

**ARBITRAGE SELON LE
RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, c. B-1.1, r. 0.2)

CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du Québec)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DOSSIER NO : S10-090605-NP

ROLAND DESCHÊNES
(LE « BÉNÉFICIAIRE »)

c.

GRUPE IMMOBILIER LAPOINTE INC.
(L'« ENTREPRENEUR »)

et

**LA GARANTIE DES BATIMENTS RÉSIDENTIELS
NEUFS DE L'APCHQ INC.**
(L'« ADMINISTRATEUR »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire:	Monsieur Roland Deschênes Madame Jacynthe Godin
Pour l'Administrateur:	M ^e François Laplante Monsieur Michel Hamel Madame Anne-Marie Spezza
Pour l'Entrepreneur:	M ^e Pierre Mayer
Date d'audition:	27 septembre 2010
Date de la décision:	30 septembre 2010
Lieu de l'audition:	Palais de Justice de Laval 2800, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec) H7T 2S9 Salle 2.04

Description des Parties :

Bénéficiaire :

Monsieur Roland Deschênes
1027, rue Aimé
Pointe-Calumet, Qc.
J0N 1G5

Entrepreneur :

Me Pierre Mayer
Caron Mayer Avocats
123 boulevard Labelle
Bureau 101
Rosemère QC J7A 2G9
Procureur de :
Groupe immobilier Lapointe Inc.

Administrateur :

Me François Laplante
Savoie Fournier
Contentieux de l'APCHQ
5930 boulevard Louis-H. Lafontaine,
Anjou, Qc.
H1M 1S7

MANDAT ET JURIDICTION

Le Tribunal est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire en date du 2 juin 2010, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 9 juin 2010, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 21 juin 2010.

Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée

HISTORIQUE DU DOSSIER

La maison est située au 1027 Aimé, à Pointe Calumet.

Le 4 mai 2003, le Constructeur passa un contrat préliminaire avec feu Yvan Clermont (Pièce A-1).

Le 3 septembre 2003, Garantie des Bâtiments Résidentiels Neuf de l'APCHQ Inc. conclut un Plan de Garantie avec feu Yvan Clermont (Pièce A-2).

Le 28 novembre 2003, feu Yvan Clermont signe une liste préétablie d'éléments à vérifier et la réception du bâtiment (Pièce A-3).

Le 16 janvier 2004, l'Entrepreneur vend la maison à feu Yvan Clermont (Pièce A-4).

Le 18 juin 2005, feu Yvan Clermont signe une déclaration d'exécution finale des travaux qui a eu lieu le 2 août 2004 (Pièce A-5).

Le 9 mars 2007, Suzanne Clermont, es qualité de liquidatrice de la succession de Yvan Clermont, vend la maison à Roland Deschênes (Pièce A-6).

Le 21 décembre 2009, Roland Deschênes envoie une mise en demeure au premier bénéficiaire (Pièce A-7).

Le 11 janvier 2010, Roland Deschênes envoie une mise en demeure à l'Entrepreneur (Pièce A-8).

Le 14 janvier 2010, Roland Deschênes envoie une mise en demeure à l'Entrepreneur (Pièce A-9).

Le 18 janvier 2010, l'Entrepreneur envoie une lettre au premier bénéficiaire (Pièce A-10).

Le 18 janvier 2010, Roland Deschênes signe une demande de réclamation envers l'Administrateur (Pièce A-11).

Le 26 janvier 2010, l'Entrepreneur envoie une lettre au Bénéficiaire (Pièce A-12).

Le 17 février 2010, l'Administrateur envoie un avis de 15 jours aux parties (Pièce A-13).

Le 26 mai 2010, l'Administrateur rend sa décision (Pièce A-14).

Le 2 juin 2010, le Bénéficiaire transmet un avis d'arbitrage, reçu par le CCAC le 9 juin 2010 (Pièce A-15).

Le 21 juin 2010, le CCAC notifie la demande d'arbitrage aux parties (Pièce A-16).

Les pièces A-1 à A-16 ont été produites par l'Administrateur du consentement des parties. A l'audience, l'Administrateur a produit l'inscription de la garantie apparaissant sur un écran d'ordinateur, coté A-17. Le Bénéficiaire a fait référence à une lettre de Madame Lyne Bouchard, agente de l'Administrateur du Plan de Garantie, annonçant la visite de l'inspecteur, lettre dont le contenu fait intégralement partie de la preuve au dossier, comme si la lettre avait été produite au dossier.

LES FAITS

- [1] Le Bénéficiaire achète le 9 mars 2007 un immeuble de Dame Suzanne Clermont, es qualité de liquidateur de la succession de Yvan Clermont. Ce dernier, premier acquéreur, était de son vivant bénéficiaire d'un Plan de Garantie géré par l'Administrateur.
- [2] Le Bénéficiaire décide de finir les divisions du sous-sol pour que ses enfants aient chacun leur chambre. En décembre 2009, il fait ouvrir les murs de son sous-sol et découvre à l'intérieur d'un mur, l'existence de problèmes – fissure, moisissure, etc, un expert lui indique alors que l'autre mur était encore pire.
- [3] Son Entrepreneur qui fait les travaux lui aurait dit que ces problèmes étaient couverts par le Plan de Garantie de l'APCHQ, ce dont il n'avait jamais entendu parler. Le Bénéficiaire contacte le notaire qui avait rédigé le contrat de vente, ce dernier les aurait assisté dans leurs démarches, lui et son épouse. Le notaire lui aurait dit que la garantie était valide et de communiquer avec le vendeur, la sœur de feu Yvan Clermont. Ni l'Entrepreneur ni le notaire n'ont témoigné.
- [4] Le Bénéficiaire envoie une mise en demeure au vendeur, qui lui répond que le Bénéficiaire est toujours couvert par le Plan de Garantie de l'APCHQ et que c'est à l'APCHQ qu'il doit s'adresser.
- [5] Le Bénéficiaire communique alors avec l'Administrateur du Plan de Garantie en janvier 2010.
- [6] Madame Jacynthe Godin, épouse du Bénéficiaire, parle avec Madame Anne-Marie Spezza, agente administrative de l'Administrateur du Plan de Garantie. D'après Madame Godin, Madame Spezza lui aurait dit que la garantie était valide jusqu'en juin 2010, ce que cette dernière nie.

- [7] Madame Godin ajoute que tous ses documents ont été approuvés par l'APCHQ, qu'elle a suivi toutes les démarches que l'APCHQ et que son notaire lui avait dit de suivre. Elle ajoute aussi que si la préposé en charge des rendez-vous de l'inspecteur, Madame Lyne Bouchard, avait décidé d'envoyer un inspecteur, c'est parce que cette dernière avait approuvé la décision de Madame Spezza quant au fait que son dossier était valide. Madame Godin allègue qu'on ne pouvait donc pas imposer au Bénéficiaire le délai de cinq ans comme l'avait fait l'Administrateur dans sa décision pour laquelle le Bénéficiaire demande un arbitrage.
- [8] Le procureur de l'Administrateur du Plan de Garantie a produit le document A-17, que Madame Spezza a qualifié de l'enregistrement de la garantie de l'immeuble, par un service différent du sien. Comme ce n'est pas elle qui rentre les informations pour l'enregistrement de la garantie, elle affirme ne jamais se prononcer tant qu'elle n'a pas vu les contrats auxquels l'enregistrement font référence.

LE DROIT

- [9] Le Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*)

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

- [10] La Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* (AZ-50285725 du 15 décembre 2004) a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public

[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 [...]

[15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative. Les

dispositions pertinentes du *Règlement* quant à la réclamation se trouvent aux articles 18, 19 et 20. Ils prévoient :

18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation faite en vertu du plan de garantie :

1o dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription; [...]

[11] Le Tribunal d'arbitrage doit trancher les questions suivantes :

[11.1] A quel moment se termine la couverture du Plan de Garantie?

[11.2] Le fait d'envoyer un inspecteur sur les lieux est-il une confirmation que le dossier est approuvé par l'Administrateur du Plan de Garantie?

[11.3] A-t-on confirmé au Bénéficiaire que sa garantie se terminait en juin 2010 et cette confirmation a-t-elle préséance sur le délai de cinq ans prévu au *Règlement* (article 10 (5))?

A quel moment se termine la couverture du Plan de Garantie?

[12] L'Article 16 du *Règlement* indique que

La garantie d'un plan bénéficie à tout acquéreur subséquent pour le terme qui reste à courir à la garantie.

[13] En achetant l'immeuble le 9 mars 2007 (pièce A-5), Monsieur Roland Deschênes devenait alors le Bénéficiaire au sens du *Règlement* pour le terme qui restait à courir à la garantie.

[14] L'article 10 (5) du *Règlement* stipule que la garantie couvre les vices qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux :

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 survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. (nos soulignés)

[15] La preuve indique clairement que la date de réception de l'immeuble a eu lieu le 28 novembre 2003 (document produit en A-3), date à laquelle débute la garantie prévue aux alinéas 10(3) et 10(4) du *Règlement*, alors que la déclaration d'exécution finale des travaux, bien que signée le 18 juin 2005 par le bénéficiaire feu Yvan Clermont et le représentant de l'Entrepreneur Roland Guénette, indique clairement que les travaux ont été « entièrement exécutés en date du 2 août 2004 » (document A-5). Le Tribunal ajoute que feu Yvan Clermont avait acheté l'immeuble le 16 janvier 2004 (document A-4).

[16] La Bénéficiaire actuel a déclaré que les vices étaient apparus en décembre 2009 – l'apparition a eu lieu après les cinq ans de la fin des travaux, donc après le terme de la couverture du Plan de Garantie. Les vices apparus en décembre 2009 ne sont donc pas couverts par le Plan de Garantie au terme du *Règlement*.

Le fait d'envoyer un inspecteur sur les lieux est-il une confirmation que le dossier est approuvé par l'Administrateur du Plan de Garantie?

[17] Le Bénéficiaire allègue qu'en acceptant de prendre en charge le dossier des mains de Madame Spezza, et d'envoyer l'inspecteur Michel Hamel visiter sa maison, Madame Lyne Bouchard agente de l'Administrateur du Plan de Garantie avait approuvé le travail de Madame Spezza ainsi que la validité de leur réclamation.

[18] Madame Spezza a pour sa part témoigné qu'il y avait d'abord un travail de débroussaillage par une agente administrative (elle-même). Par la suite une autre agente traite la demande et envoie un inspecteur sur les lieux de la résidence.

[19] Le Bénéficiaire plaide donc qu'il y a eu, par l'envoi d'un inspecteur par Madame Lyne Bouchard, renonciation au droit d'invoquer que la garantie était échue depuis août 2009.

[20] La Cour suprême du Canada a écrit dans l'arrêt *The Mile End Milling Co. v. Peterborough Cereal Co.*, 1923 RCS 131:

La véritable règle de droit, c'est qu'on est jamais censé renoncer à un droit, et alors que l'acquiescement peut-être tacite, il doit être non-équivoque, c'est-à-dire l'intention d'acquiescer ou de renoncer doit être démontré.

[21] Le *Règlement* stipule à l'article 18 :

18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10: [...]

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

[...] (nos soulignés)

[22] C'est donc le *Règlement* qui impose l'obligation à l'Administrateur du Plan de Garantie d'envoyer un inspecteur sur place.

[23] Puisque le *Règlement* oblige qu'il y ait inspection sur place et donc, l'envoi d'un inspecteur, le Tribunal d'arbitrage conclut que l'envoi de l'inspecteur Michel Hamel sur les lieux ne constituait pas une admission, un acquiescement ou une constatation que le dossier était approuvé, puisqu'il s'agit d'une procédure imposée par le *Règlement*.

[24] L'envoi d'un inspecteur n'est donc pas une preuve de renonciation au droit d'invoquer par la suite l'expiration de la garantie.

A-t-on confirmé au Bénéficiaire que sa garantie se terminait en juin 2010 et cette confirmation a-t-elle préséance sur le délai de cinq ans prévu au Règlement (article 10 (5))?

- [25] L'épouse du Bénéficiaire, Madame Jacynthe Godin, qui a fait les démarches au nom de son mari, affirme que Madame Spezza est la seule avec qui elle a parlé auprès de l'Administrateur du Plan de Garantie et que cette dernière lui a dit que sa garantie finissait en juin 2010.
- [26] Madame Godin affirme aussi n'avoir jamais vu avant l'audition du 27 septembre 2010 le document A-17 – enregistrement du Plan de Garantie, qui indique : « 6. Décl. Finale travaux 2005/06/18 ».
- [27] Madame Spezza est agente administrative auprès de l'Administrateur du Plan de Garantie depuis 11 ans. Elle nie avoir fait quelque représentation que ce soit au sujet de la validité de la réclamation du Bénéficiaire, que son rôle se limite à monter les dossiers, à réunir les documents nécessaires pour monter un dossier de plainte. Elle affirme jouer de prudence dans le traitement des dossiers. Dans certains cas l'information est fragmentaire et nécessite une demande supplémentaire d'information.
- [28] Le Tribunal d'arbitrage en vient à la conclusion que Madame Godin ne peut pas, et n'a pas, inventé le terme de juin 2010, considérant la date du 18 juin 2005 qui apparaît à l'enregistrement de la garantie (pièce A-17) : cette information lui a bel et bien été communiquée par un préposé (le masculin inclut le féminin) de l'Administrateur du Plan de Garantie après janvier 2010.
- [29] Madame Spezza affirme être prudente par rapport à ce qui apparaît à l'écran comme résumé de l'enregistrement de la garantie et qu'elle ne fait jamais de représentation tant qu'elle n'a pas vu les documents auxquels l'enregistrement de la garantie fait référence. D'ailleurs, le nom à l'écran (et la pièce A-17) mentionnait que le Bénéficiaire était Yvan Clermont, alors qu'une Madame Godin l'appelait. C'était pour cela qu'elle avait cherché à rejoindre la sœur de Monsieur Clermont
- [30] Le procureur du Plan de Garantie affirme que Madame Spezza, qui a 11 ans d'expérience, a témoigné ne jamais faire des représentations sur les réclamations.
- [31] Le Tribunal d'arbitrage tiendra compte de ce fait lorsqu'il sera question des frais de l'arbitrage.
- [32] Toutefois, le Tribunal d'arbitrage, n'ayant pas l'enregistrement de la conversation, n'est pas en mesure de conclure hors de tout doute, si l'affirmation qui a été faite cette journée-là a été sans réserves, ou bien, sous réserves ou conditionnel de voir les documents. La balance des probabilités est à l'effet que cela a été sous réserves de voir les documents, sans que le Bénéficiaire ait bien saisi (cela ne lui est pas reproché) que cela fut sous réserves.
- [33] Les procureurs de l'Administrateur et de l'Entrepreneur affirment que l'erreur de Madame Spezza, s'il y a lieu, n'est pas créatrice de droit. Le procureur de

l'Entrepreneur ajoute que dans toute garantie il y a une échéance, qui est ici de 5 ans d'après l'article 2118 du Code Civil du Québec, et que la prescription a été acquise le 3 août 2009.

[34] Le Bénéficiaire affirme avoir fait toutes les démarches qu'on lui avait demandé, qu'on lui a affirmé que le dossier était valide, que si il y a avait eu erreur de dates, ce n'était pas à lui à l'assumer car il avait fait tout ce qu'on lui avait demandé.

[35] Le Tribunal rappelle l'arrêt de la Cour Suprême dans *The Mile End Milling Co. v. Peterborough Cereal Co.*, 1923 RCS 131:

La véritable règle de droit, c'est qu'on est jamais censé renoncer à un droit, et alors que l'acquiescement peut-être tacite, il doit être non-équivoque, c'est-à-dire l'intention d'acquiescer ou de renoncer doit être démontré

[36] Le Tribunal conclut que le Bénéficiaire ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve qu'un préposé de l'Administrateur du Plan de Garantie lui avait affirmé d'une façon non-équivoque, que l'Administrateur du Plan de Garantie acceptait de prolonger la garantie jusqu'en juin 2010 et renonçait aux dispositions du *Règlement* quant à l'échéance de la garantie.

[37] Puisqu'il n'y a aucune preuve non-équivoque d'une renonciation ou d'un acquiescement, il faut considérer que l'Administrateur n'a pas renoncé au terme de cinq ans de la couverture de la garantie et n'a pas acquiescé au prolongement du terme de cinq ans prévu au *Règlement*.

CONCLUSIONS

[38] Pour ces motifs, le Tribunal se doit de maintenir la décision de l'Administrateur qui a bien interprété le *Règlement* quand il a décidé que la dénonciation ne visait pas un vice couvert par le Plan de Garantie, et de rejeter la demande du Bénéficiaire, le tout sous toutes réserves du droit du Bénéficiaire de porter devant les tribunaux civils de droit commun, ses prétentions sujet, bien entendu, aux règles de droit commun incluant la prescription civile.

[39] Vu les conclusions, le vendeur de l'immeuble ne peut donc plus opposer à l'acheteur qu'il doit d'abord s'adresser à l'Administrateur du Plan de Garantie, à supposer que l'acheteur ait un recours contre le vendeur, sujet sur lequel le Tribunal d'arbitrage ne peut se prononcer ni en fait ni en droit.

FRAIS

[40] L'article 37 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.

[41] Comme il a été mentionné plus haut, le Tribunal a conclu qu'un préposé de l'Administrateur du Plan de Garantie avait lu à l'épouse du Bénéficiaire les

mentions apparaissant à l'enregistrement de la garantie (pièce A-17), spécifiant que la fin des travaux était le 8 juin 2005 et, par le fait même, la garantie du Bénéficiaire pouvait se prolonger jusqu'en juin 2010. Bien que le Tribunal n'ait pas la transcription de cette conversation, il reste une possibilité que le présent litige n'aurait pas eu lieu si les inscriptions à l'enregistrement avaient été en conformité avec les contrats qu'elles étaient censés résumer – pour cette raison, il y a lieu d'ordonner le remboursement des frais d'arbitrage par l'Administrateur du Plan de Garantie.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

CONSIDÉRANT que les vices allégués sont apparus plus de 5 ans après la fin des travaux et que la couverture du Plan de Garantie était échue lors de l'apparition des vices allégués;

REJETTE la demande du Bénéficiaire,

MAINTIENT la décision de l'Administrateur à toutes fins que de droit,

RÉSERVE les recours du Bénéficiaire devant un Tribunal civil, s'il y a lieu

CONDAMNE l'Administrateur du Plan de Garantie à payer les frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier;

Montréal, le 1er octobre 2010

M^e ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Procureurs :

M^e Pierre Mayer
Caron Mayer
Pour l'Entrepreneur

M^e François Laplante
Savoie, Fournier
Pour l'Administrateur

Jurisprudence citée :

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725

The Mile End Milling Co. v. Peterborough Cereal Co., 1923 RCS 131