

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)
CANADIAN COMMERCIAL ARBITRATION CENTRE (CCAC)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Dossier n°: S09-041202-NP

LINDA MCGINN – NELSON DASILVA

Demandeurs

c.

GESTION DUB INC.

Défenderesse

et

LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire: M. Nelson Da Silva
M^{me} Linda McGinn

Pour l'Entrepreneur: M. Simon Dubreuil
GESTION DUB INC.

Pour l'Administrateur : M^e Avelino de Andrade

Date de la Décision: 27 juillet 2010

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES : **M^{ME} LINDA MCGINN - M. NELSON DA SILVA**
56, Belvédère
Bois-des-Filions (Québec)
J6Z 0A1
(les « **Bénéficiaires** »)

ENTREPRENEUR: **GESTION DUB INC.**
9020, François-Xavier-Desèves
Mirabel (Québec)
J7N 0C6
(« l'**Entrepreneur** »)

ADMINISTRATEUR : **LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.**
7400, boul. des Galeries-d'Anjou, bureau 200
Anjou (Québec)
H1M 3M2
(« l'**Administrateur** »)

MANDAT ET JURIDICTION

[1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné en date du 21 décembre 2009 suite à une demande d'arbitrage des Bénéficiaires reçue en date du 4 décembre 2009. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal a alors été confirmée.

LITIGE

[2] Le litige découle d'une décision de l'Administrateur datée du 5 novembre 2009 (dossier no. 38482) (la « **Décision** »).

[3] La Décision portait sur un (1) point (le « **Point 1** »). Ce point vise des variations de chaleur dans le système de douche et donc l'installation et les équipements de ce système.

[4] La Décision indique que:

« ... Tel que stipulé aux articles 6.4.2.3 et 6.4.2.4 du contrat de garantie, les situations décrites doivent être dénoncées par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices et des malfaçons.

Le Point 1 n'ayant pas été dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à La Garantie Qualité Habitation dans l'année suivant la prise de possession de l'unité résidentielle par le premier acheteur, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice caché au sens de l'article 2103 du Code civil du Québec (article 6.4.2.4 du texte de garantie).

Or, selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de notre inspection, ce point ne peut être considéré comme un vice caché.

Par conséquent, La Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.»

DÉROULEMENT DE L'INSTANCE

[5] Les Pièces contenues aux Cahiers 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.

[6] Par avis aux Parties en date du 8 février 2010, le Tribunal, informé que les Bénéficiaires souhaitaient que les procédures et communications se fassent en anglais et également informé que l'Entrepreneur ne parle pas l'anglais, statue que chaque Partie pourra être entendue dans la langue de son choix; des sommaires verbaux seront effectués dans l'autre langue si nécessaire au cours de l'enquête. Le Tribunal statue d'autre part que dans les circonstances présentes de cette affaire et la législation applicable au Québec, sa décision sera rendue en langue française.

OBJECTION PRÉLIMINAIRE

[7] L'Administrateur soulève, par moyen préliminaire déclinatoire, la non recevabilité du recours du Bénéficiaire 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. L'article 10 du Règlement y est *inter alia* souligné.

LES FAITS PERTINENTS ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

- [8] Les Bénéficiaires ont acquis le bâtiment en date du 16 juillet 2006.
- [9] Le représentant de l'Administrateur témoigne que, lors de l'inspection, les Bénéficiaires lui indiquent que le problème décrit sous le Point 1 était existant et connu de ces derniers lors de l'achat du bâtiment à l'été 2006.
- [10] Les Bénéficiaires plaident que, leur acquisition du bâtiment coïncidant avec les vacances de la construction, ils n'ont pu discuter avec l'Entrepreneur qu'un mois et demi plus tard. Suite à ces discussions, ils se sont adressés à un sous-traitant en plomberie puis à un fournisseur de quincaillerie de plomberie, chacune de ces étapes ayant requis plusieurs mois.
- [11] Par lettre en date du 16 juillet 2007 (Pièce A-5) adressée à l'Entrepreneur, les Bénéficiaires reconnaissent que certains défauts, incluant le Point 1, demeurent «inchangés» depuis l'achat de leur résidence le 16 juillet 2006.
- [12] Nonobstant la date du 17 avril 2009 inscrite comme date de réclamation écrite à la Décision, la preuve documentaire indique que la réclamation du Point 1 a été dénoncée à l'Administrateur le ou vers le 16 août 2007 tel que reflété par la page couverture de transmission téléfax (Pièce A-6) adressée à l'Administrateur par les Bénéficiaires avec référence de pièce jointe envoyée par poste recommandée à l'Entrepreneur. Cette date de dénonciation à l'Administrateur n'a pas été contestée.
- [13] 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.

ANALYSE ET MOTIFS

- [14] De la preuve non contredite, le Tribunal constate qu'il s'est écoulé treize (13) mois entre la connaissance et découverte de la malfaçon ou vice visé par le Point 1 et sa dénonciation.
- [15] La couverture disponible sous un plan de garantie au Règlement et visée par les présentes (le « **Plan** ») 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 divisée*:

« **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.

[16] 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.

Nature du Délai -

[17] Quel est la nature du délai prévu aux paragraphes 3 et suivants de l'article 10 du Règlement? Un premier élément de réponse se retrouve³ 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 soupçonné la gravité et l'étendue. »

[18] Les auteurs considèrent cet avis assujetti 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

[19] Dans le cadre de l'analyse du délai de dénonciation de six (6) mois pour l'article 10 para 3 et suivants 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.

[20] 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.

[21] 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.

[22] 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, forclos. »⁸

Nos soulignés.

- [23] 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

- [24] 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.

- [25] Notre 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 prefix véritables que ceux à propos desquels le législateur s'est exprimé de façon précise, claire et non ambiguë. »

- [26] 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 parait pas obligatoire. Il faut cependant que l'intention du législateur est d'en faire un tel délai. »¹³

- [27] Une des conséquences de la déchéance, de la perte ou forclusion du droit d'exercice d'un droit particulier, dans le cas des présentes, le droit du Bénéficiaire de requérir la couverture du Plan, ne peut bénéficier de diverses mécaniques juridiques de conservation du droit, telles la suspension ou interruption de la prescription applicables dans certaines autres circonstances, mais plutôt :

« ... 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

CONCLUSIONS

- [28] CONSIDÉRANT qu'il s'est écoulé environ treize (13) mois entre la découverte ou survenance des vices ou malfaçons allégués au Point 1 et à leur dénonciation à l'Administrateur.
- [29] CONSIDÉRANT, tel que le soussigné 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, 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.
- [30] CONSIDÉRANT que la jurisprudence constante¹⁶, tel qu'entre autre déposé par le procureur de l'Administrateur, est au même effet, soit que le délai de six (6) mois de l'article 10 du Règlement est impératif.
- [31] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, et tel qu'indiqué en sommaire aux Parties sur le banc lors de la conclusion de l'enquête et audition, le Tribunal se doit de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, le tout sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est sien (le Bénéficiaire) de porter devant les tribunaux de droit commun, ses prétentions et réclamations ainsi que de rechercher les correctifs ou dommages qu'il peut réclamer, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.
- [32] 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, que les frais de l'arbitrage se doivent d'être à la charge de l'Administrateur, sauf à distraire 50\$ à la charge du Bénéficiaire.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [33] **ACCUEILLE** la requête et objection déclinatoire de l'Administrateur quant au délai de dénonciation de six (6) mois prévu à l'article 10 du Règlement.
- [34] **REJETTE** la demande des Bénéficiaires.
- [35] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les frais du présent arbitrage sauf à distraire 50\$ à la charge du Bénéficiaire.

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 précédent l'adoption du Règlement tel qu'il se lit alors que le certificat APCHQ de la garantie requerrait 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 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 BAUDOUIN, 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.* BAUDOUIN, 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'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, Décision arbitrale en date du 9 mai 2008 au dossier Soreconi No. 070424001. Dossier n° : 080730001, *Sylvain Pomone et Syndicat de la copropriété 7615 rue Lautrec, Brossard c. Habitation Signature Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, Décision arbitrale en date du 14 janvier 2009 au dossier Soreconi n° : 080730001.
- ¹⁶ *Bertone et Scafuro c. 9116-7056 Québec Inc.*, SORECONI 090206002, 29 octobre 2009, Guy Pelletier, Arbitre, citant quant à cette question, une décision du soussigné et *Côté et Clermont c. Les Constructions E.D.Y. Inc.*, CCAC S09-030301-NP, 12 janvier 2010, Me Pierre Boulanger, Arbitre, au même effet, et citant en note 2 diverses autres décisions arbitrales au même effet.