

Centre canadien d'arbitrage commercial
District de Québec

N° : S07-031901-NP

Annie Forest et Roch Simard
Bénéficiaires

&

La Garantie Qualité habitation

L'administrateur

&

Les Habitations Jean-Claude Blais inc
L'entrepreneur

DÉCISION ARBITRALE

[1] Le 18 septembre 2001, les bénéficiaires et l'entrepreneur ont signé un contrat de construction d'une résidence, rue des Méandres, Saint-Nicolas. Les travaux se sont terminés le ou vers le 22 avril 2002.

[2] Le *contrat préliminaire et de garantie – maison neuve* (ci-après « le contrat ») a été enregistré auprès de La Garantie Qualité Habitation le 28 mars 2002, conformément aux exigences du Plan de garantie des maisons neuves.

[3] Le 20 janvier 2003, les bénéficiaires se sont plaints par lettre au constructeur d'un problème d'odeurs au sous-sol de la maison. Aucune copie de cette plainte, ou autre démarche au même effet, n'a été portée à la connaissance de l'administrateur de la garantie.

{4} Selon le dossier soumis à l'arbitre, des travaux de correction auraient été faits par l'entrepreneur, mais sans parvenir à régler définitivement le problème.

[5] Le 6 février 2007, les bénéficiaires ont adressé une autre lettre de mise en demeure au constructeur, et en ont adressé copie à l'administrateur avec demande d'intervention.

[6] Le 8 mars suivant l'administrateur a décliné la demande des bénéficiaires au motif que le délai de dénonciation du problème auprès de la

Garantie n'a pas été respecté. Il allègue les articles 6.4.2.4 et 6.4.2.5 du contrat. Les bénéficiaires ont obtenu à l'époque et ont toujours en main leur copie de ce contrat.

[7] Pour les fins de décider d'une irrecevabilité, l'arbitre doit tenir pour acquis les faits, les documents et les procédures qui apparaissent au dossier.

[8] Le procureur de l'administrateur soumet que l'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « règlement ») est péremptoire en ce qui concerne les matières couvertes et les délais à observer pour mettre la garantie en cause et en action.

[9] Dans sa partie pertinente, l'article se lit :

« 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 pertes graduelles, de leur première apparition ».

[10] Notons que les paragraphes 3 et 4 du même article posent la même exigence, soit celle d'un avis à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable n'excédant pas 6 mois.

[11] Les bénéficiaires invoquent l'article 6.4.2 du contrat qui se lit comme suit :

« La garantie dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles APRÈS LA RÉCEPTION du bâtiment couvre : «

Suivent les sous-paragraphes 6.4.2 à 6.4.2.5 qui sont une copie conforme des paragraphes 2 à 5 de l'article 10 du Règlement.

[12] Ils soumettent que l'entrepreneur a donné suite à leur première plainte en faisant des travaux de correction, donc qu'il a respecté ses obligations légales et contractuelles. Ils n'avaient pas à mettre en cause l'administrateur de la Garantie. Ce serait en février 2007 qu'ils auraient constaté que les travaux correctifs étaient inefficaces et leur entraîneraient des inconvénients et des pertes à moyen et long terme. Ils ont alors décidé de porter une nouvelle plainte et de mettre en cause l'administrateur.

[13] La proposition des bénéficiaires ne peut être reçue. Le manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles est différent des mesures qu'il peut éventuellement accepter de mettre en œuvre pour y remédier. C'est la constatation du manquement, dans le présent cas le vice du sol, qui constitue le point de départ du processus. Pour que la garantie joue, il faut que cette situation soit dénoncée à l'administrateur.

[14] Le texte du contrat, de même que celui du règlement, sont clairs à ce sujet. J'y ajoute celui de l'article 18 du règlement et celui de l'article 6.9.1 du contrat qui est au même effet. Cet article concerne les réclamations et se lit :

« Dans le délai de garantie d'un, trois ou cinq 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. »

[15] On en comprend facilement que dès sa constatation, il faut dénoncer le défaut à l'administrateur. Le fait que le constructeur reconnaisse sa responsabilité et offre de faire certains travaux n'est pas une raison valable pour ne pas mettre l'administrateur au courant de la situation, ce qui engagera automatiquement la Garantie Qualité habitation dans le processus d'enquête, de surveillance et de correction.

[16] Le défaut de dénoncer la situation à l'administrateur dans les 6 mois suivant la constatation du défaut est fatal au recours que les bénéficiaires entendent maintenant exercer.

[17] Vu l'article 63 b) du règlement d'arbitrage et les circonstances particulière du cas, l'administrateur supportera les frais d'arbitrage.

Pour ces motifs, l'arbitre :

Déclare bien fondé l'irrecevabilité opposée par l'administrateur;

Rejette la demande formulée par les bénéficiaires ;

Met à la charge de l'administrateur les frais d'arbitrage.

Québec, le 2 octobre 2007

Arbitre

Audition : 1^{er} octobre 2007