
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment:
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)**

**ENTRE: MADAME DEYANIRA BOLDUC
MONSIEUR FRÉDÉRIC BOUTIN**

(ci-après désignés « les Bénéficiaires »)

2739-8775 QUÉBEC INC. (P.H. CONSTRUCTION)

(ci-après désignée « l'Entrepreneur »)

**LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION DU QUÉBEC
INC.**

(ci-après désignée « l'Administrateur »)

N° dossier CCAC: S09-051001-NP

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre:	M ^e Reynald Poulin
Pour les Bénéficiaires:	Mme Deyanira Bolduc M. Frédéric Boutin
Pour l'Entrepreneur:	Absent
Pour l'Administrateur:	M ^e Stéphane Audy

Identification complète des parties

Arbitre: Me Reynald Poulin
79, boul. René-Lévesque Est
Bureau 200
C.P. 1000, Haute-Ville
Québec (Québec) G1R 4T4

Bénéficiaires: Madame Deyanira Bolduc
Monsieur Frédéric Boutin
735, rue d'Orion
Saint-Jean-Chrysostome (Québec) G6Z 3M8

Entrepreneur: 2739-8775 Québec inc. (P.H. Construction)
(M. Paul Huot)
651, rue Fontainebleau
St-Étienne-de-Lauzon (Québec) G6J 2C2

et/ou
87, rue de Chablis
St-Étienne-de-Lauzon (Québec) G6J 1Y5

Administrateur: La Garantie Qualité Habitation du Québec
inc.
375, rue Verdun, 2^e étage
Québec (Québec) H1M 1S7
Et son procureur:
Me Stéphane Audy
Langlois Kronström Desjardins

DÉCISION ARBITRALE

INTRODUCTION

- [1] Un contrat d'entreprise et de garantie (pièce A-5) est intervenu en date du **15 janvier 2005** entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires. Ce contrat prévoyait la construction d'une maison unifamiliale de deux (2) étages pour une somme de 115 620,00 \$, en plus des taxes applicables. À l'époque de la signature de ce contrat, les Bénéficiaires étaient propriétaires du terrain sur lequel allait être érigée cette maison.
- [2] En date du **15 juillet 2005**, il y aurait eu réception du bâtiment résidentiel par les Bénéficiaires (pièce A-2).
- [3] Par une lettre datée du **22 juin 2009** (pièce A-3), les Bénéficiaires ont transmis à l'Entrepreneur et à l'Administrateur une demande de réclamation dans laquelle nous retrouvons, décrites ci-après, les problématiques dénoncées à ce moment:

«(...) Dès les premiers mois suite à l'acquisition nous avons remarqué des signes précurseur (sic) de mouvement dans la maison:

- Un vallon de la poutre maîtresse au 2 étage.
- Le nazing de l'escalier au 2 étage conduisant au rez-de-chaussé (sic) est incliné vers l'avant.
- L'affaissement de notre perron en façade, 3 mois après l'acquisition de la maison.
- Présentement plusieurs de nos cadres de porte sont fissurés et d'autres craqués.
- Plus de la majorité de nos portes ne ferment plus.
- Il y a une fissure dans la dal (sic) de ciment au sous-sol.
- Pour finir, certain emplacement au niveau des joints ont craquelé.

Nous sommes donc en bonne position de croire que la maison est instable et s'affaisse au fil des années.

(...))»

- [4] Le **28 août 2009**, M. Bernard Gaudichon, conciliateur auprès de l'Administrateur, a exécuté une inspection de la résidence des Bénéficiaires.
- [5] Par une décision rendue en date du **22 septembre 2009** (pièce A-2), l'Administrateur a rejeté la réclamation des Bénéficiaires puisque, selon lui, le délai de dénonciation excédait le délai raisonnable prévu à l'article 6.4.2.3 du contrat de garantie (pièce A-5), lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices et des malfaçons.

- [6] En date du **5 octobre 2009** (pièce A-1), les Bénéficiaires ont requis l'arbitrage de la décision de l'Administrateur.
- [7] Considérant la nature et les motifs allégués à la décision de l'Administrateur, les parties ont tous consenti, dans le cadre d'une audience préliminaire confirmée par une décision interlocutoire, que l'arbitre soussigné décide du moyen préliminaire de prescription à la suite d'une audition à être tenue évitant ainsi une possible preuve technique à être administrée par l'une et/ou l'autre des parties. Par ailleurs, le procureur de l'Administrateur a également ajouté un deuxième moyen d'irrecevabilité à l'effet que la demande des Bénéficiaires concernerait un vice apparu plus de cinq (5) ans suivant la fin des travaux du bâtiment, ce qui serait exclu du contrat de garantie.
- [8] L'audition a donc été fixée de consentement entre les parties.

LA PREUVE

A) Les documents produits au dossier d'arbitrage

- [9] À l'audience, les parties ont référé aux pièces identifiées A-1 à A-5 incluses à l'inventaire des pièces communiqué par La Garantie Habitation du Québec inc. Cet inventaire a été transmis avant l'audition tant aux Bénéficiaires qu'à l'Entrepreneur et déposé au dossier d'arbitrage. Ces pièces ont donc été valablement produites sous réserve évidemment de leur pertinence et de leur force probante.

B) Les témoignages

- [10] Les deux (2) Bénéficiaires ont été les seuls témoins à être entendus par le Tribunal d'arbitrage. M. Frédéric Boutin a été le premier à témoigner et ce, après que le procureur de l'Administrateur ait exposé ses prétentions concernant le non-respect du délai de dénonciation et fait longuement état du texte et de la portée de la lettre (pièce A-3) datée du **22 juin 2009**.
- [11] Se référant à sa lettre de dénonciation (pièce A-3), M. Boutin a prétendu s'être mal exprimé. Il a ajouté qu'au **printemps 2009**, il a eu un doute «probant» du mouvement de la maison. Il a également témoigné concernant l'affaissement du perron en façade de sa résidence trois (3) mois après la construction de celle-ci. Le Tribunal note que cet affaissement est également décrit comme étant un signe «précurseur» de mouvement de la maison à la lettre pièce A-3. Appelé à témoigner, une seconde fois après sa conjointe, M. Boutin a ajouté qu'au **printemps 2009**, il a eu un doute «majeur» quant à la présence d'un vice affectant sa résidence.
- [12] Madame Deyanira Bolduc fut entendue à titre de témoin après M. Boutin.
- [13] Madame Bolduc, également Bénéficiaire dans le dossier d'arbitrage, a mentionné qu'elle n'a pas transmis d'avis écrit de réclamation à chaque fois qu'il y avait des

inquiétudes concernant la résidence puisque personne ne lui a mentionné de le faire. Elle précise ne pas être qualifiée en construction et que les problèmes des voisins de son quartier, connus au **printemps 2009**, lui ont fait croire à une problématique.

- [14] Bien qu'un représentant de la firme Héneault et Gosselin inc., spécialisée dans le transport et le soulèvement de bâtiments, était présent à l'audition, celui-ci n'a pas témoigné.
- [15] Ce qui précède constitue la preuve administrée à l'arbitrage.

ANALYSE ET DÉCISION

- [16] Le **15 janvier 2005**, un contrat d'entreprise et de garantie est intervenu entre les Bénéficiaires, alors propriétaires du terrain sis au 735, rue d'Orion, Saint-Jean-Chrysostome (Québec), et l'Entrepreneur pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf de deux (2) étages pour une somme, incluant les taxes applicables, de 132 991,90 \$ (pièce A-5). L'article 6.0 intitulé «Garantie» prévoit que l'exécution par l'Entrepreneur de ses obligations légales et contractuelles résultant dudit contrat est garantie par La Garantie habitation du Québec inc. aux termes et suivant les dispositions du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (ci-après désigné le «Règlement»). L'article 6.4 du contrat intitulé «Couverture de la Garantie» définit les modalités de cette garantie, de même que les délais à respecter pour les faire valoir.
- [17] Aux termes de l'article 7.0 intitulé «Signatures», les Bénéficiaires, tout comme l'Entrepreneur, ont reconnu avoir lu, compris et reçu copie dudit contrat d'entreprise et de garantie obligatoire lors de sa signature.
- [18] Le **22 juin 2009**, soit dans la quatrième année de garantie, les Bénéficiaires ont transmis une demande de réclamation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur (pièce A-3). Une partie du contenu de cette lettre a été précédemment citée au paragraphe 3 de la présente décision.
- [19] Il ressort clairement de cette correspondance que les Bénéficiaires ont, dès les premiers mois suite à l'acquisition, remarqué des «signes précurseurs de mouvement» dans la maison qu'ils décrivent plus précisément en sept (7) manifestations.
- [20] Après réception de cette demande de réclamation (pièce A-3), un représentant de l'Administrateur, soit M. Bernard Gaudichon, s'est rendu à la résidence des Bénéficiaires afin d'y effectuer une inspection en vue de la prise d'une décision par l'Administrateur.
- [21] Le **22 septembre 2009**, l'Administrateur a rendu une décision par laquelle il rejetait les réclamations des Bénéficiaires en raison du non-respect du délai raisonnable de dénonciation écrite, lequel ne pouvait excéder six (6) mois de la découverte des vices et des malfaçons. En effet, l'Administrateur a décidé que

- les Bénéficiaires, tel qu'ils l'avaient exprimé dans leur demande de réclamation du **22 juin 2009** (pièce A-3) ont confirmé que les problèmes dénoncés perduraient depuis le début de la construction de l'unité résidentielle. Ainsi, à la lumière des déclarations des Bénéficiaires eux-mêmes, l'Administrateur a rejeté la réclamation de ces derniers, celle-ci ayant été transmise hors délai.
- [22] Après qu'une demande d'arbitrage eut été logée par les Bénéficiaires dans le délai prescrit, il fut décidé, dans le cadre d'une audience préliminaire par voie de conférence téléphonique, que les parties seraient entendues sur la question du respect du délai de dénonciation écrite prévu au Règlement dans le cadre d'une audition distincte à être tenue à ce sujet.
- [23] Lors de cette conférence téléphonique, les parties ont confirmé que la valeur estimée de la réclamation des Bénéficiaires était approximativement de 40 000,00 \$.
- [24] L'arbitre soussigné précise, dans un premier temps, que puisque la demande de réclamation des Bénéficiaires a été transmise à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans la quatrième année suivant la réception du bâtiment résidentiel neuf, la seule garantie applicable prévue au contrat de garantie et au Règlement est celle pertinente aux vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec. En effet, cette garantie contractée par l'administrateur est valable pour les vices qui apparaissent dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte ou de la survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. Notons toutefois que l'Administrateur a référé les parties, dans le cadre de sa décision du **22 septembre 2009**, à l'article 6.4.2.3 du contrat de garantie (pièce A-5) plutôt qu'à l'article 6.4.2.5 pertinent aux vices couverts par la garantie, applicable à la quatrième année suivant la fin des travaux. Le Tribunal doit analyser le moyen d'irrecevabilité de la garantie à la lumière du texte du contrat de garantie et du Règlement applicable au moment de la demande de réclamation.
- [25] Le procureur de l'Administrateur a basé son moyen d'irrecevabilité principal sur le non-respect du délai de dénonciation écrite par les Bénéficiaires. Quant aux Bénéficiaires, ceux-ci ont prétendu s'être mal exprimés dans le cadre de leur lettre du **22 juin 2009** (pièce A-3), de même qu'indiqué qu'un doute «probant» et «majeur» leur était apparu au **printemps 2009** reportant ainsi, selon eux, le début de la computation du délai de dénonciation.
- [26] Avant de déterminer le respect de ce délai de dénonciation, le Tribunal rappelle que la dénonciation écrite devant être faite avant six (6) mois de la découverte ou de la survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation a été fréquemment étudié par les tribunaux d'arbitrage. Il a été généralement reconnu que ce délai de dénonciation maximal ne pouvait être prolongé ou prorogé puisqu'il s'agit d'un délai de déchéance.

[27] Une décision de principe a été rendue à ce sujet en date du **5 mai 2008** par l'arbitre Me Jean Philippe Ewart dans l'affaire Esmaeilzadeh Danesh c. Solico inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. L'arbitre Ewart a particulièrement bien articulé une décision basée sur des autorités des tribunaux judiciaires. Le passage suivant fait état des conclusions, que le soussigné partage, de l'arbitre Ewart:

«[64] In conclusion, this Court is of the view that:

- The notice in writing to be given to the Contractor and the Manager in accordance with section 10 of the Regulation is in effect a denunciation, it must be in writing, it is essential and imperative, and, as the Manager is concerned, is a substantive condition precedent to the respective rights of the Beneficiary to require the coverage of the Guarantee Plan and to require arbitration in connection thereto.
- The six month delays under section 10 of the Regulation are each in the nature of a delay of forfeiture, delays of forfeiture are of public order and the failure by the Beneficiary to give notice to the Manager in writing within such delay of six months extinguish the respective rights of the Beneficiary to require the coverage of the Guarantee Plan and to require arbitration in connection thereto.
- The foreclosure of the rights of the Beneficiary by the expiry of the six month delays under section 10, as the Manager is concerned, to have the Beneficiary require the coverage of the Guarantee Plan and to require arbitration respectively, are not subject to the provisions of suspension or interruption applicable in certain circumstances to delays of prescription.
- The Court does not have discretion to extend the six month delays under section 10, including neither under 'an impossibility to act' concept nor any 'reasonable delay thereafter' element, both of which do not find application under section 10 of the Regulation.»

[28] L'arbitre Ewart s'est de nouveau prononcé à ce sujet dans le cadre de l'affaire Niki Apollonatos & George Karounis c. Habitations Luxim inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc., dont la décision a été rendue le **4 juin 2008**:

«[54] En résumé, la dénonciation prévue à l'article 10 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 des Bénéficiaires 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.»

- [29] Le soussigné a également rendu une décision rappelant ces principes dans l'affaire Claude Carrier c. Construction Paul Dargis inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.
- [30] En l'instance, les Bénéficiaires n'ont pas invoqué les règles d'équité pour justifier l'outrepassement du délai mais plutôt prétendu que le début du délai de dénonciation avait été retardé jusqu'à ce qu'ils aient eu un doute «probant» et «majeur» de l'existence du vice au **printemps 2009**, tel qu'ils l'ont exprimé en témoignant à l'audition.
- [31] L'exercice en l'instance consiste donc à décider si ce délai de dénonciation a été respecté. Les Bénéficiaires étant en demande d'arbitrage dans le présent dossier, ceux-ci avaient évidemment le fardeau de démontrer le respect de ce délai de déchéance.
- [32] Tel que l'a souligné l'Administrateur dans le cadre de sa décision du **22 septembre 2009** (pièce A-2), la lettre du **22 juin 2009** (pièce A-3), signée par les Bénéficiaires, leur est malheureusement fatale.
- [33] Bien que les Bénéficiaires aient tenté de diminuer l'effet des termes utilisés à leur correspondance en raison du fait qu'ils se seraient, selon eux, mal exprimés, le Tribunal ne peut ignorer cette lettre puisqu'elle constitue une forme d'aveu à leur encontre, du moins au sujet de la preuve que six (6) mois avant la transmission de la lettre du **22 juin 2009**, ils avaient une connaissance du vice et, minimalement, d'une première manifestation. Le Tribunal n'a pas à aller plus loin pour accueillir le moyen d'irrecevabilité soulevé par l'Administrateur en l'instance.
- [34] L'article 2832 du Code civil du Québec prévoit ce qui suit:
- «2832. L'écrit ni authentique ni semi-authentique qui rapporte un fait peut, sous réserve des règles contenues dans ce livre, être admis en preuve à titre de témoignage ou à titre d'aveu contre son auteur.»
- [35] Les articles 2850 et 2851 du Code civil du Québec traitent spécifiquement de l'aveu comme suit:
- «2850. L'aveu est la reconnaissance d'un fait de nature à produire des conséquences juridiques contre son auteur.»
- «2851. L'aveu peut être exprès ou implicite.
- Il ne peut toutefois résulter du seul silence que dans les cas prévus par la loi.»
- [36] Le procureur de l'Administrateur a insisté sur le contenu de cette lettre des Bénéficiaires et a requis du Tribunal d'arbitrage que celui-ci applique les

- dispositions de l'article 2832 du Code civil du Québec, tel que cité précédemment.
- [37] Considérant ces dispositions au Code civil du Québec, il apparaît au soussigné que la première manifestation du vice ou de la perte graduelle (article 6.4.2.5 du contrat de garantie (pièce A-5) et article 10, alinéa 5 du Règlement est survenue plus de six (6) mois avant la dénonciation écrite du **22 juin 2009**. Par conséquent et en application des règles de preuve édictées au Code civil du Québec, le Tribunal d'arbitrage ne peut que constater qu'il y a eu, plus de six (6) mois avant la dénonciation écrite du **22 juin 2009**, une connaissance par les Bénéficiaires de la présence d'un vice ou d'une première manifestation de celui-ci ou d'une perte se manifestant graduellement. Les Bénéficiaires ne peuvent malheureusement prétendre ignorer les dispositions contractuelles et légales ni non plus justifier leur retard, bien que le délai est de déchéance, par leur absence de qualification en construction ou le fait qu'on ne leur a pas dit qu'il y avait exigence d'un avis écrit de dénonciation dans un délai stricte.
- [38] À l'audience, le procureur de l'Administrateur a renoncé à la présentation d'un deuxième moyen d'irrecevabilité qu'il n'a, à tout événement, aucunement développé.
- [39] Bien que ce qui suit ne fasse pas partie des motifs ayant conduit au rejet de la demande de réclamation des Bénéficiaires sur la base du non-respect du délai maximal de dénonciation écrite à l'Administrateur et à l'Entrepreneur, il apparaît opportun au soussigné de préciser que la présente décision est rendue en application du Règlement et du contrat de garantie (pièce A-5) exclusivement. Ainsi, la présente décision qui tranche le moyen d'irrecevabilité soulevé n'est évidemment opposable que dans le cadre de l'application précise des dispositions du Règlement et du contrat de garantie. Cela n'a aucun effet sur tous recours que pourraient prétendre avoir les Bénéficiaires aux termes de toutes autres dispositions légales au sujet desquelles l'arbitre soussigné n'a aucune compétence.
- [40] L'article 123, alinéa 2, du Règlement prévoit que lorsque le demandeur en arbitrage est le bénéficiaire et que ce dernier n'obtient gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, comme en l'instance, l'arbitre doit départager les coûts de l'arbitrage. Ainsi, ces coûts sont partagés de la façon suivante:

Le bénéficiaire en assumera une somme de 100,00 \$, en plus des taxes applicables, et l'Administrateur du plan de garantie, le solde, en plus des taxes applicables.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

- [41] **ACCUEILLE** le moyen d'irrecevabilité soulevé par l'Administrateur;

- [42] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;
- [43] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur rendue le **22 septembre 2009**, rejetant la demande de réclamation des Bénéficiaires;
- [44] **LE TOUT** avec frais (coûts de l'arbitrage) à être départagés entre les Bénéficiaires pour la somme de 100,00 \$, plus les taxes applicables, et l'Administrateur pour la balance desdits frais, en plus des taxes applicables.

Québec, le 19 mai 2010

ME REYNALD POULIN
Arbitre / Centre canadien d'arbitrage
commercial (CCAC)