
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

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

ENTRE : **ANNIE COTÉ**
(ci-après la « **Bénéficiaire** »)

ET : **LES CONSTRUCTIONS VAUBEC INC.**
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : **PRICEWATERHOUSECOOPERS INC. ÈS
QUALITÉS D'ADMINISTRATRICE
PROVISOIRE DE LA GARANTIE
HABITATION DU QUÉBEC INC.**
(ci-après l' « **Administrateur** »)

Dossier CCAC : S19-012102-NP

DÉCISION SUR LES MOYENS PRÉLIMINAIRES

Arbitre :	Me Jacinthe Savoie
Pour la Bénéficiaire :	Me Katheryne Desfossés
Pour l'Entrepreneur :	Me Mathieu Lacelle
Pour l'Administrateur :	Me Jean-Raymond Paradis
Date de l'audition :	29 mai 2019
Date de la Décision :	9 août 2019

Identification complète des parties**Bénéficiaire :**

Madame Annie Coté
728, rue Le Géant
Saint-Zotique (Québec) J0P 1Z9

Et son procureur :
Me Katheryne Desfossés

Entrepreneur :

Les constructions Vaubec inc.
165, Royal, C.P. 426
Les Côteaux (Québec) J7X 1M9

Et son procureur :
Me Mathieu Lacelle

Administrateur :

La Garantie Habitation du Québec inc.
9200, boul. Métropolitain Est
Anjou (Québec) H1K 4L2

Et son procureur :
Me Jean-Raymond Paradis

Mandat

L'Arbitre a reçu son mandat du CCAC le 31 janvier 2019.

Historique du dossier

21-01-2019	Réception de la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire par le greffe du CCAC
25-01-2019	Notification d'arbitrage transmise aux parties
31-01-2019	Nomination de l'Arbitre
18-02-2019	Transmission du cahier de pièces de l'Administrateur A-1 à A-8
26-03-2019	Conférence téléphonique tenant lieu et place de conférence préparatoire
27-03-2019	Transmission aux parties du procès-verbal de la conférence téléphonique, lequel comprend également l'avis de convocation à l'audition
24-04-2019	Demande de remise de l'audition du 1 ^{er} mai 2019 de la part de l'Administrateur et de la Bénéficiaire
24-04-2019	Transmission aux parties de la confirmation de la remise de l'audition du 1 ^{er} mai 2019 au 29 mai 2019
29-05-2019	Audition des moyens préliminaires
31-05-2019	Transmission, par le procureur de l'Administrateur, de la citation à comparaître adressée à Shawn Guilbert de Prétech ainsi que du rapport de l'huissier
09-08-2019	Décision sur les moyens préliminaires

Faits

- [1] Il s'agit d'une maison non détenue en copropriété divise et située au 728, rue Le Géant à Saint-Zotique (Bâtiment).
- [2] Le contrat préliminaire a été conclu le 12 juillet 2013 entre la Bénéficiaire, son ancien conjoint et l'Entrepreneur. La réception sans réserve du Bâtiment est intervenue le 29 mai 2014.
- [3] La Bénéficiaire a requis l'intervention de l'Administrateur le 10 octobre 2018, en lui transmettant un courriel adressé à l'Entrepreneur, qui se lit comme suit :

« Le 30 mai 2014, j'ai conclu avec vous un contrat de construction d'une maison neuve située au 728 Le Géant à St-Zotique. Cette maison est enregistrée au plan de Garantie qualité Habitaton [sic]. Le 19 juin 2015 vous avez fait évaluer la résidence par la firme PRETECH. Il y avait une fissure de 6 pouces de longueur sur le mur côte [sic] droit et une dénivellation de 1 pouce. Malgré ma demande, vous n'avez rien fait pour apporter des corrections.

Or, une nouvelle fissure de 9 pouces est apparue sur le même côté et une autre, celle-là en zig zag, du côté gauche du balcon avant d'environ 38 pouces. De plus, j'ai constaté la présence d'infiltration d'eau dans le garage au niveau du mur mitoyen entre la maison et ce dernier, au début de l'automne. J'ai donc demandé une nouvelle évaluation à PRETECH. La dénivellation est maintenant de 1.2 pouce. Ce genre de vice caché est couvert par la garantie.

Je vous enjoins donc de venir constater le tout par vous-même, dans les 15 jours suivant ce courriel, afin d'être en mesure de procéder au pieutage et réparer les dommages collatéraux le plus rapidement possible. Ce qui empêchera la maison de continuer à se détériorer ».

[4] Le 13 décembre 2018, l'Administrateur a émis une décision (Décision), laquelle rejetait le point 1 intitulé « stabilité du bâtiment », en ces termes :

« Constatations du conciliateur :

Lors de la visite, j'ai fait les observations suivantes :

➤ Murs de fondations :

- Coin ouest : fissure de plus de 3 mm à la jonction des murs nord-ouest et sud-ouest, lesquels murs ne sont pas de hauteur égale;
- Mur sud-ouest : fissure de plus ou moins 1.5 mm vis-à-vis la poutre maîtresse;
- Murs sud-est et sud-ouest à l'arrière, incluant la partie du garage : aucune fissure
- Mur nord-est du garage : aucune fissure
- Mur nord-ouest du garage : fissure capillaire à l'encoignure du mur nord est
- Mur nord-ouest :
 - Aucune fissure au béton de l'escalier et au plancher (dalle) de la galerie appuyée sur des murs à l'abri du gel;

➤ Parement de brique [sic] aux murs nord-ouest :

- Fissuration en escalier entre le coin inférieur droit de l'ouverture de la fenêtre de la chambre principale et la galerie;
 - Aucune fissure aux murs des fondations servant d'appui au parement de brique [sic] et de dalle (plancher) de la galerie;
- Fissuration entre le coin supérieur gauche de la porte principale et le coin supérieur gauche du mur nord-ouest;
 - Après vérification, la porte s'ouvre et se ferme aisément;

➤ Garage :

- Dalle de béton fissurée de chaque côté de la fosse de retenue;
- Après vérification, la porte s'ouvre et se ferme aisément;

- *Salle de bain :*
 - Carreau de carrelage fissuré sur le dessus du coin droit du podium;
 - Coulis fissuré à l'encoignure du podium et du revêtement de sol;
- *Après vérifications aux autres pièces (aire ouverte incluant cuisine et salon, et les trois chambres) :*
 - *Aucun signe de désordre structural aux revêtements intérieurs de finition des murs, plafond et plancher;*
 - *Aucune fissuration au revêtement de sol (carrelage de céramique) du plancher de la cuisine, localisé au-dessus de la poutre maîtresse sous le plancher;*
- *Sous-sol :*
 - *Aucun signe de désordre structural :*
 - *Au revêtement intérieur de finition des murs exposés;*
 - *Sur la dalle de béton;*
 - *Aucune fissuration au revêtement de sol (carrelage de céramique) au pied de la volée d'escalier;*

Suivant mes observations :

- *Aucun signe ne laisse présager un désordre structural;*
- *La fissure au coin nord-ouest (murs des fondations) s'explique par l'absence d'un joint de contrôle (fissuration) à la jonction de deux murs de béton de différente [sic] hauteur [sic] selon les exigences de l'article 9.15.4.9 du Code de construction du Québec 2005-Chapitre I, (...);*
- *La fissure au mur sud-ouest vis-à-vis la poutre maîtresse s'apparente à une fissure de retrait attribuable au comportement normal des matériaux lors de leur assèchement après la livraison de l'unité résidentielle, pour laquelle fissure l'article 12.2 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiment résidentiels neufs s'applique (...);*
- *La fissuration au jointolement du parement de brique [sic] n'est pas causée par un désordre structural des murs des fondations servant d'appui, ceux-ci n'étant pas fissurés;*
- *La différence de niveau d'un pouce tel qu'indiqué au rapport de relevé (...) ne signifie pas que le bâtiment s'est affaissé pour autant. Il peut s'agir d'un écart de niveau entre les points relevés sur les murs des fondations lors de la mise en œuvre, lequel écart se situe*

dans les tolérances de l'industrie lors la mise en œuvre des fondations suivant la Norme CAN / CAS-A438 (...);

- La fissuration d'un carreau de céramique au podium du bain et le coulis fissuré s'apparentent à des fissures de retrait attribuable au comportement normal des matériaux lors de leur assèchement après la livraison de l'unité résidentielle.
- Décision

Considérant l'absence d'un joint de fissuration au coin nord-ouest des murs des fondations;

Considérant l'application de l'article 12.2 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

Par conséquence, La garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat».

- [5] Le 21 janvier 2019, la Bénéficiaire a porté le point 1 de la Décision en arbitrage.

Question préliminaire en litige

- [6] Dans un souci d'efficacité, il a été convenu de scinder l'audition de la présente affaire. En conséquence, la seule question en litige à ce stade-ci du dossier est de déterminer si le point 1 de la Décision a été dénoncé conformément à l'alinéa 5 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (Ancien règlement).¹

Valeur en litige

- [7] La valeur en litige est de plus de 60 000 \$.

Audition

- [8] L'audition des présents moyens préliminaires s'est déroulée le 29 mai 2019.

- [9] Étaient présents lors de l'audition :

Pour la Bénéficiaire : Madame Annie Côté
Me Katherlyne Desfossés

¹ RLRQ c. B-1.1., r.8

Pour l'Entrepreneur : Me Mathieu Lacelle
Pour l'Administrateur : Monsieur Claude Durocher, témoin
Me Jean-Raymond Paradis

PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

- [10] D'entrée de jeu, Me Paradis annonce qu'une citation à comparaître a été signifiée à monsieur Shawn Guilbert, représentant de 9310-7761 Québec inc. (Prétech). De plus, l'avance pour les frais d'indemnité lui a été dûment remise. Toutefois, monsieur Guilbert ne s'est pas présenté pour témoigner lors de la présente audition.
- [11] Toutes les pièces déposées par l'Administrateur, soit A-1 à A-8, sont admises par les autres parties.
- [12] Le premier témoin à être entendu est la Bénéficiaire. Son témoignage se résume ainsi :

2014

- [12.1] Un ami de son conjoint, habitant dans le quartier voisin (Quartier des arbres), a dit à la Bénéficiaire: « *si tu ne veux pas de problème, tu devrais faire la même chose que moi et faire pieuter ton Bâtiment* ».
- [12.2] En conséquence, lors du choix des matériaux, pendant la construction de du Bâtiment, la Bénéficiaire a demandé à l'Entrepreneur de procéder à l'installation de pieux. L'Entrepreneur lui a répondu qu'elle n'avait pas besoin de cette mesure, qu'elle dépenserait 20 000 \$ pour rien et qu'une semelle de 48 pouces de largeur était suffisante pour que le Bâtiment ne bouge pas.

2015

- [12.3] La Bénéficiaire a tenté de vendre le Bâtiment et a installé une pancarte à cet effet. Toutefois, cette démarche n'a généré aucune visite;
- [12.4] Elle a assisté à une réunion concernant les maisons lézardées. Elle a également consulté le « Facebook » de ce regroupement, mais ce dernier visait plutôt des maisons situées dans le Quartier des arbres;
- [12.5] Elle a été mise au courant du premier porte-à-porte effectué par l'Association du Faubourg du Golf de St-Zotique (Association). C'est son ancien conjoint qui a répondu à la porte. Par la suite, ils en ont discuté et

ont décidé de ne pas faire partie de l'Association puisque le Bâtiment ne présentait aucun signe particulier;

[12.6] En janvier 2015, elle a écouté l'émission La Facture qui traitait des « maisons qui s'enfoncent »;

[12.7] Au printemps 2015, elle a aperçu une fissure de six (6) pouces sur le côté droit du Bâtiment et a communiqué avec l'Entrepreneur. Ce dernier lui a répondu qu'il ferait évaluer les maisons du quartier puisque la problématique touchait tout le secteur;

[12.8] En conséquence, l'Entrepreneur a mandaté Prétech, lequel a évalué le Bâtiment le 19 juin 2015;

[12.9] Le 17 juillet 2015, l'Entrepreneur transmettait à la Bénéficiaire les conclusions de Prétech. Dans ladite correspondance, l'Entrepreneur indiquait notamment :

« Il nous fait plaisir de vous confirmer que la résidence rencontre les normes conformément au code du bâtiment.

Afin de s'assurer que les résultats obtenus demeurent inchangés, Les constructions Vaubec Inc. recommande une deuxième inspection. Celle-ci sera effectuée dans 12 mois »;

[12.10] La Bénéficiaire ne se rappelle pas avoir lu le paragraphe concernant ladite recommandation;

[12.11] Quant au relevé de niveau de Prétech, il se lit comme suit :

« Suivant notre mandat, voici notre compte rendu pour notre visite effectuée au : 728 Rue Le Géant, St-Zotique (Québec) – Visite effectuée le 19 juin 2015

Lors de la visite, nous avons eu un accès total au bâtiment.

La fondation présente une fissure mineure dans le béton (voir au plan ci-joint). Aucune fissure au gypse intérieur n'a été dénotée. Nous joignons à la présente un plan indiquant les différents niveaux relevés lors de la visite.

*Résultat pour le 728 Rue Le Géant, St-Zotique (Québec)
Notre point le plus haut se situe à + 0.3" et notre point le plus bas se situe à - 0.7", ce qui représente une dénivellation maximal [sic] de 1.0".*

Recommandation : Pour entreprendre des travaux correctifs, tel que la stabilisation ou du redressement sur pieux d'acier, il est recommandé quel [sic] le seuil de tassement soit égale [sic] ou supérieure [sic] à 50 millimètres (2 pouces) dans l'objectif d'avoir une information convaincante au niveau de l'affaissement réel du bâtiment. La dénivellation est considérée pour l'instant comme mineure et non représentative.

Étant donné le fait que cette visite fût la première inspection de notre entreprise, que pour l'instant, le bâtiment ne démontre aucun signe convaincant d'affaissement et que les symptômes ne semblent pas alarmants, après diagnostic, nous suggérons fortement un suivi de la résidence à la même période l'année prochaine, dans l'objectif de connaître et bien comprendre la réaction du bâtiment »;

[12.12] Nonobstant les communications indiquant que la fissure était normale, la Bénéficiaire a demandé à l'Entrepreneur de corriger ladite fissure et de pieuter le Bâtiment;

[12.13] La Bénéficiaire n'a pas tenté d'obtenir un autre rapport que le relevé de niveau de Prétech;

[12.14] Suite à la réception du relevé, elle a surveillé le Bâtiment afin de valider l'apparition de nouvelles fissures. Pour elle, le Bâtiment n'a qu'un (1) pouce de dénivélé soit sous le seuil critique de deux (2) pouces. Le Bâtiment est normal tant à l'intérieur, où les portes ferment bien, qu'à l'extérieur;

2016

[12.15] Un an après le relevé de niveau de Prétech, la Bénéficiaire a relancé l'Entrepreneur par téléphone, sans succès. Elle n'a pas tenté de lui écrire à ce moment;

2017

[12.16] En mars 2017, elle a discuté de l'absence de pieu avec son courtier immobilier, et ce, au moment de lui confier le mandat de vendre le Bâtiment. En effet, elle devait déclarer cet aspect parce qu'« elle ne veut pas être pris avec un vice caché »;

2018

[12.17] La Bénéficiaire constate que son Bâtiment ne se vend pas. Elle a eu une dizaine de visites depuis la mise en vente, dont la dernière il y a un mois. Elle n'a reçu aucune offre puisque le Bâtiment n'est pas pieuté. Cette question est généralement soulevée par les visiteurs;

- [12.18] Pendant l'été 2018, le propriétaire de la maison sise au 727, rue Le Géant, juste en face du Bâtiment, a avisé la Bénéficiaire que sa maison fera l'objet de travaux de redressement par l'Administrateur;
- [12.19] Vers la fin septembre ou le début du mois d'octobre, la Bénéficiaire a vu dans le journal de la région, que la ville de Saint-Zotique offrait des subventions pour le pieutage des maisons. Elle s'est informée et a obtenu le formulaire à compléter et les conditions pour bénéficier de ladite subvention notamment avoir une soumission;
- [12.20] En conséquence, elle a demandé à Prétech d'effectuer une deuxième inspection du Bâtiment et d'émettre une soumission;
- [12.21] En date du 1^{er} octobre 2018, lors de l'évaluation du Bâtiment, Prétech a verbalement confirmé à la Bénéficiaire que le dénivélé était maintenant de 1,2 pouce. De plus, le représentant de Prétech lui a montré une nouvelle fissure située sous le climatiseur, à droite du Bâtiment, ainsi que des lézardes dans les joints de briques;
- [12.22] La Bénéficiaire précise qu'avant la venue de Prétech, elle n'avait pas remarqué la fissure sous le climatiseur, et ce, malgré ses vérifications ponctuelles du Bâtiment;
- [12.23] Suite à la réception de la soumission de Prétech datée du 1^{er} octobre 2018, la Bénéficiaire a communiqué pour la première fois avec l'Administrateur. Elle lui a acheminé, par courriel, une correspondance adressée à l'Entrepreneur le 10 octobre 2018;
- [12.24] Elle a fait cette démarche suite à l'apparition de la deuxième fissure. Pour elle, il s'agit d'un signe que la maison bouge.
- [12.25] En octobre 2018, la Bénéficiaire a consulté le site web de la Régie du Bâtiment du Québec et a pris connaissance de décisions arbitrales² concernant des maisons situées dans le développement domiciliaire Faubourg du Golf de St-Zotique (Faubourg du Golf) ayant subies des tassements différentiels problématiques;

² Ginette Latour c. Les Constructions Jean Brunet inc., Les Constructions Vaubec inc., Habitations Sylvain Destrochers inc. et Raymond Chabot, administrateur provisoire inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abrisat inc. et Raymond Chabot, administrateur provisoire inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., 29 mai 2018, CCAC : S16-053003-NP, Me Michel A. Jeannot, arbitre; Marie-Hélène Auclair et Éric Lachance c. Les Constructions Vaubec inc. et Garantie Qualité Habitation, 26 juillet 2018, CCAC : S18-062601-NP, Me Michel A. Jeannot, arbitre

[13] Le deuxième témoin à être entendu est monsieur Claude Durocher. Son témoignage se résume ainsi :

[13.1] Il habite dans Faubourg du golf. Il explique qu'il était en contact avec l'Entrepreneur qui affirmait « *qu'il allait arranger ça* »;

[13.2] Il fait référence au Quartier des arbres où les maisons n'étaient pas ou n'étaient plus garanties. Il y a eu beaucoup de publicités effectuées autour dudit quartier notamment l'émission La Facture, la radio et les journaux. Des représentants ont fait du porte-à-porte à la fin du mois de janvier et au début du mois de février 2015 en invitant les propriétaires à assister à une réunion et à écouter l'émission la Facture. Ils laissaient un feuillet explicatif dans la mesure où les résidents visés étaient absents;

[13.3] Monsieur Durocher affirme que contrairement au Quartier des arbres, les maisons du Faubourg du golf étaient sous la garantie de l'Administrateur. En conséquence, il a décidé de faire des démarches parallèles à celles des représentants du Quartier des arbres;

[13.4] En février 2015, il a fait lui aussi du porte-à-porte sur les rues du Diable et Le Géant pour vérifier si les maisons du secteur étaient affectées et aviser ses voisins du problème des maisons lézardées. Il a partagé la tâche avec monsieur Steve Girard;

[13.5] Il s'est lui-même rendu au Bâtiment et a rencontré quelqu'un mais n'a pas vu la Bénéficiaire;

[13.6] En avril 2015, un deuxième porte-à-porte a été effectué pour aviser les propriétaires du Faubourg du golf qu'une réunion d'informations se tiendrait vers le 20 avril;

[13.7] Ainsi, une autre visite a été effectuée au Bâtiment. Cette fois, ce n'est pas monsieur Durocher qui s'est présenté sur les lieux. Toutefois, il a consulté la liste fabriquée dans le cadre de ce deuxième porte-à-porte et a constaté que les propriétaires du Bâtiment n'assisteraient pas à la réunion;

[13.8] En mai 2015, l'Association a été créée. Monsieur Durocher en est le président;

[13.9] C'est le refus de l'Administrateur de couvrir le problème du bâtiment situé au 395, rue Le Doré qui a été l'élément déclencheur pour la mise sur pied de l'Association;

[13.10] Suite à la création de l'Association, aucune sollicitation directe n'a été effectuée puisque tous les propriétaires avaient déjà été avisés.

ARGUMENTATION DE L'ADMINISTRATEUR

[14] Le procureur de l'Administrateur débute en soulignant que ce n'est pas un dossier « sympathique » pour l'Administrateur, mais ce dernier se doit d'appliquer le droit.

Nouveau moyen

[15] L'Administrateur souève un moyen qui n'a pas été traité dans la Décision, soit que la Bénéficiaire n'a pas dénoncé le vice dans le délai de six (6) mois prévu à l'alinéa 5 de l'article 10 de l'Ancien règlement.

[16] Toutefois, puisqu'il s'agit d'un règlement d'ordre public³, l'Administrateur peut soulever ce motif à tout moment⁴.

Ancien régime

[17] Le Bâtiment se trouve sous l'égide de l'Ancien règlement, ce qui est par ailleurs admis pas le procureur de la Bénéficiaire.

Non-respect du délai de dénonciation

[18] Afin de bénéficier du plan de garantie au regard d'un vice de construction, la Bénéficiaire devait dénoncer le vice à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans les six (6) mois de son apparition. La Bénéficiaire a dénoncé à l'Entrepreneur dans le délai requis. Quant à l'Administrateur, elle lui en a fait part plus de trois ans après l'apparition du vice.

Délai de déchéance

[19] Le délai de dénonciation de six (6) mois est un délai de déchéance et le Tribunal ne peut faire appel à l'équité pour pallier à ce manquement.

³ Maria-Emilia Minuche et Riccardo Scappaticci c. Développement Domont inc. et PriceWaterhouseCoopersinc. és qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Habitation du Québec inc., 6 novembre 2918, CCAC S18-0772701-NP, Me Roland-Yves Gagné, arbitre, par 79; Krystle Andrade c. 9116-7056 Québec inc. et Raymond Chabot administrateur provisoire inc. és qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat inc., 18 juin 2017, CCAC : S16-111602-NP, Yves Fournier, arbitre, paragraphe 70; / La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes, 2004 CanLII 47872 (QC C.A), paragraphe 11; Marie-Pierre Larouche et Stéphane Bauer c. Les Placements Serbeau Ltée et Garantie Habitation du Québec, 1^{er} juin 2017, CCAC : S-17-011501-NP, Yves Fournier, arbitre, paragraphe 122

⁴ Idem note 3, décision Minuche, paragraphe 32

[20] C'est d'ailleurs la conclusion à laquelle est arrivée l'arbitre Yves Fournier dans l'affaire Krystle Andrade c. 9116-7056 Québec inc. et Raymond Chabot administrateur provisoire inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abridat inc.⁵ :

« [89] *Le délai de six mois est d'ordre public et ne peut être prolongé. La très grande majorité des décisions [145] confirment [sic] qu'il s'agit d'un délai de déchéance.*

[90] *Le législateur n'a pas donné de pouvoir discrétionnaire à l'arbitre lui permettant de prolonger le délai de six mois (art. 166 du Règlement). L'exercice d'un quelconque pouvoir discrétionnaire quant au délai prescrit à l'article 10 du Règlement ne saurait permettre l'extension ou la suspension du même délai. »*

[21] Tout comme l'a précisé l'arbitre Fournier, ce délai ne peut être suspendu ni étendu. Au soutien de cet allégué, Me Paradis cite également Me Roland-Yves Gagné⁶ de la façon suivante :

« [80] *L'avis doit être donné par écrit dans les délais fixés par le Règlement à L'Administrateur qui cautionne les obligations contractuelles de l'Entrepreneur pour qu'il puisse intervenir à brève échéance.*

[81] *Malgré tous les pouvoirs qui sont dévolus à l'arbitre en vertu du Règlement et selon la jurisprudence à cet effet [14], le Tribunal d'arbitrage ne peut pas faire appel à l'équité pour faire réapparaître un droit déchu qui n'existe plus, il ne s'agit pas ici de suppléer au silence du Règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie (...). »*

[22] Pour des raisons qui lui sont propres, la Bénéficiaire a dénoncé le problème à l'Entrepreneur, mais n'a pas avisé l'Administrateur en 2015.

[23] Une personne raisonnable placée dans des circonstances similaires aurait dénoncé la situation à l'Administrateur. La Bénéficiaire, quant à elle, n'a fait que la moitié de ses devoirs.

[24] La Bénéficiaire connaissait la problématique en 2015. En effet, elle a assisté à une réunion en compagnie de ses voisins; elle était au courant du porte-à-porte; elle a écouté l'émission la Facture et avait vu la fissure sur son Bâtiment. De plus, elle savait ce qu'il en était du pieutage puisqu'elle en avait discuté avec l'Entrepreneur lors du choix des matériaux en 2014.

[25] En endossant la position contraire, l'Administrateur dit à tous les bénéficiaires ayant dénoncé leur problématique dans le délai qu'ils ont procédé de façon

⁵ Idem note 3

⁶ Idem note 3, décision Minuche

prématurée. En conséquence, l'Administrateur se devait de refuser leurs réclamations.

Point de départ du délai de dénonciation

[26] Par la suite, Me Paradis rappelle que le point de départ du délai de dénonciation est le premier signe d'apparition du problème.

[27] Afin d'appuyer ce rappel et de préciser les considérants à retenir lors de l'appréciation du moment de la connaissance, il cite de nouveau la décision Andrade⁷, soit :

« [92] *Bref, la célérité, la vigilance et la diligence s'avèrent des considérants à retenir dans l'appréciation du moment de la connaissance.*

[93] *L'évaluation de l'existence potentielle d'un dommage, d'un vice ou de sa présomption ne s'analyse pas uniquement eu regard du Bénéficiaire mais de tout propriétaire raisonnable, prudent et attentionné. »*

[28] Il fait référence également à une autre décision⁸ qui traite de ces principes, à savoir :

« [91] (...) *On doit donc, à notre avis, partir du jour où une victime raisonnablement prudente et avertie pouvait soupçonner le lien entre le préjudice et la faute (...)*

[92] *Applicable en l'espèce, Baudoin indique sous une analyse de l'art. 2926 C.c.Q. et de la manifestation graduelle, que :*

«...la prescription du recours commence à courir du jour où il se manifeste pour la première fois. Le législateur entend probablement, par cette expression, la faire débiter au jour où le réclamant constate le premier signe appréciable ou tangible de la réalisation du préjudice, alors même qu'il ne s'est pas totalement réalisé... »

[29] Me Paradis précise que, dans la présente affaire, la première manifestation s'est présentée sous la forme de la fissure au côté droit du Bâtiment.

[30] Il fait référence aux paragraphes 98 et suivants de la décision Andrade⁹ :

⁷ Idem note 3

⁸ Syndicat des Copropriétaires du 716 Saint Fernand et al. c. Développements TGB et Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs de l'APCHQ inc, 15 avril 2011, SORECONI : 101206001, Me Jean Philippe Ewart, arbitre

⁹ Idem note 3

« [98] De toute évidence la situation qu'il découvre au mois de juin 2016 ne découle pas d'une soudaine manifestation d'un quelconque vice ou d'une soudaine apparition en simultanéité pour toutes les fissures ou encore d'une manifestation instantanée ou concomitante.

[99] En d'autres mots, le vice, s'il existait, se serait fait connaître par des manifestations évolutives et graduelles.

[101] (...) Bien qu'il ait suivi des formations ou des cours sur les vices de construction, bien qu'à titre d'agent immobilier il ait assisté à plusieurs inspections, bien qu'il soit instruit quant aux problématiques de fissures, monsieur Chantini, ou même la Bénéficiaire, n'a jamais cru approprier ou utile de vérifier la condition de leur immeuble au fil des années.

[102] *Lorsqu'un droit est né, un bénéficiaire doit agir avec célérité, à savoir dans les six (6) mois de la découverte du vice. »*

[31] Me Paradis rappelle que Prétech n'est pas un expert mais un entrepreneur.

[32] La recommandation de procéder à une deuxième inspection du Bâtiment dans les douze (12) mois suivant la première inspection n'a pas été suivie. Il souligne que la position de l'Administrateur aurait peut-être été différente si la Bénéficiaire avait fait faire la deuxième vérification.

Fausse promesse

[33] Dans le présent cas, il n'est pas question de fausse promesse. Par ailleurs, la possibilité d'invoquer une fausse promesse émanant de l'Entrepreneur n'est pas prévue à l'Ancien règlement. A cet effet, il souligne les passages suivants de la décision de Minuche et Scappaticci c. Développement Domont et al.¹⁰:

« [72] *Il n'y a aucune disposition précise dans le Règlement amendé en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015 qui stipule que l'article 10 amendé est applicable aux contrats de construction et de garantie conclus avant cette date.*

[73] *Le Tribunal d'arbitrage soussigné considère que, faute de disposition précise à ce sujet de la part du Législateur, il ne peut ajouter cette disposition au Règlement.*

[74] *Si le Législateur, par action ou par omission, ne dit pas que son Règlement en vigueur le 1^{er} janvier 2015 change le contenu de contrats entre particuliers, soit les Bénéficiaires, l'Entrepreneur, l'Administrateur, signés avant le 1^{er} janvier 2015, le soussigné considère qu'il ne revient pas au Tribunal d'arbitrage d'en changer le contenu.*

¹⁰ Idem note 3

[76] *Le Tribunal d'arbitrage soussigné considère qu'il serait contre l'équité pour les parties en présence d'essayer d'interpréter l'article 10 du Règlement pour ajouter des dispositions de rétroactivité non stipulées par le Législateur, car il considère qu'il serait contre l'équité de changer :*

[76.1] *le contenu des obligations de l'Administrateur, alors qu'il a accepté de couvrir les Bénéficiaire selon un Règlement d'ordre public en échange d'un prix précis;*

[76.2] *le contenu des obligations de l'Entrepreneur, alors qu'il a accepté de construire un bâtiment résidentiel neuf selon un Règlement d'ordre public en échange d'un prix précis.*¹¹

Le soupçon est suffisant

[34] Me Paradis affirme qu'un soupçon de la part d'un bénéficiaire de l'existence d'un problème est suffisant pour débiter le calcul du délai de six (6) mois¹².

[35] La Bénéficiaire connaissait les symptômes affectant son Bâtiment et avait l'information concernant la problématique touchant les maisons dans son quartier. La Bénéficiaire avait tous les éléments en main pour soupçonner l'existence d'une problématique affectant son Bâtiment.

[36] À tout le moins, elle avait suffisamment de soupçons pour aviser l'Entrepreneur en 2015, alors pourquoi ne pas avoir avisé l'Administrateur?

[37] La Bénéficiaire a même pris la peine de relancer l'Entrepreneur en 2016, douze (12) mois après de la première inspection de Prétech.

[38] Une personne prudente agissant avec célérité aurait dénoncé en 2015 ou, au plus tard, en 2016.

ARGUMENTATION DE L'ENTREPRENEUR

[39] Tout d'abord, Me Lacelle indique au Tribunal qu'il souscrit à la position de l'Administrateur.

[40] Par la suite, il soumet une décision de la Cour supérieure rendue le 18 décembre 2017 par l'honorable Donald Bisson.¹³

¹¹ Idem note 3

¹² Idem note 3, décision Larouche, paragraphe 127

¹³ Dandavino c. Municipalité de Saint-Zotique, 2017 QCCS 5747

- [41] Me Lacelle explique qu'il s'agit d'un jugement portant sur une demande en irrecevabilité de la Municipalité de Saint-Zotique.
- [42] Ce dossier concerne cent dix (110) propriétaires de maisons situées dans le Faubourg du golf. Ces derniers prétendent que leur maison s'enfoncé lentement dans le sol. Ils poursuivent la municipalité de façon extracontractuelle au motif que cette dernière était au courant du problème relié à la capacité portante du sol, qu'elle aurait dû le leur dénoncer au moment de l'émission des permis de construction et qu'elle avait failli à ses obligations dans l'application de sa réglementation.
- [43] Me Lacelle souligne que ces cent dix (110) personnes ont vu des signes à leur bâtiment et ont agi avec diligence en intentant leur recours dès 2015. La Bénéficiaire, elle, n'a pas fait preuve de cette diligence.
- [44] Il cite un passage de la décision quant au point de départ du délai de prescription, soit : *«le point de départ du délai de 60 jours à l'égard de la Municipalité n'est pas la constatation de l'enfoncement des maisons dans le premier quart de 2015, mais plutôt le moment où les demandeurs ont pu faire le lien entre cet enfoncement et les fautes alléguées de la Municipalité.»*¹⁴
- [45] Il insiste sur le fait que l'Arbitre doit se référer au droit et non à l'équité.
- [46] Il fait ensuite référence à un courriel de la Bénéficiaire, adressé au CCAC en date du 21 janvier 2019, dont certains passages se lisent comme suit :
- « Je persiste a [sic] demander [sic] le pieutage de la maison pour vice de sol avec l'ajout, si nécessaire, d'une dalle structurale. »
- « Selon le rapport du conciliateur Michel Labelle, pour La Garantie Qualité Habitation*, les fissures sur la maison ne seraient pas dues à un vice de sol. Elles ne seraient donc pas couvertes par la garantie légale. »
- « Par contre, le vice de sol demeure. »
- « Je n'aurais jamais acheté une maison non pieutée sachant qu'elle devait l'être. Je ne suis manifestement pas la seule car j'essaie [sic] de vendre ma maison depuis mars 2017 sans succès. »
- « De plus, la municipalité de St-Zotique a reçu un avis sur la portance des sols de la Garantie Construction Résidentielle le 3 novembre 2016****. Pas seulement pour le Faubourg du Golf mais pour toute la municipalité. Les nouvelles constructions devront soit être pieutées soit obtenir «une étude géotechnique démontrant que le sol est suffisamment stable. »

¹⁴ Idem, paragraphe 40

- [47] Selon Me Lacelle, tous les intervenants dans cette affaire étaient avisés. Non seulement, il y avait des avis de la municipalité, mais également des programmes gouvernementaux mis sur pied pour cette problématique.
- [48] Il termine en faisant référence aux deux décisions arbitrales¹⁵ produites à même le cahier de pièces de l'Administrateur. Ces décisions traitent de plusieurs propriétaires dont les maisons ont été construites la même année que la Bénéficiaire et qui avaient suffisamment de soupçons pour dénoncer dès 2014.

ARGUMENTATION DE LA BÉNÉFICIAIRE

- [49] Me Desfossés indique qu'effectivement le délai de dénonciation est un délai de déchéance et que l'Ancien Règlement est d'ordre public. Elle admet également que l'Administrateur peut soulever des arguments qui ne l'ont pas été lors de l'émission de la Décision.
- [50] Selon Me Desfossés, le Tribunal ne doit se prononcer que sur une seule question soit le point de départ du délai de dénonciation. En effet, elle se demande à partir de quand un bénéficiaire doit dénoncer alors même que la maison n'a pas de symptôme. Le bénéficiaire doit-il dénoncé son propre bâtiment si les maisons dans son quartier sont affectées de vices? Que peut-on considérer comme le premier signe, s'il n'y a pas de signe?
- [51] La Bénéficiaire a soulevé la question à l'Entrepreneur quant aux pieux et ce dernier l'a rassurée.
- [52] Elle était au courant pour les problèmes dans le Faubourg du golf, tout le monde l'était. Toutefois, son Bâtiment n'avait pas de symptôme. Dans les circonstances, la Bénéficiaire devait dénoncer quoi exactement?
- [53] En 2018, l'Administrateur lui a dit que le Bâtiment n'avait pas de problème. Il lui aurait dit quoi en 2016?
- [54] Dans la mesure où la Bénéficiaire devait dénoncer le problème affectant les maisons du Faubourg du golf, l'Administrateur était déjà au courant de cet état de fait.
- [55] Lorsque la Bénéficiaire a constaté une fissure dans les fondations du Bâtiment, elle l'a dénoncée, mais tant l'Entrepreneur que Prétech lui a confirmé que son Bâtiment était « correct ».
- [56] Me Desfossés ajoute que la Bénéficiaire a, par la suite, vérifié son Bâtiment et qu'elle n'a pas remarqué de nouvelle fissure. Elle a essayé de vendre et personne

¹⁵ Idem note 2

n'a fait d'offre. Dans le fond, elle espère avoir des fissures, faire pieuter son Bâtiment et le vendre.

[57] Me Desfossés revient sur les cent dix (110) propriétaires qui ont intenté une action en 2015 et précise que les maisons de ces propriétaires avaient toutes des symptômes.

[58] Elle affirme que la première manifestation significative se situe à l'automne 2018, soit l'apparition de la fissure sous le climatiseur et la fissuration dans le mur de briques. Aussitôt que Prétech a confirmé à la Bénéficiaire qu'il y avait des symptômes, elle a tout de suite fait des démarches auprès de l'Administrateur.

[59] Par la suite, Me Desfossés fait référence à la décision de Sonia Duval et Daniel Brown c. les Constructions Vaubec inc. et al.¹⁶. Dans cette décision, Me Jean-Philippe Ewart traite du point de départ du délai de dénonciation dans le cas où l'entrepreneur a effectué des travaux correctifs préalablement à ladite dénonciation. En effet, il a décidé que :

« [105] (...) les Bénéficiaires n'avaient pas connaissance d'un vice au sens du Règlement avant de saisir que les manifestations de fissures, dénivelés de plancher et autres manifestations relevées aux présentes pouvaient constituer un tel vice avant le passage du temps où on leur a indiqué (i) que le tout était normal et rentrait dans l'ordre, (ii) que les Problèmes 2013 étaient dus au comportement normal des matériaux d'une construction neuve, et (iii) que les correctifs apportés aux Problèmes 2013 étaient appropriés, ce qui emportait alors une satisfaction respective des Parties.

[106] Conséquemment, le Tribunal est d'avis que la «découverte», la «connaissance» des Bénéficiaires des problématiques visées ne se situe qu'à l'été 2014 selon la preuve, est à l'intérieur de six (6) mois de la Dénonciation et donc le délai de dénonciation requis a été respecté. »

[60] Dans sa décision, Me Ewart traite de l'affaire Coloccia et Borreggine c. Trilikon Construction¹⁷ où il a conclu « que lorsqu'entre autre l'entrepreneur avise que la problématique observée est un état dû au comportement normal des matériaux, il est requis une connaissance d'un bénéficiaire prudent et averti qui agissant de façon diligente puisse soupçonner qu'une malfaçon ou vice est existante [sic], ce qui requiert à tout le moins une indication suffisante d'un problème, et une connaissance que ce problème causera un préjudice certain – [sic] et ce, afin de cristalliser une connaissance d'un vice par un bénéficiaire que suite à une réalisation que le problème n'était pas ce qui avait été décrit comme « étant un phénomène normal » par l'entrepreneur. »

¹⁶ 21 juillet 2017, CCAC : S-15-033001-NP, Me Jean Philippe Ewart, arbitre

¹⁷ 12 mai 2011, CCAC : S09-240701-NP, Me Jean Philippe Ewart, arbitre

[61] Me Desfossés fait un parallèle entre un problème corrigé par l'Entrepreneur et un problème qui n'en est pas un selon l'Entrepreneur. Dans les faits, le problème apparent redevient caché par la déclaration de l'entrepreneur.

RÉPLIQUE DE L'ADMINISTRATEUR

[62] Me Paradis réplique qu'il ne peut souscrire à l'allégué à l'effet qu'il n'y avait pas de symptôme en 2015. Selon lui, il y avait une fissure suffisante pour que la Bénéficiaire en avise l'Entrepreneur et demande des correctifs. En plus, la Bénéficiaire a relancé l'Entrepreneur en 2016, lequel n'a rien fait

[63] Il précise ensuite que la jurisprudence concernant le délai de dénonciation lors de correctifs ne peut trouver application à la présente situation. Dans le cas de correctifs, l'Entrepreneur a pris le dossier en charge et lorsque les problèmes réapparaissent, le bénéficiaire a dénoncé. Dans la présente affaire, l'Entrepreneur n'a pas pris ses responsabilités et la Bénéficiaire devait agir en conséquence.

[64] Il réitère que le Règlement ne prévoit pas que les représentations de l'Entrepreneur ont un impact.

[65] Il termine en précisant qu'en ce qui a trait aux cent dix (110) propriétaires, il n'y a aucune preuve devant le Tribunal à l'effet que leurs maisons étaient toutes affectées de symptômes.

ANALYSE ET DÉCISION

[66] Puisque la Bénéficiaire conteste le bien-fondé de la Décision, le fardeau de la preuve repose sur ses épaules¹⁸. C'est la règle de la prépondérance des probabilités qui s'applique, soit la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence.¹⁹

Règlement d'ordre public

[67] Tout d'abord, il y a lieu de rappeler que le présent processus se tient en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[68] Me Michel Jeannot résume bien la prémisse de toute décision arbitrale découlant de ce processus, à savoir :

¹⁸ Article 2803 du Code civil du Québec

¹⁹ Article 2804 du Code civil du Québec

« [1] *Bien que le tribunal puisse interpréter certaines dispositions d'autres Lois dans l'application de son mandat, c'est en vertu du Règlement qu'il doit déterminer les droits et obligations de chacun. Sa décision doit prendre sa source dans la règle de droit et s'appuyer sur la preuve soumise par les parties et au surplus, les tribunaux ont établi le caractère d'ordre public du Règlement.* »²⁰

[69] En effet, la Cour d'appel, sous la plume de l'honorable Pierrette Rayle, précisait que : « *le Règlement est d'ordre public. (...) 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(...)* ».²¹

Règlement applicable

[70] Le Tribunal doit, en premier lieu, déterminer quelle est la version du règlement qui s'applique. Effectivement, certaines dispositions d'intérêt dans le présent litige sont différentes dans la version du règlement avant le 1^{er} janvier 2015 et la version postérieure²² à cette date.

[71] Rappelons qu'à compter du 1^{er} janvier 2015, le Décret 156-2014 a modifié le règlement, notamment l'alinéa 5 de l'article 10 et l'article 19.1.

[72] Les dispositions transitoires et finales dudit Décret stipulent ce qui suit :

« Article 54

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2015. La Régie pourra cependant enclencher le processus d'autorisation d'une personne morale sans but lucratif pour agir à titre d'administrateur dès la publication du présent règlement en vertu de l'article 15 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1) et dès son autorisation, cet administrateur pourra amorcer le processus d'accréditation des entrepreneurs.

L'indexation des limites de la garantie prévues aux articles 6, 7 et 18 de ce règlement ne s'applique qu'aux bâtiments dont les travaux de construction ont débuté le ou après le 1^{er} janvier 2015, et ce, dans la mesure où le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise entre un bénéficiaire et un entrepreneur accrédité est signé à compter de cette date. »

[73] Plusieurs arbitres se sont prononcés sur l'application des nouvelles dispositions dans le cadre de décisions et nous croyons opportun d'en citer quelques-uns :

²⁰ Idem 2, décision Auclair

²¹ La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes, 2004 CanLII 47872 (QC CA), paragraphe 11.

²² Nouveau règlement

[73.1] SDC Les Façades de l'Île Secteur O. Phase 2 c. 9198-6976 Québec inc. et la Garantie Arbitrat inc.²³ :

« [39] Aucune des parties à l'arbitrage n'a prétendu que le Règlement sur le plan de garantie récemment mis à jour par le législateur et entré en vigueur le 1^{er} janvier 2015 s'appliquait. En fait et sans que cela ne puisse être considéré comme étant les seuls motifs justifiant la non-application du nouveau Règlement sur le plan de garantie, le Tribunal précise que les modifications apportées ne peuvent avoir d'effets rétroactifs puisque tel n'apparaît pas être la volonté du législateur à la lecture des nouvelles dispositions ou des dispositions transitoires. Bien plus, le contrat de garantie émis et la décision portée en arbitrage ont été conclu et rendu avant l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions. Modifier les droits et obligations des parties en arbitrage en appliquant les nouvelles dispositions du Règlement sur le plan de garantie conduirait à changer le cadre légal que le législateur a fixé et qui était applicable au moment des événements ayant conduit aux réclamations, à la décision de l'Administrateur et au processus d'arbitrage. »

[73.2] Étienne Pednault et Chloé Pednault c. Le Porte-Hauban inc. et La Garantie Arbitrat inc.²⁴ :

« [24] Je tiens à souligner que cet effet de non rétroactivité s'applique dans ce cas-ci puisque la décision de l'Administrateur sous examen a été rendue en vertu des dispositions d'avant les modifications du Règlement au 1^{er} janvier 2015.

[26] À la première question soulevée, je décide que l'effet du Règlement ne pouvant être rétroactif, je dois examiner l'irrecevabilité de la demande d'arbitrage en fonction du texte en vigueur à la date de cette décision. Ainsi la disposition de la dénonciation dans un délai raisonnable, ne pouvant excéder six mois, s'applique en l'espèce. »

[74.3] Syndicat de copropriété du 390, 400 et 420 Place du Louvre c. 9119-3757 Québec inc. / Habitations Euphoria et la Garantie Qualité Habitation²⁵ :

« [9] (...) Justement afin d'éviter tout débat, le 2^e sous-paragraphe de l'article 54 clarifie les paramètres de mise en vigueur des limites : il faut que le début des travaux et le contrat [préliminaire] interviennent après le 1^{er} janvier 2015. Ainsi, toute problématique visant à scinder

²³ 24 février 2016, CCAC :S14-090801-NP, Me Reynald Poulin, arbitre

²⁴ 16 juin 2016, GAMM : 2016-06-005, Me Jean Doyle, arbitre

²⁵ 5 décembre 2016, GAMM : 2013-14-03 / 2014-114-002 / 2014-14-003 / 2014-14-005 / 2014-14-006 / 2014-16-006 / 2014-14-009 / 2014-14-010 / 2014-14-012 / 2015-14-001 / 2015-14-004, Me Jean Doyle, arbitre

les permis de construction, le contrat préliminaire et les travaux de construction est réglée.

[10] Ce 2^e sous-paragraphe de l'article 54 s'applique à trois (3) articles du Règlement nommé désignés. Rien n'autorise le lecteur par analyse « a contrario » ou directement à lui donner une portée générale contraire à l'économie générale du droit qui n'autorise pas l'effet rétroactif d'une Loi [sic] ou d'un amendement à une loi sans une disposition transitoire claire et directe publiée par le Législateur. »

[74] En ce qui a trait à cette dernière décision, la Cour supérieure a confirmé que l'arbitre Jean Doyle n'avait « pas commis une erreur révisable en décidant que le Règlement applicable est celui en vigueur avant les modifications apportées à l'article 27 par l'adoption du Décret 156-2014, le 1^{er} janvier 2015. »²⁶

[75] Dans le présent cas, le contrat préliminaire a été conclu en 2013 et la réception, sans réserve du Bâtiment, est survenue en 2014. Donc, tant la conclusion du contrat que la construction du Bâtiment sont intervenues avant le 1^{er} janvier 2015. En conséquence, l'alinéa 5 de l'article 10 et l'article 19.1 de l'Ancien Règlement s'appliquent.

Délai de dénonciation

[76] Dans la décision du Syndicat des copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin Limitée et La Garantie Abritat inc.²⁷, l'arbitre Me Jean Morissette précise certains principes qui encadrent la dénonciation dans un délai raisonnable ne pouvant excéder six (6) mois :

« [26] Les principes afférents à cette disposition ont été maintes fois exprimés dans les décisions d'arbitrage ou par les tribunaux de droit commun. Le procureur de l'Entrepreneur a résumé ces divers principes de la façon suivante, jurisprudences [sic] à l'appui:

- a Le délai de 6 mois est de rigueur;
- b Il s'agit d'un délai de déchéance qui ne peut être ni suspendu ni prorogé;
- c Le pouvoir d'agir en équité de l'arbitre ne lui permet pas de passer outre à ce délai en le suspendant ou en le prorogeant;
- d L'ignorance du bénéficiaire ou sa bonne foi ne peuvent justifier qu'il soit passé outre à ce délai;

²⁶ Syndicat de copropriété du 390, 400 et 420 Place du Louvre c. Garantie Qualité Habitation inc., 2018 QCCS 881, paragraphe 59

²⁷ 24 avril 2015, GMM : 2013-15-011

- e *Il en est de même des représentations et des promesses de l'entrepreneur (...);*
- f *Ce délai commence au moment où le bénéficiaire a connaissance d'un problème même s'il n'en connaît pas la cause;*
- g *Dans ce délai, une dénonciation écrite doit être reçue de l'entrepreneur et de l'administrateur;*
- h *Il est impératif que cette dénonciation soit reçue par l'entrepreneur et par l'administrateur dans ce délai de 6 mois; »*

[77] Le Tribunal souscrit à ces principes.

[78] Différentes décisions arbitrales soulignent l'application desdits principes et il est pertinent dans reproduire certains passages :

[78.1] Marie-Pierre Larouche et Stéphane Bauer c. Les Placements Serbeau Ltée et Garantie Habitation du Québec²⁸ :

« [126] L'évaluation de l'existence potentielle d'un dommage, d'un vice ou de sa présomption ne s'analyse pas uniquement eu regard au Bénéficiaire mais de tout acheteur raisonnable.

[135] *Les Bénéficiaires se doivent d'agir avec une diligence raisonnable i.e. qu'ils aient un degré de jugement, d'attention et de prudence auxquels on peut raisonnablement s'attendre d'une personne placée dans une situation similaire. (...). »*

[78.2] Anatasios Tsonis c. Quorum Habitations inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.²⁹

« [22] *Toutefois, la preuve démontre et force est de constater que le Bénéficiaire admet qu'il y a eu des visites préalables à la mise en demeure de 24 juillet précitée par l'Entrepreneur et l'installateur de planchers, et surtout, clairement, qu'il considère que le plancher est défectueux depuis 2012, affirmant d'autre part ne pas avoir pourvu à dénonciation plus tôt parce qu'il y avait des discussions entre lui-même, l'Entrepreneur, l'installateur et le fournisseur du bois du plancher, ce qui le portait à croire qu'il y aurait une solution à ce problème.*

[23] *Toutefois, tel que la jurisprudence constante l'a indiqué, le délai de dénonciation de 6 mois prévu au Règlement pour la période visée par les faits de cette cause identifie que ce délai de 6 mois est de rigueur et de déchéance et ne peut être continué ou prorogé par le Tribunal nonobstant toute cause, incluant tels des indications de*

²⁸ Idem note 3

²⁹ 3 août 2015, SORECONI : 130701001

discussion avec l'Entrepreneur ou des tiers relativement à un problème, s'il n'y a pas de dénonciation à l'Administrateur tel que requis. »

[78.3] Martin Lapointe & Marie-Claude Fortin c. Construction Réjean D'Astous inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.³⁰

« [65] *De l'avis du soussigné, il ne suffit pas d'affirmer avoir pris conscience de l'importance d'un problème à une date donnée pour qu'automatiquement, la compilation du délai pour aviser par écrit l'entrepreneur et l'administrateur commence à cette date.*

[66] *Il faudrait à tout le moins que cette affirmation soit corroborée par certains faits concrets, comme cela peut se produire lors de dommages progressifs, par exemple. »*

Première manifestation

[79] La Décision se fonde donc sur l'alinéa 5 de l'article 10 de l'Ancien règlement, qui se lit comme suit :

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

(...)

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, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou la survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. »

(Nos soulignés)

[80] Il s'agit ici de la notion de première manifestation et non de première manifestation significative, comme le prévoit l'alinéa 5 de l'article 10 du Nouveau règlement.

[81] Peut-on considérer la fissure apparue au printemps 2015 comme la première manifestation du vice de construction allégué par la Bénéficiaire?

[82] Manifestement, la Bénéficiaire l'a considéré comme telle puisqu'elle a pris la peine de la dénoncer à l'Entrepreneur, dès son apparition.

³⁰ 25 octobre 2006, SORECONI: 051223004

[83] Est-ce qu'un acheteur prudent placé dans les mêmes circonstances que la Bénéficiaire aurait dénoncé la situation non seulement à l'Entrepreneur mais également à l'Administrateur?

[84] Est-ce qu'un acheteur qui :

- a reçu le conseil de faire pieuter son bâtiment avant la fin de sa construction « pour éviter d'avoir des problèmes » ;
- connaissait l'existence de la problématique des « maisons qui s'enfoncent » non seulement dans le Quartier des arbres mais dans son propre quartier ;
- a assisté à une rencontre sur le sujet ;
- a eu connaissance des deux (2) portes-à-portes visant à aviser les propriétaires du Faubourg du golf de la problématique ; et
- a écouté le reportage de La Facture concernant la même problématique pouvait, lors de l'apparition d'une fissure sur les fondations de son bâtiment, n'aviser que l'Entrepreneur et non l'Administrateur? Poser la question, c'est y répondre.

[85] Toutefois, le Tribunal est d'accord avec le procureur de la Bénéficiaire lorsqu'elle affirme que ce n'est pas parce tous les voisins ont un problème que la Bénéficiaire devait faire une dénonciation.

[86] La Bénéficiaire avait l'obligation de dénoncer le vice dans un délai raisonnable de l'apparition de la première manifestation à son propre Bâtiment, sans excéder six (6) mois.

[87] Le Tribunal considère les faits entourant cette affaire notamment l'admission de la Bénéficiaire de la connaissance de la problématique, que dans le cadre de la notion de bénéficiaire prudent placé dans une situation similaire.

[88] La première manifestation du vice se situe lors de l'apparition de la fissure au printemps 2015 et constitue le point de départ du délai de dénonciation du vice.

[89] Le Tribunal ne souscrit pas aux arguments de la Bénéficiaire quant à l'absence de symptôme sur son Bâtiment en 2015. Non seulement, il y avait un symptôme, mais suffisamment important pour qu'elle le dénonce à l'Entrepreneur et demande des correctifs par la suite. De plus, elle était assez préoccupée par la situation pour communiquer avec l'Entrepreneur douze (12) mois après les représentations de ce dernier. L'Entrepreneur n'a pas donné suite à son appel et, malgré tout, la Bénéficiaire n'a pas cru bon de dénoncer la situation à l'Administrateur.

Représentations de l'Entrepreneur

[90] Ce que reproche la Bénéficiaire à l'Entrepreneur c'est de lui avoir fait des représentations à l'effet que le Bâtiment « *rencontre les normes conformément au code du bâtiment* ».

[91] Le législateur a prévu spécifiquement cette situation à l'article 19.1 du Nouveau règlement :

« Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

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. »

(Nos soulignés)

[92] Le second alinéa de cet article a été ajouté et est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2015. L'Ancien règlement ne prévoit pas la possibilité de tenir compte des représentations de l'Entrepreneur comme moyen pour outrepasser le délai de dénonciation.

[93] Comme nous l'avons vu préalablement, le Tribunal ne peut se servir de l'équité pour modifier les dispositions impératives de l'Ancien règlement ou encore pour appliquer de façon rétroactive les dispositions du Nouveau règlement. La Bénéficiaire n'a pas interrompu la prescription en transmettant à l'Administrateur une copie de la dénonciation faite à l'Entrepreneur.³¹

[94] À tout événement, même après les représentations de l'Entrepreneur à l'effet que son Bâtiment n'était pas affecté de vice, la Bénéficiaire lui a demandé de procéder aux correctifs.

Distinction entre les travaux et les représentations

[95] Le Tribunal fait une distinction entre l'exécution de travaux correctifs par un entrepreneur et les représentations de ce dernier à un bénéficiaire.

[96] Dans le premier cas, l'entrepreneur donne suite à la dénonciation du bénéficiaire en effectuant des correctifs. S'il appert que ces travaux sont inadéquats ou insuffisants, le bénéficiaire peut dénoncer le nouveau problème à l'entrepreneur et à l'administrateur.

³¹ Alinéa 1 de l'article 18 de l'Ancien règlement

[97] Dans le deuxième cas, un bénéficiaire dénonce à un entrepreneur qui se contente de faire des représentations sans aucune correction. Ainsi, la situation problématique reste la même et le bénéficiaire doit dénoncer le vice à l'Administrateur s'il veut continuer de bénéficier de la garantie quant audit vice. Naturellement, dans le cas où les dispositions de l'Ancien règlement s'appliquent.

Conclusions

[98] Le Tribunal est d'opinion que la première apparition du problème est survenue au printemps 2015. La Bénéficiaire a dénoncé le vice à l'Administrateur le 10 octobre 2018.

[99] La Bénéficiaire ayant outrepassé le délai de six (6) mois de la première manifestation du vice pour le dénoncer à l'Administrateur, le Tribunal ne peut faire renaître un droit échu, et ce, nonobstant toute la sympathie que le Tribunal peut avoir envers la Bénéficiaire.

[100] Considérant la balance des probabilités et suivant l'appréciation des faits, des témoignages et de la preuve offerte à l'audience ainsi que de la compréhension de l'Ancien règlement, de la jurisprudence connue, le Tribunal en arrive à la conclusion que le vice n'a pas été dénoncé à l'Administrateur dans un délai raisonnable de sa première manifestation, lequel délai ne peut excéder six (6) mois.

[101] Considérant les circonstances propres à la présente affaire, l'Administrateur assumera tous les frais d'arbitrage.

[102] Après avoir pris connaissance des pièces, des témoignages et des arguments des parties, le Tribunal d'arbitrage, sur demande, rend les conclusions suivantes :

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

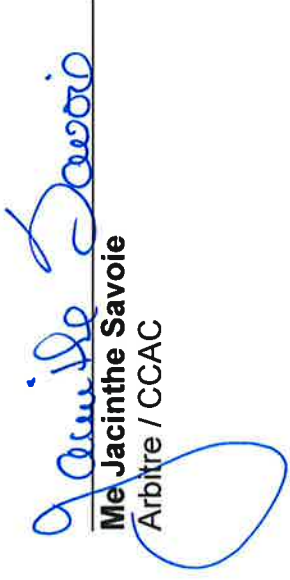
ACCUEILLE les moyens d'irrecevabilité soulevés par l'Administrateur et l'Entrepreneur;

MAINTIENT le point 1 de la décision du 13 décembre 2018 de l'Administrateur;

RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour toute somme versée incluant 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;

LE TOUT avec les frais de cette décision sur les moyens préliminaires à la charge de 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 l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Boucherville, le 9 août 2018


Me Jacinthe Savoie
Arbitre / CCAC