

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC)

---

Entre

**Annie Gingras & Éric Blouin**  
Bénéficiaires

Et

**La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ inc.**  
Administrateur du plan de garantie

Et

**Construction Triel Inc.**  
Entrepreneur

ET

**Bernard LaRoche**  
Intervenant

N° dossier Garantie : 06-372 SP

N° dossier CCAC : S06-1105-NP

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Me René Blanchet, ingénieur-avocat
Pour les bénéficiaires :	M. Éric Blouin
Pour l'entrepreneur :	N/A
Pour l'administrateur :	Me Stéphane Paquette (Savoie Fournier)
Pour l'Intervenant	Me Hugo Lafrenière (Gravel Bédard Vaillancourt)
Date(s) d'audience :	12 avril 2007
Lieu d'audience :	36, Chemin de la Corniche, Lac Beauport

Date de la décision :

17 Avril 2007

---

[1] Les Bénéficiaires ont confié à l'Entrepreneur la construction d'une résidence, au numéro 36 du Chemin de la Corniche, à Lac Beauport, ci-après appelé "Bâtiment";

[2] Ce bâtiment bénéficie du plan de garantie de l'Administrateur (ci-après appelé le « Plan »)

[3] Ce Plan est conforme au plan imposé par le Règlement sur le plan de garantie de bâtiments résidentiels neufs, fait en vertu du paragraphe 185 de la Loi sur le Bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1, r. 02);

[4] Le Bâtiment fut reçu le 25 septembre 2003;

[5] A la suite, antérieurement à celle faisant l'objet des présentes procédures, les Bénéficiaires ont dû formuler quatre (4) plaintes auprès de l'Administrateur, lesquelles ont donné lieu à des décisions favorables, suivies de réparations;

[6] En particulier, la plainte No 3 fut suivie, au printemps 2005, de la correction d'une infiltration d'eau provenant de la partie supérieure de la porte donnant au balcon du 2<sup>e</sup> niveau;

[7] À ce moment, il fut découvert un problème similaire au-dessus de la porte jardin, située immédiatement dessous, au niveau 1 (rez-de-chaussée);

[8] La source de cette infiltration n'est pas la même que pour celle du niveau 2 mais, résulte probablement du même procédé de construction;

[9] À l'automne suivant, lors d'une conversation avec un inspecteur de l'Administrateur, M. Yvan Gadbois, M. Éric Blouin lui fit part de cette infiltration;

[10] M. Gadbois lui recommanda de formuler une nouvelle plainte pour cet événement;

[11] Ce n'est que le 1 mai 2006 que les Bénéficiaires dénoncèrent par écrit, à l'Administrateur et à l'Entrepreneur, l'infiltration d'eau aux abords de la porte jardin;

[12] Cette dénonciation donna lieu, le 20 octobre 2006, à une décision pour ce point, ainsi que pour un autre point (point 1) qui est :

1. INFILTRATION D'EAU AU PLANCHER DE LA SALLE DE JEU AU MUR ARRIÈRE

[13] Par sa décision, l'administrateur accepta de faire faire les travaux pour corriger le point 1 mais, refusa le point 2 qu'il nomme comme suit :

## 2. INFILTRATION D'EAU À LA PORTE JARDIN DU SOUS-SOL

au motif que ce point aurait été dénoncé tardivement, soit plus de six (6) mois après sa découverte;

[14] Insatisfaits de cette décision, les Bénéficiaires ont, le 20 novembre 2006, demandé le présent arbitrage à propos de cette décision, pour le point 2;

[15] À ce jour, la réparation concernant le point 1, lors de l'audition, n'a pas encore été exécutée;

[16] Lors de l'audition, puisqu'en faillite, il n'y avait aucun représentant de l'Entrepreneur;

[17] Cependant, Me Hugo Lafrenière, avocat (GRAVEL, BÉDARD, VAILLANCOURT) a sollicité le droit d'assister à l'arbitrage pour M. Bernard Larochelle et, d'intervenir s'il y a lieu;

[18] M. Larochelle est une personne contre qui l'Administrateur prétend pouvoir exercer un recours en garantie, comme caution de l'Entrepreneur;

[19] Avec le consentement des parties et, vu que le soussigné est d'avis qu'il a un intérêt suffisant, sa demande a été accueillie;

[20] À l'audience, les procureurs de l'Administrateur ont demandé à ce que les frais d'arbitrage soient à la charge des Bénéficiaires;

## **DISCUSSION**

### POINT 2 DE LA DÉCISION DU 20 OCTOBRE 2006

[21] Que ce soit pour une malfaçon, un vice caché ou un vice majeur, pour qu'un bénéficiaire puisse demander l'application du Plan afin que soit faite une correction, le bénéficiaire doit en avoir eu fait la demande avant les six (6) mois qui suivent leur découverte;

[22] Le point 2, faisant l'objet du présent arbitrage, peut être qualifié d'un vice caché. À cet égard, l'article 3.3 des la section B du Plan stipule :

### **3.3 Vice caché**

*La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., réparera les vices cachés qui sont découverts dans les trois (3) ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés par écrit, à l'entrepreneur et à ;a Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil du Québec.*

[23] Alors, puisque la première dénonciation de la part des Bénéficiaires, **écrite** et adressée à la fois à **l'Entrepreneur** et à **l'Administrateur**, ne fut transmise que le 2 mai 2005, soit environ un an après sa découverte, manifestement cette dénonciation ne peut satisfaire à cette exigence;

[24] Mais, pour se soustraire à cette exigence concernant le délai de dénonciation, les Bénéficiaires invoquent un signalement qui fut fait verbalement, à l'automne 2005, à M. Yvan Gadbois, un inspecteur de l'Administrateur;

[25] En premier lieu la dénonciation se devait aussi d'être faite à l'Entrepreneur

[26] En deuxième lieu, M.Gadbois admet la conversation mais son témoignage est à l'effet qu'il aurait dit à M. Blouin de formuler une nouvelle plainte écrite

[27] Évidemment, la clause 3.3 est en faveur de l'Administrateur et, avant de prétendre qu'il ait pu y avoir renoncé, il faut prendre en considération de la Cour suprême du Canada dans l'arrêt The Mile End Milling Co. v. Peterborough Cereal Co., 1023 S.C.R. 131:

*« La véritable règle de droit, c'est qu'on n'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 démontrée. »*

[28] Puisqu'il n'y a aucune preuve d'une renonciation, il faut considérer que l'Administrateur n'a pas renoncé à l'application de la clause 3.3;

[29] Et, aucune autre cause ayant pu justifier une suspension des délais (ex : impossibilité d'agir, ..) n'ayant été invoquée, il faut conclure que la plainte des Bénéficiaires, pour le point 2 de la décision de l'Administrateur est tardive (Houle & Dauphinais c. P.G.Q., JE 80-835);

FRAIS D'ARBITRAGE

[30] Pour ce qui est des coûts du présent arbitrage, le paragraphe 42 du Règlement d'Arbitrage sur le Plan de Garantie des Bâtiments résidentiels Neufs du Centre stipule :

*[31] Lorsque le bénéficiaire est le demandeur, l'administrateur avance tous les frais d'arbitrage, y compris ceux dont le paiement est imputé au bénéficiaire en vertu de la sentence arbitrale, suivant l'article 63 b) du présent règlement*

[32] Cet article 63 b) est au même effet que, l'article 2.3 de la sous-section II du Plan de garantie qui se lit comme suit:

[33] **2.3 Arbitrage**

*[34] 2.3.3 Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et l'entrepreneur lorsque ce dernier est demandeur.*

*[35] 2.3.4 Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.*

[36] Alors, lorsqu'un arbitrage est initié par un bénéficiaire, comme c'est actuellement le cas, la règle est que, sauf conditions particulières, les coûts de l'arbitrage sont, dans un premier temps, à la charge de l'Administrateur. Et, par la suite, l'arbitre départage les coûts suivant les circonstances si le bénéficiaire échoue;

[37] Pour la suite, par analogie, nous pouvons nous inspirer de l'article 477 du Code de Procédure Civile qui se lit comme suit :

*477. La partie qui succombe supporte les dépens, frais du sténographe compris, à moins que, par décision motivée, le Tribunal ne les mitige, ne les compense ou n'en ordonne autrement*

[38] Alors, je crois juste que les Bénéficiaires supportent, en bout de ligne, les coûts du présent arbitrage;

**POUR CES MOTIFS, JE**

**REJETTE** la demande des Bénéficiaires,

**CONFIRME** la décision de l'Administrateur, datée du 20 octobre 2006

**DÉCLARE** que les frais du présent arbitrage sont, dans un premier temps, à la charge de l'Administrateur,

**DÉCLARE** que l'Administrateur pourra en demander le remboursement aux Bénéficiaires

Québec, le 17 avril 2007

---

Me René Blanchet, ingénieur-avocat  
Arbitre