

---

**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  
**SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS  
(SORECONI)**

---

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC**

Dossier n° : 080730001

**SYLVAIN POMONE**  
et  
**SYNDICAT DE LA COPROPRÉTIÉ**  
**7615, RUE LAUTREC, BROSSARD**  
Demandeurs  
c.  
**HABITATIONS SIGNATURE INC.**  
Défenderesse  
et  
**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS**  
**RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC**  
Administrateur

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart

Pour les Bénéficiaires : M. Sylvain Pomone

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Normand Lamoureux  
M<sup>e</sup> Raymond A. Daoust  
CROCHETIÈRE, PÉTRIN

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Luc Séguin  
SAVOIE FOURNIER

Date de l'enquête et audition: 3 novembre 2008

Date de la Décision arbitrale : 14 janvier 2009

## IDENTIFICATION DES PARTIES

ENTREPRENEUR: HABITATIONS SIGNATURE INC.  
6-8870, Croissant du Louvre  
Brossard (Québec) J4Y 0C5  
(ci-après « l'**Entrepreneur** »)

BÉNÉFICIAIRES: SYLVAIN POMONE  
6-7615, rue Lautrec  
Brossard (Québec) J4Y 3H5  
(ci-après « **Bénéficiaire P** »)  
et  
Syndicat de la copropriété du 7615 rue Lautrec  
7615, rue Lautrec,  
Brossard (Québec) J4Y 3H5  
(ci-après « **Bénéficiaire S** »)  
(ci-après collectivement les « **Bénéficiaires** »)

ADMINISTRATEUR  
DU PLAN DE GARANTIE: LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.  
5930 Louis - H. Lafontaine Blvd.  
Anjou (Québec) H1M 1S7  
(ci-après « l'**Administrateur** »)

## MANDAT

Le Tribunal est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires en date du 30 juillet 2008 et par nomination de l'arbitre en date du 15 août 2008.

## HISTORIQUE

2004.08.24 Déclaration de copropriété en date du 24 août 2004, devant M<sup>e</sup> A. Brisebois, notaire sous le numéro 16 459 de ses minutes, publiée de même date («**Déclaration de copropriété** »).

2004.11.02 Liste préétablie d'éléments à vérifier et déclaration de réception des parties communes par le Bénéficiaire S avec rapport de vérification en pièce jointe.

2006.01.12 Formulaire de service après-vente (formulaire de l'Entrepreneur) avec description par le Bénéficiaire P, re. : isolation et insonorisation (« **Avis Service P** ») (réception par Administrateur : 2008.01.25).

2006.01.17 Lettre de l'Entrepreneur au Bénéficiaire P questionnant le délai entre le 2004.09.01, date d'occupation selon l'Entrepreneur et l'Avis de Service P de janvier 2006.

2006.01.26 Lettre du Bénéficiaire P à l'Entrepreneur; explication sur le délai de l'Avis de Service P quant à l'isolation et insonorisation.

2006.01.31 Lettre de l'Entrepreneur au Bénéficiaire P, pas d'intervention.

2007.12.10 Lettre du Bénéficiaire P à l'Entrepreneur; insonorisation.

2007.12.17 Lettre de l'Entrepreneur au Bénéficiaire P; accuse réception.

2008.01.22 Demande de réclamation du Bénéficiaire P (avec note sur « partie commune » datée du 2008.02.01) (pièce A-9) (« **Demande de réclamation** »).

2008.03.13 Lettre du Bénéficiaire S à l'Administrateur.

2008.03.27 Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur et réception postal.

2008.04.04 Lettre de l'Entrepreneur à l'Administrateur.

2008.07.11 Décision de l'Administrateur et réception postaux.

2008.07.30 Demande d'arbitrage (en pièce jointe de la Confirmation de réception de SORECONI ci-dessous).

2008.08.15 Confirmation de la réception de la demande d'arbitrage (SORECONI) et ordre du jour de l'audience préliminaire par conférence téléphonique.

2008.08.15 Nomination de l'Arbitre.

2008.09.03 Avis du Tribunal pour fixer enquête et audition préliminaire.

2008.09.08 Comparution Crochetière Pétrin pour l'Entrepreneur.

2008.09.09 Transmission du Cahier de pièces au Tribunal.

2008.09.10 Courriel pour fixer l'appel pour conférence préparatoire.

2008.10.01 Conférence préparatoire.

2008.11.03 Enquête et audition préliminaire.

## DÉCISION

### JURIDICTION

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

### LITIGE

[ 2] Le litige est un appel d'une décision de l'Administrateur datée du 11 juillet 2008 (dossier n° 072982-1) (« **Décision** »).

[ 3] La demande d'arbitrage (pièce A-14) (« **Demande d'arbitrage** ») couvre la dénonciation d'un problème d'insonorisation; la Décision indique constat d'un délai de 2 ans entre la découverte ou survenance dudit problème et la dénonciation par écrit de celui-ci à l'Administrateur.

## DÉROULEMENT DE L'INSTANCE

- [ 4] Une objection préliminaire a été soulevée telle que plus amplement décrite ci-dessous. Le Tribunal a décidé de statuer en premier lieu sur cette objection. L'enquête et audition préliminaire s'est tenue aux bureaux du Tribunal.
- [ 5] Les Pièces contenues aux Cahiers de l'Administrateur et dont référence sera faite aux présentes sont identifiées comme A- et confirmation pour véracité et exactitude des pièces a été admise par les Parties.

## OBJECTION PRÉLIMINAIRE

- [ 6] L'Administrateur et l'Entrepreneur respectivement, par l'entremise de leurs procureurs respectifs ont soulevé, par moyen préliminaire lors de la conférence préparatoire et par la suite à l'audition, la non recevabilité du recours des Bénéficiaires contre l'Administrateur pour cause de non-dénonciation à l'Administrateur dans le cadre des éléments requis de dénonciation ou du calcul des délais prévus au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « **Règlement** ») en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) pour ce faire, que les malfaçons, vices cachés ou vices majeurs, quelque soit le cas, se doivent d'être dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

## CONTRAT ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

- [ 7] Ce recours s'exerce selon le Règlement en conformité d'un plan de garantie conforme au Règlement qui garantit l'exécution des obligations légales et contractuelles de tout entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs telles que prévues au Règlement et résultant d'un contrat conclu avec le bénéficiaire. Le Tribunal a pris note que dans le cas sous étude aucun tel contrat n'a été déposé en preuve, et que cette absence n'a pas été soulevée.
- [ 8] Le Tribunal s'appuie donc pour les présentes, dans les circonstances particulières du cas sous étude et de l'objection préliminaire soulevée, que le Règlement est d'ordre public et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Article 5 du Règlement, (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) - D. 841-98, a. 5

## PRÉTENTIONS DES BÉNÉFICIAIRES

- [ 9] Les Bénéficiaires plaident, quant au délai, que le problème s'est aggravé et qu'il n'est devenu un vice caché que suite à cette aggravation, que ceci ne serait qu'en juillet 2007, que l'Administrateur fut avisé par réception en date du 14 décembre 2007, et que donc le délai de découverte ne serait pas de plus de six mois de la dénonciation à l'Administrateur.

## ANALYSE ET MOTIFS

### Questions sous étude

- [ 10] Afin de déterminer si l'objection préliminaire est bien fondée, il est nécessaire *inter alia* de déterminer la date de découverte de la malfaçon ou vice soulevé et pour ce faire :

#### *[10.1] Compétence du bénéficiaire approprié*

- (i) de préalablement identifier de quel bénéficiaire il faut identifier la connaissance afin de fixer la date de cette découverte et, pour ce faire,  
(ii) de déterminer s'il s'agit d'un problème visant une partie privative ou une partie commune du bâtiment,

afin de déterminer quel bénéficiaire peut agir en justice dans le cas sous étude, et

#### *[10.2] Délai de dénonciation, Point de départ du délai ~ Découverte du vice ou malfaçon*

- (i) adresser la prétention des Bénéficiaires quant à l'aggravation et l'impact s'il en est sur la découverte et le départ du délai à courir,  
(ii) déterminer la nature du délai de dénonciation, et  
(iii) les conséquences du dépassement de délai, s'il en est.

### Copropriété et Identification du Bénéficiaire approprié

#### *Bénéficiaire approprié – Traitement sous les procédures*

- [ 11] Il s'agit d'un bâtiment détenu en copropriété divise. Les procédures ont été intentées par le Bénéficiaire P, propriétaire d'une unité (unité 6), alors que par la suite, après le dépôt de la Demande de réclamation par le Bénéficiaire P mais avant la Décision, le Bénéficiaire S a fait parvenir à l'Administrateur une confirmation d'une résolution du conseil d'Administration du Bénéficiaire S (pièce A-10) et nommant le Bénéficiaire P comme son représentant autorisé.

- [ 12] Il est nécessaire de déterminer qui est le Bénéficiaire ayant droit de procéder à une réclamation telle que celle sous étude.

- [13] On a fait grand cas lors de l'audition de la connaissance spécifique du Bénéficiaire P mais le Tribunal se doit de constater qu'aucune preuve de connaissance ne fut présentée quant au Bénéficiaire S.
- [14] Pour souligner la confusion qui s'est établie dans ces procédures, le Tribunal note que la Décision identifie d'ailleurs à son « Objet » le bénéficiaire comme « Bénéficiaire P – Bénéficiaire S », mais par la suite, sans autre avis ou précision, constate selon l'Administrateur, un délai de 2 ans entre la découverte ou survenance et de la date de dénonciation, concluant alors que ce délai ne peut être considéré comme raisonnable, celui-ci ne visant que la découverte par le Bénéficiaire P.
- [15] Il est important d'autre part de constater qu'aucune demande de réclamation n'a été déposée par le Bénéficiaire S et que la demande d'arbitrage (pièce A-14) émane uniquement du Bénéficiaire P et que le Tribunal n'a pas été informé, soit par le greffe ou par les Parties, qu'une demande de réclamation ou une demande d'arbitrage aient été déposées par le Bénéficiaire S.

Partie commune ?

- [16] L'article 1045 Code civil du Québec (« **Code Civil** ou **C.c.Q.** ») énonce :

« 1045. Les cloisons ou les murs non compris dans le gros œuvre du bâtiment et qui séparent une partie privative d'une partie commune ou d'une autre partie privative sont présumés mitoyens. »<sup>2</sup>

et la description des parties privatives à l'article 11 de la Déclaration exclue clairement les murs entre unités, dits mitoyens, alors que l'article 13 de la Déclaration identifie comme accessoire aux parties communes le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

- [17] D'autre part, la notation « Partie commune » qui apparaît à la rubrique « Remarques » de la Demande de réclamation (pièce A-9) et datée postérieurement à celle-ci est de la plume d'un représentant de l'Administrateur et emporte admission, s'il en était requis, que la malfaçon ou vice soulevé en est un de partie commune. Les Parties ont d'ailleurs traité du sujet en ce sens. Que le vice ou malfaçon vise une partie commune n'a pas été contesté lors de l'audition.
- [18] Il s'agit donc d'un vice ou malfaçon visant une partie commune.

---

<sup>2</sup> Code Civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, a. 1045

## Bénéficiaire approprié – Copropriétaire ou Syndicat

[19] Un syndicat de copropriété est une personne morale distincte, tel qu'énoncé au Code Civil :

« 1039. La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Elle prend le nom de syndicat. »<sup>3</sup>

[20] Le Code Civil spécifie à l'alinéa 1 de l'article 1081 que le syndicat peut intenter une action dans le cas de vices :

« 1081. Le syndicat peut intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol. Dans le cas où les vices concernent les parties privatives, le syndicat ne peut agir sans avoir obtenu l'autorisation des copropriétaires de ces parties. »<sup>4</sup>

[21] Cette approche est d'ailleurs suivie par les auteurs<sup>5</sup> mais, toutefois, la question d'à propos est plutôt de déterminer si un bénéficiaire copropriétaire peut lui aussi intenter un recours visant une partie commune, ou si ce droit est exclusif au syndicat, tenant compte de l'objet et mission du syndicat identifié spécifiquement à l'article 1039 C.c.Q., tel « ....la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ... » et du contenu de l'article 1081 C.c.Q. (voir ci-dessus).

[22] Une certaine jurisprudence dans les dernières années indique que le copropriétaire divis n'a pas la compétence dans le cas d'une partie commune ce qui, dans le cas qui nous occupe, mettrait fin aux procédures et requiert donc une attention particulière:

[22.1] Dans un cas de recours pour vices de construction, en Cour Supérieure, sous la plume de M.J. Courville, J. :

« Les administrateurs assurent indivisément, à titre de mandataires de l'ensemble des copropriétaires, la représentation de leur intérêt collectif et le recouvrement des indemnités qui peuvent être requises pour la préservation de celui-ci.

Ainsi, tant dans le nouveau Code que dans l'ancien les recours pour vices de construction sont réservés au syndicat des copropriétaires. »<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> 1991, c. 64, a. 1039.

<sup>4</sup> 1991, c. 64, a. 1081.

<sup>5</sup> Yves JOLI-COEUR, Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec, vol 2, no 3, mars 2002, p.6 :

« *Le Code civil du Québec clairement établit le pouvoir, la qualité et l'intérêt juridique du syndicat d'instituer tous les recours engendrés par les vices et déficiences affectant l'immeuble* »

<sup>6</sup> *Poirier c. Spagnolo*, J.E. 2000-1533, [2000] R.D.I. 460, REJB 2000-19274 (C.S.), j. Marie-France Courville.

[22.2] Dans un cas de recours pour vices cachés, en Cour du Québec :

« Le syndicat demeure le représentant exclusif de l'intérêt commun des copropriétaires, responsable de la correction des problèmes aux parties communes et de l'exécution des travaux pour les corriger »<sup>7</sup>

et

[22.3] Dans le cas d'un vice de construction à un plafond, en Cour du Québec :

« Le syndicat a seul intérêt pour poursuivre le constructeur ou son garant (la défenderesse) puisqu'il s'agit d'un vice de construction d'une partie commune et que le non-respect de la finition originale du plafond est une résultante de la réparation à ce vice de construction. Considérant ainsi l'absence de lien de droit entre les demandeurs et la défenderesse, la demande est par conséquent rejetée. »<sup>8</sup>

Nos soulignés.

[23] Une revue d'auteur récente (de mai 2008) des courants jurisprudentiels sur cette question se retrouve sous '*Les recours du copropriétaire pour vices cachés affectant les parties communes : étude comparative France-Québec*<sup>9</sup> par laquelle l'auteur P.G. Champagne considère *inter alia*<sup>10</sup> que cette jurisprudence ne représente pas l'état du droit au Québec, mais que l'on doit s'appuyer, quant à la jurisprudence trouvant application sur la *ratio* de l'arrêt de notre Cour d'appel dans *Belcourt Construction Co. c. Creatchman*, ou on peut lire, tel que cité par l'auteur:

« Mais je ne vois rien dans ces articles [441v, 441y et 441z] qui restreint le droit individuel de chaque copropriétaire de poursuivre son vendeur pour vices cachés, soit en annulation de la vente, soit en diminution du prix. Il me semble évident que chacun des copropriétaires a, en l'espèce, l'intérêt suffisant selon l'article 55 C.P. pour exercer ce droit fondamental. Or, en l'absence d'un texte clair et précis ayant pour effet d'en priver le copropriétaire, je ne vois pas qu'on puisse par simple inférence conclure que les administrateurs pourraient, à l'exclusion des copropriétaires, exercer un recours en annulation de la vente ou en diminution de son prix alors qu'ils ne sont aucunement partie à la vente. »<sup>11</sup>

Nos soulignés.

---

<sup>7</sup> *Lemyre c. Arcand*, B.E. 2000BE-1199 (C.Q.), j. René Roy.

<sup>8</sup> *Pruneau c. Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc.*, B.E. 2005BE-427 (C.Q.), j. Denis Charette.

<sup>9</sup> Pierre G. CHAMPAGNE, *Les recours du copropriétaire pour vices cachés affectant les parties communes : étude comparative France-Québec*, au recueil de textes *Développements récents en droit de la copropriété divisée*, Service de la formation continue du Barreau du Québec, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2008, 171, aux pp. 201 et ss.

<sup>10</sup> Dans le cadre d'une revue de l'impact de 1081 C.c.Q mais aussi de 1077 C.c.Q qui se lit : « 1077. Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire. »

<sup>11</sup> *Belcourt Construction Co. c. Creatchman* [1979] C.A. 595, pp.601-2.

[24] Ce jugement précède l'adoption de l'article 1081 C.c.Q, toutefois un deuxième jugement de la Cour d'appel en 1996, aussi cité par l'auteur, précise, sous la plume de Forget J., citant d'ailleurs Paré J. sous le même extrait de *Belcourt Construction Co. c. Creatchman* que celui retenu par P.G. Champagne :

« Notre cour a, dans *Belcourt Construction inc. c. Creatchman*, reconnu au propriétaire divis le droit d'exercer contre son vendeur les recours qui découlent de la garantie contre les vices cachés.  
Je ne retiens donc pas le moyen d'appelante fondé sur l'irrecevabilité du recours en annulation intenté par un propriétaire divis.  
Le recours étant recevable [...] »<sup>12</sup>

[25] Finalement, dans une cause en décembre 2004, Bousquet J., devant une plaidoirie qui s'appuyait sur *Poirier c. Spagnolo* et *Lemyre c. Arcand* :

« [75] ... que seul le syndicat des copropriétaires peut exercer un recours relatif aux parties communes en raison de l'article 1081 alinéa 1 C.c.Q. ... »

le juge confirme l'application de *Belcourt* et repousse la jurisprudence contraire :

[77] Le procureur ... cite deux décisions de tribunaux de première instance conformes à l'interprétation proposée de l'article 1081 C.c.Q. mais le Tribunal est d'avis que la décision contraire de la Cour d'appel dans l'affaire *Belcourt Construction Co. c. Creatchman* s'applique toujours malgré la réforme du Code civil. »<sup>13</sup>

[26] En effet, Bousquet J. considère :

« [76] Cet argument n'est pas fondé pour les motifs suivants :

L'article 1081 C.c.Q. confère au syndicat l'intérêt juridique pour exercer un recours relatif aux parties communes mais il ne prévoit pas que le syndicat est le seul à pouvoir exercer un tel recours.

L'interprétation proposée aurait pour effet de priver un acheteur de son recours en résolution de la vente lorsqu'il découvre qu'une partie commune, la fondation par exemple, nécessite de coûteuses réparations.

En l'absence de disposition claire à cet effet, il n'y a pas lieu de conclure que le législateur a limité ou diminué les droits de l'acheteur lors de l'adoption de l'article 1081 C.c.Q. »<sup>14</sup>

[27] Prenant en considération ce qui précède, le Tribunal conclut que l'article 1081 C.c.Q, utilisant une formulation de « ... le syndicat peut intenter... » n'apparaît pas constituer une exclusivité d'ester, mais au contraire a été

---

<sup>12</sup> *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Bergeron*, [1996] R.J.Q. 2088 (C.A.), p. 2091 et 2092

<sup>13</sup> *Parent c. Daniel et al*, C.Q.M. no 500-32-072244-033, le 6 décembre 2004, F. Bousquet.

<sup>14</sup> *Ibid.*

créé pour simplement faciliter un recours et que quant au recours e annulation, l'affaire *SHDM c. Bergeron* a réglé la situation et que quant aux autres recours, en dommages ou diminution, la décision de *Belcourt* milite fortement en faveur du droit individuel de copropriétaire de poursuivre dans un cas de vice allégué sur une partie commune d'un bâtiment en copropriété divise, et que conséquemment, dans le cas sous étude, la réclamation du Bénéficiaire P est recevable.

- [28] Toutefois, cette détermination ne réduit pas la conclusion du Tribunal qu'il y a clairement, dans le cadre de l'application du Règlement pour un bâtiment en copropriété, des circonstances factuelles où la connaissance d'un syndicat de copropriété est distincte de la connaissance d'un propriétaire d'une partie privative ce qui peut résulter en une application séparée par le Tribunal des principes de droit applicables à la découverte d'une malfaçon ou vice pour une situation particulière.

#### Point de départ du délai

- [ 29] Quant aux cas de vices ou pertes graduelles, on se doit de déterminer un point de départ du délai, de cette connaissance de la découverte. Ce délai relève, selon le Tribunal, d'un point de départ de prescription, et dans les cas d'une prescription dite « extinctive », soit un moyen qui permet à une partie de se libérer par l'écoulement du temps et aux conditions déterminées par la loi (art. 2875 C.c.Q), le point de départ de la prescription est le jour où le droit d'action a pris naissance (art. 2880 al 2 C.c.Q).

- [30] Le Code civil stipule d'autre part que :

« 2926. Lorsque le droit d'action résulte d'un préjudice moral, corporel ou matériel qui se manifeste graduellement ou tardivement, le délai court à compter du jour où il se manifeste pour la première fois. »<sup>15</sup>

- [31] Il s'agit donc pour le Tribunal de déterminer le point de départ de la prescription, donc de déterminer le jour où le droit d'action a pris naissance (art. 2880 al. 2 C.c.Q.) et dans le cas d'un préjudice matériel qui se manifeste graduellement, de déterminer le jour où il se manifeste pour la première fois (2926 C.c.Q.) se remémorant cette maxime :

« Il n'y a recours que s'il y a dommage et c'est l'apparition de ce dernier qui donne ouverture à l'action... ». <sup>16</sup>

- [32] La doctrine nous enseigne sous la plume de Jean Louis Beaudouin, citant d'autre part auteur et une jurisprudence<sup>17</sup> très abondante de nos

---

<sup>15</sup> L.Q. 1991, c. 64, a. 2926

<sup>16</sup> *Creighton c. Immeubles Trans-Québec* [1988] R.J.Q. 27 (C.A.), p.32, citant *Champagne c. Robitaille* J.E. 85-353 (C.A.)

tribunaux, dans un cadre de similitude de la faute et du dommage, Beaudouin souligne :

« La victime n'a pas à attendre que le dommage se réalise complètement, du moment que sa manifestation est certaine. »

et dans le cadre de non-simultanéité de la faute et du dommage, Beaudouin indique :

« ... que l'on doit se reporter au fondement même de la prescription extinctive : la sanction d'une conduite négligente. 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 »<sup>18</sup>

[33] Applicable en l'espèce, Baudouin conclut 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... »<sup>19</sup>

Nos soulignés

### Connaissance de la découverte

[34] Aucune preuve n'a été faite d'une connaissance distincte du Bénéficiaire S, et le Bénéficiaire P (n'indiquant pas s'il agit alors pour lui-même ou pour le Bénéficiaire S) n'a pas nié, et les éléments de preuve documentaire soumis au Tribunal, identifient une connaissance à tout le moins pour le Bénéficiaire P des problèmes d'isolation et plus particulièrement d'insonorisation dès janvier 2006, force est de constater que la preuve démontre que la première manifestation, la découverte, est à tout le moins en janvier 2006, et que si ce n'est d'ailleurs plus tôt, c'est à tout le moins à cette époque – et donc un délai de dénonciation de 23 mois depuis la découverte pour le Bénéficiaire P, soit l'estampille de l'Administrateur datée du 14 décembre 2007 (pièce A-7).

[ 35] Quant au Bénéficiaire S, s'il en est requis, on peut à tout le moins identifier une connaissance en date du 10 mars 2008, date de la résolution du conseil d'administration du syndicat mentionnée ci-dessus.

---

<sup>17</sup> J.L. Beaudouin et P. Deslauriers, La responsabilité civile, 6<sup>e</sup> éd., Cowansville, Yvon Blais, 2003, voir note 70, page 1343

<sup>18</sup> Idem, no. 1918, p.1344

<sup>19</sup> Idem, no 1919, p. 1345

## Analyse et Motifs sur Objection Préliminaire

### Délai de dénonciation - Dispositions applicables du Règlement

[ 36] Les délais de dénonciation prévus au Règlement que ce soit pour malfaçons non apparentes, vices cachés ou vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, se lisent sensiblement de la même manière, plus particulièrement :

« 27. 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:

{...}

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative 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. »<sup>20</sup>

Nos soulignés.

[ 37] Le Tribunal note d'autre part l'article 34 al.1 du Règlement :

« 34. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:

1° 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 »<sup>21</sup>

### Dispositions similaires pour fins comparatives

[ 38] Le texte qui requiert que soit :

« ...dénoncé, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois... »

<sup>20</sup> (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) - D. 841-98, a. 27; D. 39-2006, a. 11.

<sup>21</sup> (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) - D. 841-98, a. 34; D. 39-2006, a. 15.

est identique pour chacune des malfaçons existantes et non apparentes, des vices cachés et des vices de conception, de construction ou de réalisation et vices du sol et conséquemment il n'est pas nécessaire, à cette étape de l'analyse, de déterminer l'appartenance des problèmes ou défauts allégués par les Bénéficiaires à une de ces catégories particulières afin de déterminer si dénonciation a été correctement effectuée dans le délai imparti par le Règlement.

[ 39] Diverses dispositions du Code de procédure civile<sup>22</sup> (« **C.p.c.** ») contiennent des concepts et textes similaires aux dispositions sous étude du Règlement et il est utile d'analyser certaines d'entre elles et de se référer aux auteurs et à la jurisprudence qui se sont penchés sur les mêmes éléments.

[ 40] Une première série de dispositions traitent de la demande de permission d'appeler et de la discrétion de la Cour d'appel d'accorder dans certaines circonstances, soit l'article 494 C.p.c.:

« 494. La demande pour permission d'appeler, ...est présentée par requête.

La requête doit être signifiée à la partie adverse et produite au greffe dans les 30 jours de la date du jugement.....

Ces délais sont de rigueur et emportent déchéance. »<sup>23</sup>

et l'article 523 C.p.c.:

« 523. La Cour d'appel peut, nonobstant l'expiration du délai prévu à l'article 494, mais pourvu qu'il ne se soit pas écoulé plus de six mois depuis le jugement, accorder une permission spéciale d'appeler à la partie qui démontre qu'elle a été, en fait, dans l'impossibilité d'agir plus tôt. ...»<sup>24</sup>

Nos soulignés

[ 41] Ces dispositions sont d'intérêt entre autre puisque l'arbitrage prévu au Règlement est de nature d'un appel de la décision de l'Administrateur et qu'elles adressent des concepts applicables au cas sous étude, soit (i) l'avis écrit à l'entrepreneur et à l'Administrateur qui se retrouve sous le concept de la signification à la partie adverse et sa production au greffe à l'article 494, (ii) l'énoncé que ces dispositions sont de rigueur et emportent déchéance et (iii) qu'un délai maximum de six mois est prévu à l'article 523.

---

<sup>22</sup> L.R.Q. c. C-25

<sup>23</sup> Code de procédure civile, Art. 494, 1965 (1<sup>ère</sup> sess.), c. 80, a. 494; 1969, c. 80, a. 9; 1982, c. 32, a. 35; 1983, c. 28, a. 19; 1989, c. 41, a. 1; 1992, c. 57, a. 285; 1993, c. 30, a. 6; 1995, c. 2, a. 3; 1995, c. 39, a. 3; 2002, c. 7, a. 91.

<sup>24</sup> Code procédure civile, Art. 523, 1965 (1<sup>ère</sup> sess.), c. 80, a. 523; 1985, c. 29, a. 11; 1992, c. 57, a. 422; 1999, c. 46, a. 12; 2002, c. 7, a. 97.

[ 42] L'on retrouve d'autre part un texte et concept similaires du délai de six mois à l'article 484 C.p.c :

« 484. La requête en rétractation, signifiée à toutes les parties en cause avec avis du jour où elle sera présentée à un juge pour réception, doit être produite dans les 15 jours, à compter, selon le cas, du jour ...

[...]

Ce délai de 15 jours est de rigueur; néanmoins, le tribunal peut, sur demande, et pourvu qu'il ne se soit pas écoulés plus de six mois depuis le jugement, relever des conséquences de son retard la partie qui démontre qu'elle a été, en fait, dans l'impossibilité d'agir plus tôt. »

#### Nature de l'avis de l'article 27

[ 43] Qu'elle est la nature de l'avis de dénonciation prévu aux articles 27 et 34 du Règlement<sup>25</sup>?

[ 44] Un premier élément de réponse se retrouve à l'article 1739 du Code civil du Québec (« C.c.Q. »)<sup>26 27</sup>

« 1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.»

[ 45] Les auteurs considèrent cet avis assujéti aux dispositions de l'article 1595 C.c.Q. qui requiert que l'avis soit par écrit, et la jurisprudence<sup>28</sup> et la doctrine<sup>29</sup>, contrairement à certains autres cas de demandes extra judiciaires, considèrent que cet avis se doit d'être par écrit, est impératif et de nature essentielle.

[ 46] La Cour suprême du Canada s'est aussi adressée à cette question sous l'étude de l'impact de la signification dans un cas de procédure d'appel.

[ 47] Il est intéressant de noter que cette approche se retrouve à la même jurisprudence qui supporte la règle d'interprétation libérale en matière de procédure civile, et plus particulièrement sous la plume de M. le juge Pratte dans l'arrêt *Cité de Pont Viau c. Gauthier Mfg. Ltd.*, [1978] 2 R.C.S. 516 (p. 519) cité entre autre par Madame la juge L'Heureux Dubé

---

<sup>25</sup> Voir aussi les articles 10 et 18 du Règlement qui sont du même effet pour les bâtiments non détenus en copropriété divise et la jurisprudence afférente qui trouve directement application.

<sup>26</sup> L.Q. 1991, c. 64

<sup>27</sup> Voir aussi la référence à l'article 1739 C.c.Q. à l'alinéa 4 de l'article 27 du Règlement.

<sup>28</sup> Voir *Voyer c Bouchard* (C.S. 1999-08.27) [1999] R.D.I. 611; et *Fleurimont c. APCHQ inc.* (C.S. 2001.12.19) dans cette dernière affaire, les faits précèdent l'adoption du Règlement tel qu'il se lit alors que le certificat APCHQ de garantie requérait conciliation, mais les principes étudiés demeurent applicables *in extenso*.

<sup>29</sup> Lluellas et Moore, Droit des obligations, Éditions Thémis, no. 2800 (et note 38 *in fine*) - 2803

*Québec (Communauté urbaine) c. Services de santé du Québec* <sup>30</sup>  
relativement à une inscription en appel sous l'égide de l'article 494 C.p.c.:

« Dans l'espèce, l'inscription, si elle a été déposée au greffe de la Cour supérieure, n'a cependant jamais été signifiée à l'intimée ou à ses procureurs. L'un des deux éléments essentiels à la formation de l'appel faisait donc défaut; il ne s'agit pas d'une simple formalité dont la Cour d'appel peut permettre la correction (art. 502 C.p.c.). »

Nos soulignés

[ 48] Madame la juge L'Heureux Dubé indique d'autre part sous *Québec (Communauté urbaine) c. Services de santé du Québec* quant au délai d'exercice:

« Le droit d'appel est un droit substantif, le délai pour l'exercer, ..., en constitue une partie intégrante et partant tient du droit substantiel et non de la procédure. .... Le droit d'appel, assorti d'un délai pour l'exercer, n'a qu'une existence limitée; s'il n'est pas exercé dans le délai prescrit, lorsque le délai est de rigueur comme dans l'espèce (C.p.c. annoté, p. 574, Provencher c. Bélanger; 1986 R.D.J. 137, Les Prévoyants du Canada c. Marcotte), et que les dispositions correctives spécifiques ne s'appliquent plus, il est irrémédiablement perdu, périmé, forclos. »

Nos soulignés

[ 49] La Cour d'appel dans plusieurs décisions a rejeté des requêtes en rétractation de jugement sous 484 C.p.c. parce qu'il s'était passé plus de six mois de la date applicable<sup>31</sup> et plus particulièrement le juge Delisle J.C.A. qui écrit récemment<sup>32</sup>:

« Malheureusement, ce n'est que [...], en dehors donc de ce dernier délai [note : délai de six mois prévu à l'article 484] que l'avocat de l'appelant a demandé au tribunal que son client soit relevé des conséquences du retard à agir. Comme il s'était écoulé plus de six mois, le juge de première instance a accueilli le moyen d'irrecevabilité invoqué par l'intimée. Il a eu raison. Contrairement au délai de 15 jours de l'article 484 qui, à certaines conditions, n'est pas fatal, le délai de six mois du même article et celui de l'article 523 C.p.c. sont des délais de prescription. »

[ 50] Le Tribunal est d'avis que le délai maximum de six (6) mois prévu aux alinéas 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> respectivement de l'article 27 du Règlement est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension.

<sup>30</sup> *Québec (Communauté urbaine) v. Services de santé du Québec*, [1992] 1 S.C.R. 426

<sup>31</sup> Voir entre autres *Laurendeau c. Université Laval*, Cour d'appel du Québec No. 200-09-003399-000 (200-05-000225-933), 28 Février 2002; voir aussi *Balafrej c. R.*, 2005 QCCA 18.

<sup>32</sup> *J.P. c. L.B.*, Quebec Court of Appeal No. 500-09-012743-027 (500-12-249425-996), 14 March 2003, pp.3 and 4.

### Délai de déchéance

- [ 51] L'article 2878 C.c.Q. au Livre Huit, Chapitre 1, intitulé Prescription, Dispositions générales, stipule:

« 2878. Le tribunal ne peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription.

Toutefois, le tribunal doit déclarer d'office la déchéance du recours, lorsque celle-ci est prévue par la loi. Cette déchéance ne se présume pas; elle résulte d'un texte exprès. »

Nos soulignés

- [ 52] La Cour d'appel<sup>33</sup> nous indique que le délai de déchéance se doit d'être exprimé de façon précise, claire et non ambiguë. La jurisprudence confirme la position prise par les auteurs, et plus particulièrement Jean Louis Baudouin, dans *Les Obligations*<sup>34</sup> :

« Le second alinéa de cette disposition [2878] précise que la déchéance ne se présume pas et doit résulter d'un texte exprès. Il n'y a donc désormais comme seuls délais préfix véritables que ceux à propos desquels le législateur s'est exprimé de façon précise, claire et non ambiguë. »

- [ 53] La Cour d'appel a d'autre part déterminé qu'il n'est pas nécessaire d'avoir le mot déchéance ou forclusion spécifiquement mentionné à une disposition législative<sup>35</sup> mais que :

« ..., une mention formelle du terme « déchéance » ne me paraît pas obligatoire. Il faut cependant que l'intention du législateur est d'en faire un tel délai. » 36

- [ 54] La Cour d'appel confirme cette même position sous la plume de Jean Louis Beaudoin, qui à titre de juge, confirme ses commentaires à titre d'auteur sous une décision unanime de la Cour dans *Massouris et Honda Canada Finance Inc. (Re) (Syndic de)*, 2002 CanLII 39140 (QC C.A.), relativement au délai de publication de l'article 1852 C.c.Q:

« 1852. [...] [Deuxième alinéa] «Sont toutefois soumis à la publicité les droits résultant du bail d'une durée de plus d'un an portant sur un véhicule routier ou un autre bien meuble déterminés par règlement, ... l'opposabilité de ces droits est acquise à compter du bail s'ils sont publiés dans les 15 jours...» 37

<sup>33</sup> *Entreprises Canabec inc. c. Laframboise*, J.E. 97-1087 (C.A.), where the Court determined that in the case of 524C.C.P. there was no forfeiture; see also: *General Motors of Canada Ltd c. Demers*, [1991] R.D.J. 551 (C.A.)

<sup>34</sup> Baudouin, Jean-Louis; Jobin, Pierre-Gabriel. – Les obligations. – collaboration de Nathalie Vézina. – 6<sup>e</sup> éd. – Cowansville (Québec) : Éditions Y. Blais, ©2005, p. 1092, no. 1087.

<sup>35</sup> Tels les articles 1103 C.c.Q. (copropriété) or 1635 C.c.Q. (action paulienne) où le texte est spécifique.

<sup>36</sup> *Alexandre c Dufour*, [2005] R.D.I. 1 (C.A.), par. 34, la Cour évalue le droit de retrait de tout indivisaire dans les 60 jours où il apprend qu'une personne étrangère à l'indivision a acquis, la part d'un indivisaire tel que prévu à l' art. 1022 C.c.Q..

<sup>37</sup> 1991, c. 64, a. 1852; 1998, c. 5, a. 8.

est un délai de déchéance.

- [ 55] Une des conséquences de la déchéance, de la perte ou forclusion du droit d'exercice d'un droit particulier, dans le cas des présentes quant à l'Administrateur, le droit des Bénéficiaires de requérir la couverture du plan de garantie Plan, n'est pas sujet aux dispositions de la suspension ou interruption de la prescription applicables dans certaines circonstances:

« ... alors qu'un délai de prescription peut être suspendu et interrompu (articles 2289 et s.), ..., la solution contraire prévaut pour le délai de déchéance, qui éteint le droit de créance dès que la période est expirée sans que le créancier aie exercé son recours et quoi qu'il arrive. Le titulaire du droit, de ce fait, ne peut même plus invoquer celui-ci par voie d'exception. »<sup>38</sup>

## CONCLUSIONS

- [ 56] En résumé, la dénonciation prévue à l'article 27 du Règlement se doit d'être par écrit, est impérative et essentielle, le délai de six mois prévu au même article emporte et est un délai de déchéance, et si ce délai n'est pas respecté, le droit d'un bénéficiaire à la couverture du plan de garantie visé et au droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés.

- [ 57] Conséquemment, l'objection préliminaire du procureur de l'Administrateur et la décision de l'Administrateur sont maintenues.

- [ 58] Finalement, quant à une réclamation du Bénéficiaire S, s'il en était, celle-ci ne pourrait plus faire l'objet d'une demande de réclamation et par la suite d'une demande d'arbitrage conséquente avec un succès quelconque, la même objection quant au délai de déchéance trouvant application en l'espèce.

- [ 59] Le Tribunal, s'autorisant de l'article 116 du Règlement qui édicte:

« Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »

est d'opinion qu'en l'instance, dans les circonstances particulières de ce dossier, les frais de l'arbitrage se doivent d'être à la charge de l'Administrateur, sauf à distraire 50\$ à la charge des Bénéficiaires.

---

<sup>38</sup> Idem, pp. 1092 -3, no. 1086.

**POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[ 60]           **REJETTE** la demande des Bénéficiaires.

[ 61]           **ORDONNE** que l'Administrateur assume les frais du présent arbitrage, sauf pour un montant de 50\$ à être assumé par le Bénéficiaire P.

DATE: 14 janvier 2009

---

M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre