il n'y a pas eu de discussions sur d'autres endroits, c'était simplement en avant de la laveuse.

[173] Ce qu'il dénonçait, les planchettes décollées, qu'il pouvait les prendre dans ses mains situées en avant la laveuse, il lui a été mentionné c'est que suite à un dégât d'eau qui serait survenu en novembre 2017 donc trois mois suivant la réception donc c'est une conséquence qui est liée au dégât d'eau.

[174] Elle appliquée la garantie pour malfaçon non apparente toutefois on a un délai déraisonnable de 32 mois entre le dégât d'eau de novembre 2017 et la dénonciation au jour de sa visite en 2020, encore qu'elle ajoute avoir appris que le dégât vient d'un mauvais branchement effectué par les Bénéficiaires.

Décision

[175] Alors que les Bénéficiaires avaient l'obligation légale, en vertu de l'article 10 du *Règlement*, de dénoncer les problématiques découvertes dans un délai raisonnable, clairement, pour tous les points cités dans ce groupe, ils n'ont pas respecté leur obligation.

[176] Rappelons que ce n'est pas contre l'Entrepreneur et en vertu du droit commun, qu'est exercé le présent recours mais contre l'Administrateur du Plan de garantie en vertu du *Règlement*.

[177] Le Plan de garantie géré par l'Administrateur prévoit que la garantie couvre la malfaçon qui doit être dénoncée dans un délai raisonnable.

[178] La Cour d'appel du Québec jugea dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*¹⁶ :

[15] Pour reprendre l'expression de la juge Rayle dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*, nous sommes en présence de contrats (garantie et adhésion) fortement réglementés **dont le contenu est dicté par voie législative et réglementaire.**

¹⁶ 2011 QCCA 56.



[179] La Cour supérieure dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*¹⁷ jugea que :

[37] En effet, le *Règlement* prévoit que Qualité Habitation doit couvrir certaines des obligations contractuelles d'un entrepreneur. Le *Règlement* stipule cependant que les limites du Plan de garantie demeurent applicables néanmoins :

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.

74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé.

[Soulignements du Tribunal]

[180] C'est le *Règlement*, décrété par le Gouvernement du Québec, *Règlement* qu'au moins quatre¹⁸ arrêts de la Cour d'appel du Québec ont déclaré être d'ordre public, qui détermine que la problématique doit être dénoncée dans un délai raisonnable.

La preuve du Bénéficiaire quant au délai déraisonnable

[181] Le Tribunal a, à plusieurs reprises, demandé au Bénéficiaire pourquoi il n'avait pas contacté l'Administrateur plus tôt, et à chaque fois, la réponse a été que son avocat lui avait interdit de communiquer avec l'Entrepreneur, qui n'est pas la même personne.

[182] Le Bénéficiaire sait depuis au moins novembre 2017, alors que les huissiers sonnaient à sa porte, que son Entrepreneur n'était pas un enfant de cœur.

[183] De plus, le Bénéficiaire dit que jusqu'au 28 août 2017, quand il avait un problème il appelait Marcel et à chaque fois il était là pour réparer :

[183.1] toutefois après la vente du 28 août 2007 il ne l'a jamais revu ;

[183.2] ils n'ont pas revu Marc Bougie non plus depuis cette date.

[184] Ils ont envoyé beaucoup de lettres sans réponse.

[185] Ils ont envoyé une mise en demeure par l'entremise de leur avocat le 7 novembre 2017 (pièce B-2).

[186] Il avait pourtant signé un contrat de garantie le 28 août 2017 qui expliquait le contenu de sa garantie auprès de l'Administrateur.

¹⁷ *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.).

¹⁸ *Giguère c. Construction Duréco inc.* 2019 QCCA 2179; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.).



[187] Il dit que c'est normal d'attendre de pouvoir faire réparer ce qui a été mal fait par ceux qui l'ont fait, de leur laisser au moins une chance de réparer ce qu'ils ont fait ;

[187.1] avec égard et grand respect, le Législateur n'a pas décrété le *Règlement* en ce sens.

[188] Il voulait d'abord faire affaire directement avec les contracteurs, il ne voyait pas pourquoi aller chercher l'argent de l'Administrateur pour venir réparer ses choses quand c'est la faute d'un contracteur et qui le reconnaît.

[189] C'est un litige entre eux et Marc Bougie, et ils tenaient à ce que ce dernier paie les sous-traitants impayés pour que ces derniers viennent effectuer les réparations.

[190] Donc il considère ne pas avoir besoin de la garantie si les contracteurs sont payés et qu'ils viennent réparer sa maison, pourquoi utiliser la garantie quand il a la garantie du contracteur de faire sa job.

[191] Le Bénéficiaire dit que c'est quand le plancher a commencé à s'effriter sur le bord de la porte qu'ils ont décidé de communiquer avec la garantie à l'été 2019, qu'il a pensé à envoyer une réclamation à la garantie en demandant à ses voisins comment faire.

[192] Cet effritement a eu lieu au dégel de 2019.

[193] Il dit que c'est ainsi qu'il a appris que ce dernier avait été remboursé pour sa part payé de la gouttière :

[193.1] la décision à cet effet est datée du 19 août 2019.

[194] Pour les armoires, il dit qu'en 2017, l'installateur lui a répondu payez moi et je viendrai réparer, il dit avoir pris tout le temps pour attendre le verdict de la cour.

[195] D'un autre côté, le jugement par défaut de la Cour du Québec contre l'Entrepreneur, cité ci-haut, a été rendu le 18 juillet 2018, le Tribunal n'a aucune preuve sur ce qui s'est passé entre les deux qui justifie ou rend raisonnable, leur délai clairement déraisonnable.

[196] Il dit savoir que son voisin avait fait des réclamations mais lui au début il avait des petits bobos qui n'apparaissaient pas vraiment, et il ne voyait pas l'intérêt d'entrer en contact car il s'est fait dire qu'il avait cinq ans pour faire sa demande alors il s'est dit qu'il était mieux d'attendre que tous les bobos sortent et de faire une demande au lieu de deux demandes parce que ça coûte 115 \$ par demande, il a considéré que c'est mieux en faire une seule que plusieurs.

[197] Le Bénéficiaire avait une copie de son contrat de garantie.

[198] Le Bénéficiaire avait accès à un avocat.

[199] Ajoutons que le Bénéficiaire avait aussi un formulaire de réclamation sur lequel il n'avait pas tout mis en 2019, certains points dénoncés seulement à la visite de la Conciliatrice en juillet 2020.



Position de l'Administrateur

[200] Pour sa part, l'Administrateur :

[200.1] a plaidé qu'il y a aussi des conséquences pour l'Administrateur avec de l'usure qui peut brouiller les cartes pour savoir si on est devant une problématique présente au tout début au moment de la construction ou qui a évolué selon l'usage de la résidence ;

[200.1.1] ce n'est pas sans conséquence quand l'on dit qu'on doit avoir un délai raisonnable ;

[200.2] a produit deux décisions arbitrales :

[200.2.1] *SDC 594 à 598 Des Cépages et Alliance Taillon Voyer Inc. et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*¹⁹ ;

[200.2.2] *Vanessa Dorcent et a. et Les Développeurs du Nord et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*²⁰ :

80. Le vice caché n'a toutefois été dénoncé à l'administrateur qu'en date du 24 août 2018, soit plus de seize (16) mois suivant sa découverte.

81. Tel que déjà exposé plus haut, aucune explication n'a été fournie par les bénéficiaires justifiant leur retard à dénoncer ce vice caché à l'administrateur.

82. La décision de l'administrateur sera donc maintenue sur ce point.

Rappel du droit applicable

[201] La Cour d'appel du Québec a jugé dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*²¹ :

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

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, **cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle**. Elle variera selon les circonstances factuelles [...];

¹⁹ GAMM 2018-06-27, 11 octobre 2018, M^e Jean Doyle, arbitre ; le Tribunal note que la décision ne dit pas quelle est la version du *Règlement* applicable à cette décision.

²⁰ CCAC S19-082601-NP, 5 octobre 2020, M^e Carole St-Jean, arbitre.

²¹ AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).



[15] La **réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative.**
(nos caractères gras)

[202] La Cour d'appel a affirmé qu'il n'y avait aucune obligation pour un bénéficiaire de faire appel à la garantie, ce recours est un recours additionnel aux recours de droit commun contre l'entrepreneur dans l'arrêt 3223701 *Canada inc. c. Darkallah*²² :

[22] Le bénéficiaire a le droit d'opter entre les deux régimes, voire parfois de les cumuler[10]²³. La garantie réglementaire n'écarte pas pour autant la garantie légale contre les vices cachés stipulée dans le C.c.Q. : elle vise à conférer un avantage au bénéficiaire de la garantie plutôt qu'à lui retirer un droit[11]²⁴.

[203] Le sens d'autonomie des Bénéficiaires et leur désir de faire payer par l'Entrepreneur les sous-traitants impayés, plaidé à l'encontre de la décision de l'Administrateur basée sur un délai déraisonnable de dénonciation, ne change pas les termes du *Règlement* quant à leurs obligations à cet effet envers l'Administrateur du Plan de garantie de leur bâtiment résidentiel neuf.

[204] L'Administrateur ne gère pas une police d'assurance tous risques derniers recours, quand tous les autres recours sont échus.

[205] Il est impératif que le Bénéficiaire, s'il veut se prévaloir de la garantie, dénonce ses problèmes par écrit dans un délai raisonnable.

[206] Clairement, tous les délais reprochés aux Bénéficiaires pour les points dans le présent groupe, sont déraisonnables, considérant l'absence de preuve pouvant amener le Tribunal à conclure qu'ils étaient raisonnables.

[207] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal n'a d'autres choix que de rejeter leur demande d'arbitrage sur ces points et de maintenir la décision de l'Administrateur, qui souligne des délais de dénonciations de seize mois à trente-deux mois.

RÉSERVE DES DROITS

[208] Vu la conclusion du Tribunal d'arbitrage en application du *Règlement*, les droits des Bénéficiaires seront réservés contre toute personne autre que l'Administrateur, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre quant au fond des problématiques dénoncées.

[209] L'article 11 de la *Loi sur le bâtiment*²⁵ stipule :

11. La présente loi n'a pas pour effet de limiter les obligations autrement imposées à une personne visée par la présente loi.

²² 2018 QCCA 937.

²³ [10] Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, *La vente*, 4^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, n°311, p. 445 : « Grâce au plan de garantie, le bénéficiaire jouit d'une protection complémentaire à celle du *Code civil*; il a le droit d'opter entre les deux régimes, voire parfois de les cumuler; ce plan lui procure « le meilleur des deux mondes » [...] ».

²⁴ [11] G. Doyon et S. Crochetière, *Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 1999, p. 26-27 : « Cette garantie réglementaire [...] ne remplace en aucun cas le régime légal de garantie de l'entrepreneur et du vendeur professionnel prévu au Code civil du Québec. »

²⁵ L.R.Q. B-1.1



[210] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*²⁶:

[63] Il est clair des dispositions de la *Loi* et du *Règlement* que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au *Code civil du Québec*. Il est clair également que la garantie prévue à la *Loi* et au *Règlement* ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un bénéficiaire, notamment en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

[211] La Cour d'appel réitère ce principe dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*²⁷ :

[10] Le plan de garantie constitue « un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil ». Rien dans le *Règlement* n'impose au bénéficiaire de renoncer au droit d'action que le Code civil lui reconnaissait avant l'institution d'un Plan et qu'il lui reconnaît encore aujourd'hui.

FRAIS

[212] L'article 123 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[213] Les Bénéficiaires ayant eu gain de cause sur au moins un des aspects de leur réclamation, les coûts de l'arbitrage seront assumés par l'Administrateur.

CONCLUSION

[214] **POUR CES MOTIFS**, le Tribunal d'arbitrage :

[214.1] **ACCEUILLE** partiellement la demande d'arbitrage des Bénéficiaires ;

[214.2] **Quant à la date de réception aux fins de l'application du Règlement – FIXE** la date de la réception du bâtiment résidentiel des Bénéficiaires au 28 août 2017 ;

[214.3] **Quant à la date de la fin des travaux aux fins de l'application du Règlement – FIXE** la date de la fin des travaux au 1^{er} décembre 2017 ;

[214.4] **Quant au point 1 – Remboursement – Gouttières, CONDAMNE** l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur, à rembourser aux Bénéficiaires la somme de 709,01 \$, avec l'intérêt légal à partir d'un délai de grâce de trente jours après la date de cette décision ;

[214.5] **Quant aux points 3, 4, 5, 6 et 8, REJETTE** la réclamation des Bénéficiaires et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur sur ces points

²⁶ 2009 QCCS 909 (Hon. Johanne Mainville, J.C.S.).

²⁷ 2016 QCCA 2094.



et **RÉSERVE** le droit des Bénéficiaires, à supposer qu'ils aient un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, leur réclamation contre toute personne autre que l'Administrateur et sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile ;

[214.6] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) 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 CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;

[214.7] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour sa condamnation en faveur des Bénéficiaires en vertu des présentes et les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 23 novembre 2020



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

AUTORITÉS CITÉES :

Ferme Springlea, s.e.n.c. c. Gauvin 2016 QCCA 1910.

Alexandra Boisvert, Martin Boisvert, Sylvie Vaillancourt, Steve Martel, Frédéric Leblanc, Pascal Desautels-Brochu et Nathalie Garneau-Chase c. Gestion Immobilière Santi Inc. et Marc Bougie, la Cour du Québec 450-22-013434-189 (Cour du Québec, district de Saint-François, Maître Maryse Gauthier, greffier spécial).

Proulx et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. et Construction Stéphane Bédard Inc GAMM 0603-8236, 19 juin 2006, M^e Johanne Despatis, arbitre.

9222-7529 Québec Inc. c. Marie-Christine Cayer et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) CCAC S17-112201-NP, 16 août 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Raymond Sauvé c. Groupe Allogio et La Garantie Habitation du Québec, SORECONI 120806001, 5 octobre 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Jean-Marcel Louis et La Garantie des bâtiments résidentiels neuf de l'APCHQ et 9141-1074 Québec Inc. (Les Constructions Norjo) (GAMM 2011-19-003, 5 octobre 2011, M^e Johanne Despatis, arbitre).



ABB Inc. c. Domtar Inc. [2007] 3 R.C.S. 461.

Pleau c. Figueira-Andorinha 2016 QCCS 1698 (Louis Dionne, J.C.S.).

Guilbault c. Pelletier 2006 QCCS 3616 (Laurent Guertin, J.C.S.).

Jeffrey Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2e éd. (2008), Wilson & Lafleur.

Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers, Benoît Moore, *La responsabilité civile* (8^e éd., vol. 2, Éd. Yvon Blais 2014).

Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle 2008 QCCS 3274 (Hélène Langlois, j.c.s.).

Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson 2016 QCCS 5593 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.).

Giguère c. Construction Duréco inc. 2019 QCCA 2179.

Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal 2013 QCCA 1211.

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL 2011 QCCA 56.

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.).

3223701 Canada inc. c. Darkallah 2018 QCCA 937.

Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, *La vente*, 4^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017.

G. Doyon et S. Crochetière, *Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 1999.

SDC 594 à 598 Des Cépages et Alliance Taillon Voyer Inc. et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) GAMM 2018-06-27, 11 octobre 2018, M^e Jean Doyle, arbitre.

Vanessa Dorcent et a. et Les Développeurs du Nord et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR): CCAC S19-082601-NP, 5 octobre 2020, M^e Carole St-Jean, arbitre.

Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot 2009 QCCS 909 (Hon. Johanne Mainville, J.C.S.).

Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel 2016 QCCA 2094.

