
**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)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier n° : S08-181202-NP

FRANÇOIS OUELLETTE ET ANNETTE WEBER
Demandeurs
c.

HABITATIONS G. THÉBERGE INC.
Défenderesse
et

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**
Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour les Bénéficiaires : M^{me} Annette Weber
Monsieur François Ouellette

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Érik Duranleau

Pour l'Administrateur : M^e Patrick Marcoux (Savoie Fournier)
Monsieur Jocelyn Dubuc, Insp. Conciliateur

Date de l'enquête et audition : 9 avril 2009

Date de la Décision arbitrale : 16 avril 2009

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES : FRANÇOIS OUELLETTE ET ANNETTE WEBER
2555, rue de la Chouette
Laval (Québec) H7L 6G1
(les « **Bénéficiaires** »)

ENTREPRENEUR : HABITATIONS G. THÉBERGE INC.
3026, rue Anderson, bureau 102
Terrebonne (Québec) J6Y 1W1
(« l'**Entrepreneur** »)

ET : LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7
(« l'**Administrateur** »)

CHRONOLOGIE

2005.10.05 Contrat préliminaire et Annexe au Contrat Préliminaire No. 1
(Pièce A-1).

2005.11.01 Contrat de garantie.

2006.01.16 Annexe au Contrat Préliminaire (Pièce B-3).

2006.03.03 Déclaration de fin des travaux (Pièce A-4).

2006.03.03 Déclaration de réception du bâtiment (Pièce A-5) et Annexe au
Parachèvement (Pièce A-5A).

2006.03.13 Acte de vente.

2007.02.28 Lettre de dénonciation des Bénéficiaires à l'Entrepreneur.

2007.11.13 Lettre enregistrée de l'Entrepreneur.

2008.01.25 Mise en demeure des Bénéficiaires à l'Entrepreneur.

2008.01.31 Réception par l'Administrateur de la demande de réclamation
écrite des Bénéficiaires.

2008.03.18/09.02 Réponses de l'Entrepreneur à la mise en demeure du 25 janvier
2008.

2008.08.12 Avis de 15 jours à l'Administrateur et à l'Entrepreneur.

2008.10.09 Inspection du bâtiment.

2008.11.05 Décision de l'Administrateur.

2008.12.18 Demande d'arbitrage par les Bénéficiaires.

2008.12.29 Notification de la demande d'arbitrage par le Centre.

2009.01.27 Nomination de l'arbitre au dossier.

2009.01.27 Lettre de l'Entrepreneur au Greffe, re. rectifications et précisions
(Pièce E-1).

2009.03.11 Conférence préparatoire.

2009.03.12 Lettre de l'Administrateur re. transmission de documents tel que requis lors de la conférence préparatoire (reçue 2009.03.16).
2009.03.17 Avis d'enquête et audition.
2009.04.09 Enquête et audition.

MANDAT ET JURIDICTION

[1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné en date du 27 janvier 2009 suite à une demande d'arbitrage des Bénéficiaires reçue en date du 18 décembre 2008. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et juridiction du Tribunal a été alors confirmée.

LITIGE

[2] Le litige est un appel d'une décision de l'Administrateur émise en application du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « **Règlement** »), datée du 5 novembre 2008 (dossier 102644-1) (la « **Décision** ») et qui portait sur 9 points (« **Point(s)** ») :

Point n ^o 1 :	Plusieurs briques tachées;
Point n ^o 2 :	Infiltration d'eau dans le garage;
Point n ^o 3 :	Joints de mortier à 45 degrés plutôt qu'en demi-lune («concave»);
Point n ^o 4 :	Grincement des poignées de porte;
Point n ^o 5 :	Espacement entre la plinthe et le bâti de l'îlot de cuisine;
Point n ^o 6 :	Deux cloisons adjacentes au réfrigérateur hors d'aplomb à l'espace conçu pour le réfrigérateur;
Point n ^o 7 :	Odeurs de fumée émanant du poêle à bois situé au sous-sol;
Point n ^o 8 :	Réparation du limon d'escalier;
Point n ^o 9 :	Réparation du coin de la vanité à la salle de bain.

[3] Les Bénéficiaires confirment que leur demande d'arbitrage ne vise que les Points 3 à 7 tels que couverts par la Décision, l'Administrateur ayant rendu une décision en leur faveur quant aux Points 1 et 2, quoique que l'Entrepreneur n'ait pas encore effectué les correctifs requis, et quant aux Points 8 et 9 les Bénéficiaires confirmant qu'ils ont été réglés à leur satisfaction, la valeur en litige étant donc selon le Tribunal d'environ 15 000\$.

DÉROULEMENT DE L'INSTANCE

[4] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur et dont référence sera faite aux présentes sont identifiées comme A-, avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé, avec dépôt suite à la conférence préparatoire de la Pièce A-5A telle que décrite ci-dessus et copie des pages 2-28 et 10-25 du guide de performance de l'APCHQ cotée en Pièce A-11.

- [5] De plus, l'Administrateur dépose lors de l'audition une deuxième copie du contrat préliminaire coté sous Pièce A-1 sur laquelle les signatures et dates sont lisibles, copie jointe par le Tribunal aux documents en Pièce A-1, et une deuxième copie de la Pièce A-6, lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur datée du 25 janvier 2008 qui emporte dénonciation et remise à l'Administrateur et qui porte une estampille de réception de l'APCHQ, non pas du 8 juillet 2008 telle que la Pièce A-6 au Cahier de l'Administrateur, mais une estampille datée du 31 janvier 2008, date que retient le Tribunal pour les fins des présentes et qui est d'ailleurs identifiée comme date de dénonciation à la Décision.
- [6] D'autre part, le Bénéficiaire a déposé préalablement à l'audition les Pièces B-1 à B-6, identifiées en plus de détail lorsque requis aux présentes. Le Tribunal note que copie de la lettre de l'Entrepreneur adressée au Greffe et cotée E-1 à été remise aux autres Parties.
- [7] Les Parties ont confirmé leur acceptation respective des Pièces pour fins de véracité et exactitude, sujet aux éléments d'objection quant à la Pièce B-4 décrits ci-dessous.

OBJECTION ET RAPPORT D'EXPERT

- [8] Les Bénéficiaires ont déposé un document préparé par une firme d'architectes intitulé « Rapport d'expertise » et daté du 31 mars 2009 visant la résidence des Bénéficiaires et ayant comme objet indiqué « Expertise sur les vices de construction » (Pièce B-4).
- [9] Le procureur de l'Administrateur s'est objecté à une caractérisation de rapport d'expert de ce document, objection maintenue par le Tribunal, aucun représentant de la firme d'architectes n'étant présent à l'audition. Le Tribunal a d'autre part pris note de la confirmation dudit procureur qu'il ne s'objectait pas et reconnaissait pour véridiques les photographies contenues à la section photos de ce document, exclusion de tout commentaire écrit quant à celles-ci qui y est contenu.

LES FAITS PERTINENTS

- [10] La réception du bâtiment est effectuée le 3 mars 2006, selon la Déclaration sous Pièce A-5 avec liste de travaux à corriger ou parachever sous une annexe intitulée « Annexe au Parachèvement » (Pièce A-5A), le Tribunal notant avec une certaine surprise une « Déclaration d'exécution finale des travaux » signée de même date, soit le 3 mars 2006, par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur (Pièce A-4) alors que l'annexe de parachèvement couvre de très nombreux points différents.
- [11] Les Bénéficiaires acquièrent l'immeuble résidentiel visé par les présentes par acte notarié daté du 13 mars 2006 (Pièce A-3).

- [12] Les Parties reconnaissent qu'une dénonciation des points sous étude a été faite à l'Entrepreneur par écrit en date du 28 février 2007.
- [13] L'Administrateur reçoit le 31 janvier 2008 copie d'une lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur datée du 25 janvier 2008 qui identifie des problèmes relatifs à la résidence des Bénéficiaires et constitue selon les Parties dénonciation à l'Administrateur (Pièce A-6).

PRÉTENTIONS ET PLAIDOIRIES

LES BÉNÉFICIAIRES

- [14] Les Bénéficiaires affirment, pour ce qui est du Point 3, que le travail effectué n'est pas ce qui avait été spécifié au contrat avec l'Entrepreneur, et que le changement (joints de mortier à 45 degrés plutôt qu'en demi-lune «concave») n'a pas été autorisé par les Bénéficiaires, et en témoignage par les Bénéficiaires lors de l'audition, preuve qui n'a pas été contredite, que les Bénéficiaires ont avisé l'Entrepreneur de cette situation lors de la construction de la résidence, avant la fin des travaux.
- [15] Pour ce qui est des Points 4, 5, 6 et 7, les Bénéficiaires soumettent avoir avisé l'Entrepreneur à l'intérieur de 6 mois de leur découverte et, par la suite, à l'intérieur de la période de garantie d'un (1) an (identifié par les Bénéficiaires (Pièce A-10) comme avis en date du 28 février 2007) à partir de la réception du bâtiment (identifiée par les Bénéficiaires (Pièce A-10) en date du 13 mars 2006) et que conséquemment la dénonciation à l'Entrepreneur a été faite dans le délai requis.
- [16] De plus, quant au Point 7 (odeurs de fumée émanant du poêle à bois situé au sous-sol), les Bénéficiaires plaident lors de l'audition que le poêle qui a été installé par l'Entrepreneur n'est pas ni du type ni de la marque de poêle spécifié par écrit au contrat avec l'Entrepreneur (en annexe à celui-ci (Pièce B-3)) soit de combustion lente et de marque « Drolet Contempra ».

L'ADMINISTRATEUR

- [17] Le procureur de l'Administrateur soumet d'une part la non recevabilité du recours du Bénéficiaire 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 pour ce faire au Règlement, que les malfaçons, vices cachés ou vices majeurs, quelque soit le cas, prévus aux paragraphes 3, 4 et 5 de l'article 10 du Règlement 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, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

- [18] L'Administrateur soutient que le délai de six (6) mois est un délai de déchéance, et que celui-ci court de la connaissance du vice ou malfaçon.
- [19] D'autre part, l'Administrateur soutient que les Points 3, 5 et 6 étaient apparents au moment de la réception du bâtiment et qu'ils n'ont toutefois alors pas été dénoncés par écrit, se référant à la Déclaration de réception et annexe.
- [20] De plus, quant au Point 4, l'administrateur soutient que celui-ci n'est pas un vice caché au sens du Règlement et que conséquemment, l'obligation de réparation sous la garantie du plan de garantie ne trouve pas application dans les circonstances.

L'ENTREPRENEUR

- [21] L'Entrepreneur ne présente aucune preuve ou plaidoirie additionnelle à ce qui fut présenté par le procureur de l'Administrateur.

ANALYSE ET MOTIFS

QUESTION INITIALE SOUS ÉTUDE

- [22] Dans ce dossier, il est nécessaire selon le Tribunal de déterminer initialement les éléments suivants:

[22.1] *Couverture.* Quelles dispositions de la couverture disponible sous un plan de garantie prévu au Règlement et visé par les présentes (le « **Plan** ») sont applicables, s'il en est, à ces Points.

[22.2] *Avis.* Qu'elle est la nature de l'avis de dénonciation prévu à l'article 10 du Règlement ?

[22.3.1] *Délai de dénonciation.* Qu'elle est la nature des délais de dénonciation prévus à l'article 10 du Règlement ? Cette question est analysée en premier lieu par le Tribunal car elle est un sujet que le Tribunal se doit de soulever d'office, et dans l'affirmative d'un non-respect constitue une fin de non-recevoir de la demande d'arbitrage quant à ces Point, et

[22.3.2] *Point de départ du délai ~ Découverte ou survenance du vice* si ce délai n'est pas expiré, de déterminer par la suite si la Décision de l'Administrateur se doit d'être maintenue ou rejetée, pour ces Points.

- [23] De plus, quant aux Points 3, 5 et 6, le Tribunal doit étudier le caractère apparent ou caché de la malfaçon ou du vice soulevé afin de déterminer quelle disposition du Plan trouve application, s'il en est.
- [24] D'une part, dans le cas de défauts apparents lors de la réception du bâtiment (ou de 3 jours d'icelle si préalable à l'emménagement), la dénonciation est liée à l'inspection conjointe par le bénéficiaire et l'Entrepreneur tel que prévu au Règlement et se juxtapose à cette inspection et son résultat alors que dans le cas de malfaçons (au sens de 2113 et 2120 du Code civil du Québec (« **C.c.Q.** »)), ou vices au sens de l'article 1726 C.c.Q. (vices cachés), malfaçons et vices qui se doivent d'être non apparents lors de la réception du bâtiment, ou de vices au sens de 2118 C.c.Q. (soit les vices de construction *et al*) qui peuvent alors être soit occultes ou apparents, le délai ne peut excéder 6 mois de la découverte du vice ou malfaçon, (ou en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation).

AVIS ET DÉLAIS DE DÉNONCIATION

Avis et Délais - Dispositions applicables du Règlement

- [25] La couverture du Plan dans le cas sous étude et les délais de dénonciation applicables, s'il en est, sont prévus au Règlement, que ce soit pour parachèvement des travaux, malfaçons, vices cachés ou vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol et se lisent, plus particulièrement pour les bâtiments non détenus en copropriété divise:

« **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:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

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. »¹

Nos soulignés.

[26] Le Tribunal note d'autre part l'article 18 al.1 du Règlement :

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

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»².

Couverture

[27] Quant aux Points 3, 5 et 6, les admissions lors de l'audition, la preuve non-contredite, incluant les photos étudiées, et le sens commun des défauts soulevés indiquent clairement que ces éléments sont des défauts apparents au sens du Règlement. Conséquemment, ces points ne peuvent bénéficier que de la couverture prévue aux paragraphes 1 et 2 et dans certains cas du paragraphe 5 de l'article 10 du Règlement pour les fins du Plan.

[28] Quant aux Points 4 et 7, le tribunal accepte que ceux-ci ne soient pas des défauts apparents mais prend note des dates de découverte du problème allégué qui selon la preuve sont en date de avril 2006 pour le point 7 et à tout le moins en date du 28 février 2007 pour le Point 4. Conséquemment les Points 4 et 7 ne peuvent bénéficier que de la couverture prévue aux paragraphes 3, 4 ou 5 de l'article 10 du Règlement pour les fins du Plan.

Nature de l'avis de l'article 10

[29] Il n'y aucune indication du législateur que celui-ci ait voulu distinguer la dénonciation des paragraphes 1 et 2 de l'article 10 du Règlement quant à l'Administrateur de la dénonciation des paragraphes suivants, tenant compte d'une part que l'ensemble de l'article 10 vise tous les cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment et d'autre part que l'article 18 pour les fins de la prescription contre l'administrateur s'adresse à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10 (*nos soulignés*).

[30] Un premier élément de réponse se retrouve donc ³ à l'article 1739 C.c.Q.:

« 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. »

- [31] 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 jurisprudence⁴ et la doctrine⁵, contrairement à certains autres cas de demandes extra judiciaires, considèrent que cet avis se doit d'être par écrit, et qu'il est impératif et de nature essentielle.

Délais - Dispositions similaires pour fins comparatives

- [32] Dans le cadre de l'analyse du délai de dénonciation de six (6) mois pour les paragraphes 3 et suivants de l'article 10 du Règlement, diverses dispositions du Code de procédure civile (« **C.p.c.** ») contiennent des concepts et textes similaires aux dispositions sous étude du Règlement qui requiert que soit :

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

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.

- [33] 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. »⁶

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 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. ... »⁷

Nos soulignés

- [34] 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.

[35] La Cour suprême du Canada s'est aussi adressée à cette question sous l'étude de l'impact de procédures d'appel, entre autre sous la plume de Madame la juge L'Heureux Dubé dans *Québec (Communauté urbaine) c. Services de santé du Québec* citant M. le juge Pratte dans *Cité de Pont-Viau c. Gauthier Mfg. Ltd.*, [1978] 2 R.C.S. 516 (p. 519) 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.

et quant au délai d'exercice, L'Heureux Dubé écrit :

« 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. 54, 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, forclus. » 8

Nos soulignés.

[36] L'on retrouve d'autre part un texte et concept similaires du délai de six mois à l'article 484 C.p.c. et 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.⁹

Délai de déchéance

[37] 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.

[38] La Cour d'appel¹⁰ 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*¹¹ :

« 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. »

[39] 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 législative¹² 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. »¹³

[40] 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, 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 (article 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. »¹⁴

Avis et Délai – Conclusions

[41] En résumé, le Tribunal est d'avis, tel qu'il l'a énoncé sous certaines de ses conclusions dans diverses décisions récentes¹⁵, que :

- la dénonciation prévue à l'article 10 du Règlement se doit d'être par écrit, et est impérative et essentielle,
- que la dénonciation prévue aux paragraphes 1^{er} et 2^e respectivement de l'article 10 du Règlement se doit d'être effectuée par un bénéficiaire au moment de la réception du bâtiment (ou de 3 jours d'icelle si préalable à l'emménagement) quant aux couvertures prévues à ces paragraphes, que cette dénonciation lie l'Administrateur pour ces couvertures sauf quant à une interruption de prescription, et
- que le délai maximum de six (6) mois prévu aux paragraphes 3^e, 4^e et 5^e respectivement de l'article 10 du Règlement est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension, 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.

POINT DE DÉPART DU DÉLAI

[42] On se doit de déterminer un point de départ du délai. 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).

[43] 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. »

[44] D'une part, la doctrine nous enseigne sous la plume de Jean Louis Baudouin, citant d'autre part une jurisprudence ¹⁶ abondante de nos tribunaux, que, dans le cadre de non-simultanéité de la faute et du dommage, soit la situation sous étude:

« ... 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. » ¹⁷

Nos soulignés

[45] Applicable en l'espèce, Baudouin conclut que la réalisation du préjudice se doit d'être entendue dans un sens subjectif, qu'il faut que la victime l'ait identifiée ¹⁸ et que la connaissance du préjudice et donc du dommage est essentielle à la réunion des conditions juridiques du droit de poursuite.

CONCLUSIONS

[46] Tel que mentionné plus haut, les éléments de preuve soumis au Tribunal identifient que les Points 3, 5 et 6 sont des défauts apparents au sens du Règlement et une analyse détaillée de la preuve documentaire et confirmée par admissions lors de l'audition démontre que ces Points n'ont pas été dénoncés au moment de la réception du bâtiment et, conséquemment, ne peuvent bénéficier de la couverture du Plan et la demande des Bénéficiaires sur ces points se doit d'être rejetée.

[47] Tel que mentionné plus haut, les éléments de preuve soumis au Tribunal identifient une connaissance des Points 4 et 7 par les Bénéficiaires qui précède de plus de six mois la dénonciation de ceux-ci à l'Administrateur et conséquemment, ce délai étant un délai de déchéance, que le droit à une réclamation sous la présente procédure en conformité du Règlement est forclos et périmé et que ces Points ne peuvent bénéficier de la couverture du Plan et la demande des Bénéficiaires sur ces Points se doit d'être rejetée.

[48] Il faut aussi souligner que la demande des Bénéficiaires quant à la mésentente contractuelle du choix spécifique d'un type et marque de poêle autrement visé pour odeurs au Point 7 est hors de la juridiction de ce Tribunal dans le cas sous étude, n'ayant pas fait l'objet de dénonciation et n'étant pas un différend soulevé ou couvert par la Décision.

[49] Subsidiativement, dans le cadre de l'application du Règlement et sous la présente demande, une réparation pour vices cachés ou vices au sens de 2118 C.c.Q. n'aurait pas été accordée par le Tribunal.

[50] En effet, dans le cadre d'un vice de 1726 C.c.Q., en plus de son caractère occulte, le texte requiert une condition de gravité pour donner ouverture à l'application de la garantie, soit un vice qui entraîne un déficit d'usage au point que 'l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné si haut prix et les Points 4 et 7 ne rencontrent pas les paramètres applicables par la doctrine ¹⁹ et la jurisprudence à cette détermination.

[51] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, le Tribunal se doit donc d'accepter de maintenir la décision de l'Administrateur et je me dois de rejeter la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, le tout sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est leur (les Bénéficiaires) de porter devant les tribunaux de droit commun, leurs prétentions et réclamations ainsi que de rechercher les correctifs ou dommages qu'ils peuvent réclamer, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.

[52] 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, et en conformité de l'article 123 du Règlement, qu'en l'instance, dans les circonstances particulières de ce dossier, aucun remboursement de frais d'expertise n'est applicable et que les frais de l'arbitrage se doivent d'être à la charge de l'Administrateur, sauf à distraire 50\$ à la charge des Bénéficiaires.

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

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

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

DATE: 16 avril 2009

M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre

¹ (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) - D. 841-98, a. 10; D. 39-2006, a. 1.

² (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) - D. 841-98, a. 18; D. 39-2006, a. 6.

³ Voir aussi la référence à l'article 1739 C.c.Q. à l'alinéa 4 de l'article 10 du Règlement.

-
- ⁴ 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 la garantie requérait conciliation, mais les principes étudiés demeurent applicables *in extenso*.
- ⁵ LLUELLES ET MOORE, *Droit des obligations*, Éditions Thémis, no. 2800 (et note 38 *in fine*) – 1803.
- ⁶ Code de procédure civile, Art. 494, 1965 (1^{ère} 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.
- ⁷ Code de procédure civile, Art. 523, 1965 (1^{ère} 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.
- ⁸ [1992] 1 S.C.R. 426.
- ⁹ 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 et *J.P. c. L.B.*, Cour d'appel (Québec) No. 500-09-012743-027 (500-12-249425-996), 14 Mars 2003, pp.3 et 4.
- ¹⁰ *Entreprises Canabec inc. c. Laframboise*, J.E. 97-1087 (C.A.). alors que la Cour a déterminé que dans le cadre de 524 C.p.c. il n'y avait pas forfaiture; voir aussi: *General Motors of Canada Ltd c. Demers*, [1991] R.D.J. 551 (C.A.).
- ¹¹ BAUDOUIIN, Jean-Louis; JOBIN, Pierre-Gabriel. – *Les obligations*. – collaboration de Nathalie Vézina. – 6^e éd. – Cowansville (Québec) : Éditions Y. Blais, ©2005, p. 1092, no. 1087.
- ¹² Tels les articles 1103 C.c.Q. (copropriété) or 1635 C.c.Q. (action paulienne) où le texte est spécifique.
- ¹³ *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.
- ¹⁴ *Op. cit.* BAUDOUIIN, Jean-Louis; JOBIN, Pierre-Gabriel. – *Les obligations*, pp.1092-3, no.1086.
- ¹⁵ *Danesh c. Solico Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, Décision arbitrale en date du 5 mai 2008 au dossier Soreconi No. 070821001; et *Moustaine & El-Houma c. Brunelle Entrepreneur inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APDCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, Décision arbitrale en date du 9 mai 2008 au dossier Soreconi No. 070424001.
- ¹⁶ *Idem*, voir note 92, page 1199.
- ¹⁷ *Idem*, para. 1-1420.
- ¹⁸ *Idem*, para. 1-1420.
- ¹⁹ EDWARDS, J. *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, plus particulièrement aux paras. 232 et ss. 326 et ss, 334 et 338, ainsi que 359 et 360.