
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)
(Loi sur le bâtiment, L.R.Q., c. B-1.1)**

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

ENTRE : **Mariline Tardif et Éric Filion**
(ci-après « les Bénéficiaires »),

ET : **Les Constructions Voyer inc.**
(ci-après « L'Entrepreneur »),

ET : **La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc.**
(ci-après « L'Administrateur »).

N° dossier CCAC : S10-120401-NP

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Albert Zoltowski

Pour le Bénéficiaire : M^e Pierre-Olivier Baillargeon

Pour l'Entrepreneur : Monsieur René Voyer

Pour l'Administrateur : M^e Patrick Marcoux

Date de la décision : Le 30 septembre 2010

Identification complète des parties:

Arbitre : *Me Albert Zoltowski
1010, de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2*

Bénéficiaire : *Madame Mariline Tardif et monsieur Éric Fillion
4879, rue Palomino
Pierrefonds (Québec) H9K 1S3*

*À l'attention de : M^e Pierre-Olivier Baillargeon
Deveau, Bourgeois, Gagné, Hébert & Ass.
S.E.N.C.R.L.
2540, boulevard Daniel-Johnson, bureau 400
Laval (Québec) H7T 2S3*

Entrepreneur : *Les Constructions Voyer inc.
4086, boulevard le Corbusier
Laval (Québec) H7L 5E2*

À l'attention de monsieur René Voyer

Administrateur : *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ inc.
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7*

À l'attention de M^e Patrick Marcoux

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 11 mai 2010.

Historique du dossier :

30 janvier 2008 : Signature du contrat préliminaire;

30 janvier 2008 : Contrat de garantie;

12 septembre 2008 : Inspection pré-réception et déclaration de réception du bâtiment (avec réserve);

12 septembre 2008 : Contrat de vente notarié;

- 11 février 2010 : Inspection de l'Administrateur;
- 22 mars 2010 : Décision de l'Administrateur;
- 12 avril 2010 : Réception par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 12 avril 2010;
- 11 mai 2010 : Nomination de l'arbitre;
- 11 juin 2010 : Avis d'audience préliminaire et d'audience transmis aux parties;
- 21 juin 2010 : Audience préliminaire par conférence téléphonique;
- 3 septembre 2010 : Audience;
- 30 septembre 2010 : Décision arbitrale.

DÉCISION

Introduction

[1] Cette décision vise un aspect important de la couverture de la garantie des bâtiments résidentiels neufs gérée par l'Administrateur soit, les exigences entourant la dénonciation par les propriétaires d'un défaut de construction de leur bâtiment.

[2] Dans cette cause, les propriétaires, madame Mariline Tardif et monsieur Éric Filion (les Bénéficiaires) ont acheté en 2008 une luxueuse résidence unifamiliale dans un nouveau développement à Pierrefonds, province de Québec.

[3] Dans les semaines qui ont suivi la réception de leur résidence, ils ont décelé quelques problèmes affectant leurs planchers. Quelques mois plus tard, leur dossier de réclamation s'est retrouvé entre les mains de l'Administrateur.

[4] Monsieur Frédérick Garcia, B. Arch., inspecteur-conciliateur au Service de conciliation de l'Administrateur, effectua une inspection du bâtiment des Bénéficiaires le 11 février 2010 et rédigea sa décision datée du 22 mars 2010.

[5] Dans sa décision, l'inspecteur-conciliateur rejette la réclamation des Bénéficiaires au motif qu'ils n'ont pas dénoncé par écrit leur(s) prétendu(s) problème(s) de planchers dans un délai raisonnable ne pouvant excéder six (6) mois de leur découverte de ces problèmes, tel que le stipule le contrat de garantie. Il écrit ceci :

« Le bénéficiaire déclare avoir découvert la situation relative aux planchers de bois franc vers le 27 septembre 2008 et bien que l'entrepreneur ait été informé de la problématique relative aux planchers de bois franc, l'administrateur fut pour sa part informé pour la première fois par écrit que le 29 septembre 2009.

On constate donc qu'il s'est écoulé plus de six (6) mois entre la découverte du point en question par les bénéficiaires et le moment où ces derniers l'ont dénoncé par écrit à l'administrateur » .

[6] Dans sa décision, l'Administrateur ne s'est pas prononcé sur l'existence ou l'absence de défauts de construction des planchers des Bénéficiaires.

[7] Lors de l'audience préliminaire téléphonique, les parties ont convenu que l'audition devant le tribunal arbitral sera limitée à débattre de la question du délai raisonnable, ne pouvant excéder six (6) mois entre la découverte par les Bénéficiaires du ou des défauts de leurs planchers et leur dénonciation de ces défauts par écrit à l'Administrateur.

[8] Avant l'audience, l'Administrateur a soumis au tribunal arbitral et aux autres parties un cahier de pièces cotées A-1 à A-8 comprenant copie des pièces suivantes :

- A-1 Contrat préliminaire et annexe – 30 janvier 2008;
- A-2 Contrat de garantie – 30 janvier 2008;
- A-3 Déclaration de réception du bâtiment – 12 septembre 2008;
- A-4 Acte de vente – 12 septembre 2008;
- A-5 Diverses communications entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur;
- A-6 Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur – 27 octobre 2009;
- A-7 Décision de l'Administrateur (Frédéric Garcia, architecte) – 22 mars 2010;
- A-8 Notification de la demande d'arbitrage – 11 mai 2010.

[9] L'audience s'est déroulée le 3 septembre 2010 au Palais de justice de Laval.

[10] Deux témoins furent entendus soit, madame Mariline Tardif pour les Bénéficiaires et monsieur René Voyer pour l'Entrepreneur.

Juridiction

[11] Aucune objection préliminaire à la constitution du tribunal ou à la tenue de l'audition n'ayant été soulevée, le tribunal déclare que juridiction lui est acquise.

Question en litige précisée

[12] Est-ce que les Bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'Administrateur le ou les défauts de construction qu'ils allèguent, affectant leurs planchers de bois dans un délai raisonnable ne pouvant excéder six (6) mois de leur découverte.

Preuve des Bénéficiaires

Témoignage de madame Mariline Tardif

[13] Madame Mariline Tardif, un des deux Bénéficiaires, est leur unique témoin.

[14] Elle admet les pièces cotées A-1 à A-8 dans le cahier de pièces de l'Administrateur pour les fins de leur production en preuve.

[15] Elle explique que la raison qui a motivée les Bénéficiaires à faire affaire avec l'Entrepreneur était sa bonne réputation comme développeur de projets immobiliers de haute gamme, comme celui où se trouve leur nouvelle résidence.

[16] Elle réfère au contrat préliminaire qu'elle et son conjoint, l'autre co-Bénéficiaire, ont signé le 27 janvier 2008 à titre de « promettant – acheteurs » et que l'Entrepreneur a signé à titre de « vendeur » pour l'achat du terrain et la livraison d'un bâtiment au 4859 rue Palomino à Pierrefonds. Ce contrat préliminaire stipule que le vendeur s'engage à livrer un bâtiment « aux normes du modèle Séquoia II série Executive ». La brochure intitulée « Héritage sur le lac – le Séquoia II » faisant partie de la pièce A-1 – contient une photo d'un bâtiment et sa description qui se lit comme suit :

« Le Séquoia II offre les formidables avantages du modèle original – puisqu'il est impossible à améliorer – mais avec des dimensions différentes. Le même luxe et le même confort, du rez-de-chaussée à l'étage. Un escalier vous amène vers quatre somptueuses chambres dont une magnifique suite pour les maîtres. Il faut visiter! »

[17] Cette description faisait partie des représentations du représentant de l'Entrepreneur lors de la signature du contrat préliminaire (pièce A-1).

[18] Les Bénéficiaires ont également signé et reçu copie du contrat de garantie (pièce A-2).

[19] Elle déclare que présentement les craquements sont localisés aux endroits suivants :

- au rez-de-chaussée dans quatre (4) zones différentes soit, dans la salle familiale devant le foyer, dans la salle à manger et dans le salon, et enfin dans le passage devant la salle d'eau;

- au premier étage, aussi dans quatre (4) zones : devant la porte de la chambre de leur fille, dans la chambre de leur fils, devant l'escalier et dans la chambre des maîtres.

[20] Elle a détecté les premiers craquements du plancher au rez-de-chaussée en décembre 2008. Il s'agissait d'un léger craquement à un endroit précis à la salle à manger. Le deuxième craquement, très léger, a aussi été détecté en septembre 2008. Elle qualifie ces craquements de « très légers et très localisés ». Elle témoigne qu'ils ne l'ont pas alarmée.

[21] Elle a appelé madame Josée Locas, la personne responsable au Service à la clientèle de l'Entrepreneur, en décembre 2008. Quelques semaines plus tard, un ou des représentants de l'Entrepreneur sont venus pour faire une vérification et ils lui ont alors recommandé d'augmenter le taux d'humidité à l'intérieur de la maison de 40° à 45° et d'attendre quatre semaines afin que les problèmes soient réglés. Elle a suivi ce conseil et augmenté le taux d'humidité. Les problèmes des planchers n'ont pas disparu.

[22] À la mi-avril 2009, elle a contacté l'Entrepreneur une deuxième fois car les problèmes des planchers sont devenus « des problèmes majeurs ». Elle déclare que les problèmes au rez-de-chaussée et à l'étage sont devenus « généralisés ».

[23] Par problèmes « généralisés », elle veut dire « qu'à chaque pas ça craquait, les planchers étaient gondolés » et lorsqu'on y posait le pied, certaines planches bougeaient.

[24] Le témoin réfère à son courriel du 14 avril 2009 (P-5, en liasse) qu'elle a adressé à madame Josée Locas (représentante de l'Entrepreneur) où elle (le témoin) écrit ceci :

« au (sic) début décembre dernier, nous avons fait part de problèmes avec nos planches de bois. En effet, ils craquent à certains endroits et sont tachées à d'autres. À ce moment, votre homme de main, Michel nous a suggéré d'augmenter le taux d'humidité dans notre maison. Après plus de 4 mois, les planches craquent toujours sinon plus (surtout le salon – salle à manger où un bruit de craquement se fait entendre à longueur de journée, sans qu'on marche dessus. »

[25] Un document intitulé « Liste des malfaçons et travaux inachevés » est annexé à ce courriel du 14 avril 2009. On peut y lire ceci :

Item	Date	Zone	Description	Mesures correctives	Status
10	27-sept.-08	Salle à manger	à Plancher de bois devant les portes françaises craquent et gondolent	Plancher à réparer	Ouvert

13	29-oct.-08	Salle familiale	Plancher de bois entre la fenêtre et le foyer craque et gondole	Plancher à réparer	Ouvert
	30-mars-09	Entrée	Plancher craque devant première marche du bas	À réparer	Ouvert
	30-mars-09	Corridor du haut	Plancher craque devant salle de bain principale	À réparer	Ouvert

[26] Elle continue d'écrire d'autres messages à l'Entrepreneur dans lesquels elle réfère aux problèmes du plancher et aux réparations effectuées par l'Entrepreneur. Voici extraits pertinents de cette correspondance (pièce A-5 en liasse) :

a) Dans sa lettre du 24 avril 2009 adressée à l'Entrepreneur (à l'attention de monsieur René Voyer) elle écrit, entre autres, ceci :

« Le 14 avril 2009, devant une situation qui ne s'est pas améliorée, nous avons envoyé un nouveau e-mail à Mme Locas pour lui faire part du fait que nos planchers de bois craquaient et gondolaient encore plus qu'avant dans la salle familiale, la salle-à-manger, devant la première marche du bas de l'escalier, dans le corridor devant la salle de bain des enfants au premier étage et qu'il y avait des planches tâchées dans la salle-à-manger (item # 9-10-13-26-27 sur notre liste de malfaçons et travaux inachevés). »

Dans la même lettre, elle réfère aussi à une inspection (sans réparation) de monsieur Voyer et de son nouveau contremaître, Mario, en date du 21 avril 2009.

[27] b) Dans son courriel du 24 mai 2009 à madame Josée Locas (de l'Entrepreneur), madame Tardif écrit :

« Les travaux consistant à visser nos planchers de bois franc par en-dessous à certains endroits du rez-de-chaussée ont été effectués le 12 mai 2009. Nous pouvons présentement apprécier une amélioration de la situation sur une partie de la surface du plancher. Toutefois, le craquement est toujours présent à certains endroits au rez-de-chaussée, principalement dans la salle familiale. »

En ce qui concerne le premier étage, elle écrit :

« Pour ce qui est du premier étage, votre tentative de réparation n'a apporté aucune amélioration. Le plancher de bois franc craque toujours dans le couloir devant la salle de bain principale ainsi que dans les chambres. »

[28] c) Dans son courriel subséquent du 9 juin 2009, à madame Locas (de l'Entrepreneur, madame Tardif (le témoin) constate des nouveaux problèmes :

*« Bonjour,
la (sic) semaine dernière M. Voyer est venu inspecter nos planchers de bois franc pour une seconde fois. Il a bel et bien constaté que le problème de craquement n'étaient pas rentré à l'ordre à 100% après les premiers travaux du 12 mai dernier et qu'il s'était même répandu à d'autres endroits dans la maison. »*

[29] d) Dans son courriel suivant daté du 19 juin 2009 adressé à madame Locas (de l'Entrepreneur), madame Tardif réfère aux réparations effectuées le 17 juin 2009 par l'Entrepreneur au rez-de-chaussée et à la réparation au premier étage qu'elle décrit comme une tentative de clouer une planche dans le corridor du premier étage. Après ces réparations, elle constate ceci :

« Malgré une certaine amélioration de la situation, le craquement des planchers persiste toujours à certains endroits et est apparu à de nouveaux endroits. »

[30] Elle annexe à ce courriel du 19 juin 2009 une nouvelle liste qu'elle a préparée après une « inspection minutieuse ». Sur cette liste, elle décrit différents éléments qui ont déjà été réparés ou qui demeurent à être réparés, y compris ceux-ci :

Item	Date	Zone	Description	Mesures correctives	Status
33	18 juin 09	Chambre des maîtres	Craquement du plancher de bois près du lit côté gauche et près de la salle de bain.		Ouvert
34	18 juin 09	Chambre du bébé	Craquement du plancher de bois au milieu de la pièce.	?	Ouvert
35	18 juin 09	Corridor du haut	Craquement du plancher de bois près de l'entrée du bureau.	?	Ouvert
36	18 juin 09	Salon	Craquement du plancher près de la télé.	?	Ouvert
37	18 juin 09	Salle à manger	Craquement du plancher près du buffet.	?	Ouvert
38	18 juin 09	Entrée	Craquement du plancher près de l'escalier.	?	Ouvert

Item	Date	Zone	Description	Mesures correctives	Status
39	18 juin 09	Salle familiale	En vissant les planches par en dessous, M.R. a percé une planche.	À réparer	Ouvert
40	18 juin 09	Salon	En échappant un outil en descendant l'escalier, M.R. a endommagé.	À réparer	Ouvert

[31] Finalement, le 3 juillet 2009, madame Tardif envoie une lettre à l'Entrepreneur, à l'attention de son patron, monsieur René Voyer, dans laquelle elle résume les visites d'inspection et les tentatives de réparation par l'Entrepreneur qu'elle juge infructueuses. Elle demande que le plancher sur les deux étages soit remplacé et que les Bénéficiaires soient dédommagés pour tous les frais reliés à ces travaux, incluant, mais pas limités, aux frais de relocalisation, de déménagement de meubles et de nettoyage encourus par les travaux.

[32] Le 13 août 2009, l'Entrepreneur transmet cette lettre des Bénéficiaires du 3 juillet 2009 à l'Administrateur. Une copie de ce courriel est également transmise à madame Tardif.

[33] Après avoir reçu copie de ce courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur, madame Tardif a téléphoné à l'Administrateur entre le 15 et le 31 août 2009. Ensuite elle lui a envoyé des documents pour son dossier de réclamation.

[34] Le 24 août 2009, l'Administrateur envoie une lettre aux Bénéficiaires intitulée « Accusé de réception » (pièce B-1) dans laquelle il accuse réception de la lettre de mise en demeure des Bénéficiaires du 3 juillet 2009 adressée à l'Entrepreneur, en ces termes :

« Nous avons bien reçu votre correspondance du 3 juillet 2009 adressée à 'Construction Voyer inc.' »

« À la fin du délai accordé à votre entrepreneur lors de votre dénonciation, si votre entrepreneur n'intervient pas ou si vous jugez son intervention non satisfaisante, vous pourrez faire une demande d'ouverture d'un dossier de réclamation à La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ. »

[35] Le témoin reconnaît qu'elle n'a jamais envoyé de dénonciation écrite à l'Administrateur avant que ce dernier reçoive sa lettre du 3 juillet 2009 par l'entremise de l'Entrepreneur.

[36] Après cet échange de correspondance, la seule visite de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur à la résidence des Bénéficiaires était lors de l'inspection par monsieur Frédéric Garcia du Service d'inspection et conciliation de l'Administrateur, le 11 février 2010.

Preuve de l'Administrateur

[37] L'Administrateur n'a présenté aucun témoin.

Preuve de l'Entrepreneur

[38] Monsieur René Voyer est le seul témoin de l'Entrepreneur.

[39] Il déclare qu'il est de bonne foi. Selon lui, le plancher est acceptable.

[40] Il se rappelle d'un craquement à un endroit précis. Ceci a été réparé. Madame Tardif était satisfaite. Quelques jours plus tard, elle écrivait à l'Entrepreneur pour lui communiquer la survenance d'autres problèmes avec son plancher. Le bâtiment des Bénéficiaires est une maison Novoclimat. Selon le témoin, les problèmes du plancher des Bénéficiaires est lié au contrôle du taux d'humidité à l'intérieur du bâtiment. Ce taux était trop faible chez les Bénéficiaires.

[41] Selon lui, c'était normal d'avoir des problèmes de plancher au printemps 2009.

[42] Il ne se rappelle pas s'il a visité le bâtiment quand les Bénéficiaires ont rapporté la survenance des premiers craquements à l'automne 2008.

[43] En contre-interrogatoire, il admet qu'au printemps 2009 il y avait plus de problèmes, plus de craquements des planchers chez les Bénéficiaires « *parce que les clous sont sortis pendant l'hiver quand le taux d'humidité à l'intérieur était trop bas* ».

Contre-preuve des Bénéficiaires

[44] En contre-preuve, madame Tardif témoigne qu'après la réparation au printemps 2009 (plancher vissé au rez-de-chaussée) les problèmes de craquements se sont améliorés mais de nouveaux craquements ont ressurgi à d'autres endroits en mai-juin 2009.

Prétentions des parties

Prétentions des Bénéficiaires

[45] Le procureur des Bénéficiaires soumet ce qui suit :

1. Ses clients ont conclu un contrat de vente avec l'Entrepreneur, plutôt qu'un contrat d'entreprise (pièce A-1);
2. Aux termes du contrat de garantie (pièce A-2) et particulièrement la clause 3.3, l'Administrateur s'engageait à réparer les vices cachés au sens de l'article 1726 du Code civil du Québec découverts dans les trois (3) ans de la réception du bâtiment et dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable ne pouvant excéder six (6) mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil du Québec.

[46] Selon la preuve, les Bénéficiaires ont découvert en septembre/octobre 2008 des défauts à deux endroits précis de leur plancher au rez-de-chaussée de leur résidence.

[47] Selon la preuve, ce n'est qu'à la fin mars/ début avril 2009 que les problèmes de leurs planchers se sont beaucoup aggravés. Au rez-de-chaussée, les craquements sont devenus généralisés car ils se sont étendus à divers autres endroits. Au premier étage, des nouveaux craquements sont apparus.

[48] L'Administrateur a été avisé par écrit au sujet de tous ces problèmes pour la première fois vers le 13 août 2009 lorsque l'Entrepreneur lui a transmis la lettre de mise en demeure des Bénéficiaires du 3 juillet 2009. Cette réception est attestée par la lettre du 24 août 2009 de l'Administrateur aux Bénéficiaires (pièce B-1).

[49] Dans le cas d'un vice caché qui apparaît graduellement, la période de dénonciation commence à courir du jour où le bénéficiaire a pu soupçonner la gravité et l'étendue du vice plutôt qu'à sa première manifestation, tel que l'énonce l'article 1739 du Code civil du Québec.

[50] Conséquemment, ce n'est qu'à la fin de mars/avril 2009 que les Bénéficiaires ont eu connaissance de la gravité et de l'étendue des problèmes de leurs planchers.

[51] Les Bénéficiaires n'avaient aucune raison de dénoncer par écrit à l'Administrateur les problèmes de leurs planchers avant août 2009 car ils avaient pleine confiance en la collaboration de l'Entrepreneur fondée sur sa bonne réputation.

[52] Selon la preuve, la période de dénonciation débutant fin mars/début avril 2009 et se terminant en août 2009 est raisonnable et n'excède pas six mois.

[53] Dans l'éventualité où le tribunal arbitral décidait que les Bénéficiaires ont respecté le délai de dénonciation écrite à l'Administrateur qui doit être raisonnable sans excéder six mois, le tribunal arbitral devrait retourner la réclamation des Bénéficiaires à l'Administrateur pour qu'il statue sur sa couverture par le Plan de garantie.

Prétentions de l'Administrateur

[54] Selon le procureur de l'Administrateur, les Bénéficiaires savaient qu'ils avaient des problèmes avec leurs planchers de bois depuis décembre 2008 tel que l'atteste le courriel du 14 avril 2009 de madame Tardif à madame Josée Locas où elle écrit « *au début de décembre dernier, nous avons fait part de problèmes avec nos planchers de bois* ».

[55] Il invoque aussi la lettre du 24 avril 2009 de madame Tardif à monsieur René Voyer.

[56] Lorsque madame Tardif a écrit ces lettres à l'Entrepreneur, elle n'était pas consciente des exigences du délai de dénonciation prévu par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹.

[57] Les exigences de ce délai de dénonciation sont prévues à l'article 10 du *Règlement* et à la clause 3 du contrat de garantie (pièce A-2).

[58] Selon lui, en vertu du paragraphe 10(4) du *Règlement* qui traite du vice caché, la période de dénonciation commence à courir de la date de la première manifestation du vice soit septembre/octobre 2008 ou décembre 2008.

[59] Il reconnaît que les dispositions au sujet du délai de dénonciation entourant un vice majeur prévu au paragraphe 10(5) du *Règlement* ne s'appliquent pas à cette cause.

[60] Il soumet sept (7) décisions arbitrales rendues en vertu du *Règlement* qui traitent principalement du caractère impératif du délai de dénonciation de six mois².

Prétentions des Bénéficiaires – en réplique

[61] En réplique, le procureur des Bénéficiaires souligne que les nouveaux problèmes des planchers survenus fin mars/début avril 2009 sont des gondolements (en plus des craquements) qui sont mentionnés dans les lettres de madame Tardif des 14 avril 2009 et 24 avril 2009 (pièce A-5 en liasse).

[62] De plus, il souligne que le point de départ de la période de dénonciation de six mois prévue dans le cas d'un vice caché au paragraphe 10(4) et celui prévu pour les vices majeurs au paragraphe 10(5) sont différents. Celui de 10(5) du *Règlement* ne s'applique pas dans ce dossier.

[63] Il réitère que ce sont les exigences de dénonciation du paragraphe 10(4) de vices cachés qui s'appliquent à ce dossier. Il rappelle que c'est seulement fin mars/début avril 2009 que les Bénéficiaires ont pris connaissance de l'étendue et de la gravité des problèmes de leurs planchers. Il réfère à l'admission du représentant de l'Entrepreneur, monsieur René Voyer dans son témoignage (paragraphe # 43 ci-haut).

[64] S'il s'agit dans ce dossier de « malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception » prévues au paragraphe 10(3) du *Règlement*, le délai de dénonciation devrait courir à partir de ce qu'on peut également qualifier de nouveaux vices/malfaçons qui sont apparus fin mars/début avril 2009.

Prétentions de l'Administrateur - réplique

[65] En réplique, le procureur de l'Administrateur réfère à la liste des malfaçons et travaux inachevés annexée à la lettre du 14 avril 2009 de madame Mariline Tardif (co-bénéficiaire) à Josée Locas (représentante de l'Entrepreneur), et particulièrement aux points 10 et 13 où madame Tardif fait référence non seulement aux craquements mais aussi aux gondlements dans leur salle à manger (item 10) et leur salle familiale au rez-de-chaussée (item 13). Selon lui, il s'agit d'endroits découverts en septembre/octobre 2008.

Analyse et décision

[66] La question que le tribunal doit trancher est celle de savoir si les Bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'Administrateur les problèmes affectant leurs planchers de bois dans un délai raisonnable ne pouvant excéder six (6) mois de leur découverte.

[67] Cette question est régie par les dispositions des paragraphes 10(1) à 10(5) du *Règlement*. Lors de cette analyse, on peut rapidement exclure l'application des paragraphes 10(1) qui traite du parachèvement de travaux qui sont dénoncés par écrit lors de la réception, du paragraphe 10(2) qui traite des réparations des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés par écrit au moment de la réception. On peut également écarter ce que les procureurs ont reconnu, le paragraphe 10(5) qui traite de vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol au sens de l'article 2118 du Code civil.

[68] Pour les fins de cette analyse, le tribunal arbitral prend en considération seulement les paragraphes 10(3) et 10(4) du *Règlement* qui se lisent comme suit :

« 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) ...

(2) ...

(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 six (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 dénoncées, 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) ... »

[69] Les Bénéficiaires plaident que la preuve démontre qu'il s'agit d'un ou des vices cachés au sens de l'article 1726 du Code civil et ils invitent le tribunal à fonder sa décision sur le paragraphe 10(4) du *Règlement* cité ci-haut.

[70] Selon ce paragraphe 10(4), lorsque le vice apparaît graduellement, ce délai commence à courir du jour où le bénéficiaire a pu soupçonner la gravité et l'étendue du vice. Ceci découle de l'article 1739 du Code civil auquel réfère ce paragraphe.

[71] L'article 1739 du Code civil énonce ce qui suit :

« Art. 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.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice. »

[72] Pour arriver à une solution de la question qui lui est soumise, le tribunal arbitral ne peut pas limiter son analyse au paragraphe 10(4) du *Règlement* mais doit également considérer qu'il pourrait s'agir d'une malfaçon existante non apparente au moment de la réception du bâtiment visée par le paragraphe 10(3) du *Règlement*. Pourquoi? Parce que conformément à l'entente convenue entre les parties avant l'audience, leur preuve était dirigée principalement aux faits reliés au délai de dénonciation. Les questions se rapportant à l'existence (ou l'absence) d'un défaut de construction et de sa qualification (vice caché ou malfaçon existante et non apparente) ne faisaient pas partie strictement parlant de la preuve devant ce tribunal. Par ailleurs, elles n'ont pas été l'objet de la décision de l'Administrateur.

[73] Malgré la prétention des Bénéficiaires qu'il s'agit d'un vice caché et d'une preuve partielle à cet effet (par exemple la preuve qu'il s'agissait d'une vente plutôt que d'un contrat d'entreprise entre eux et l'Entrepreneur) selon le tribunal arbitral, la preuve soumise est insuffisante pour pouvoir qualifier les problèmes dont ils se plaignent de vices cachés.

[74] Selon le témoignage de madame Tardif, les Bénéficiaires ont découvert en septembre et octobre 2008 deux défauts à leur plancher au rez-de-chaussée, à deux endroits précis. Lors de son témoignage, madame Tardif les a décrit comme des craquements qui étaient minimes.

[75] Lors de sa plaidoirie, le procureur de l'Administrateur a tenté d'affaiblir la crédibilité de ce témoignage. Il a fait référence aux items 10 et 13 sur la liste des malfaçons annexée au courriel de madame Tardif envoyé à l'Entrepreneur (voir les paragraphes 25 et 26 ci-haut) où elle indique que le plancher non seulement craquait mais aussi gondolait. Il a fait référence également à la lettre de madame Tardif datée du 24 avril 2009 à monsieur René Voyer (l'Entrepreneur) où elle se plaignait de craquements de planchers de bois franc « qui s'étaient également répandus à plusieurs endroits au premier étage ».

[76] Le tribunal arbitral note que ni l'Entrepreneur, ni l'Administrateur n'ont fait de preuve indépendante quant à l'état des planchers au rez-de-chaussée et à l'étage en septembre, octobre ou décembre 2008 malgré le fait que des représentants de l'Entrepreneur sont venus constater les problèmes qui leur ont été communiqués par madame Tardif. De plus, le procureur de l'Administrateur n'a pas testé la crédibilité de madame Tardif lors de son contre-interrogatoire. Conséquemment, le tribunal considère le témoignage de madame Tardif comme crédible.

[77] De ce témoignage, le tribunal retient également qu'à la fin de mars/début avril 2009, au rez-de-chaussée de sa résidence, les craquements du plancher sont devenus généralisés et à certains endroits, les lattes du plancher bougeaient. De plus, à la même période des craquements ont été décelés à plusieurs endroits au premier étage soit les items 33 à 37 sur la liste des malfaçons et travaux inachevés annexée au courrier de madame Mariline Tardif à madame osée Locas, représentante de l'Entrepreneur (pièce A-5 en liasse). Selon le tribunal, ces nouveaux craquements et mouvements des lattes constituent le point de départ de la découverte par les Bénéficiaires de malfaçons ou vices aux termes des paragraphes 10(3) ou 10(4) du *Règlement*.

[78] Le tribunal arbitral note que les craquements aux deux endroits précis au rez-de-chaussée du bâtiment, qu'ils soient décrits comme des craquements minimes (selon le témoignage de madame Tardif) ou des craquements et gondolements (selon sa description des items 10 et 13 sur la liste des malfaçons annexée à son courriel du 14 avril 2009 à madame Josée Locas) ils constituaient des phénomènes qui pouvaient être suffisants afin qu'un bénéficiaire appelle son entrepreneur et lui demande de les faire disparaître mais n'étaient pas nécessairement suffisamment sérieux pour marquer la date de la découverte d'un vice ou d'une malfaçon. Chaque cas est un cas d'espèce et doit être examiné selon ses propres faits.

[79] Dans le cas qui nous occupe, les Bénéficiaires ont contacté l'Entrepreneur concernant les problèmes de plancher à ces deux endroits précis et le représentant de l'Entrepreneur a minimisé leur importance en leur recommandant d'augmenter le taux d'humidité à l'intérieur du bâtiment à 45° et

d'attendre quatre semaines. Dans cette situation, il est normal que les Bénéficiaires n'aient pas dénoncé par écrit les problèmes à ces deux endroits à l'Administrateur.

[80] À quelle date ces problèmes de plancher ont-ils été dénoncés par écrit à l'Administrateur conformément aux exigences des paragraphes 10(3) et 10(4) du *Règlement*?

[81] Selon le tribunal, cette dénonciation a été faite entre les 15 et 31 août 2009 lorsque madame Mariline Tardif, selon son témoignage (voir paragraphe 33 ci-haut), a discuté avec une représentante de l'Administrateur de sa lettre de mise en demeure du 3 juillet 2009 transmise par l'Entrepreneur à l'Administrateur. Selon le tribunal arbitral, cette lettre du 3 juillet 2009 écrite par les Bénéficiaires constitue une dénonciation écrite telle qu'exigée par les paragraphes 10(3) et 10(4) du *Règlement*. Malgré le fait que la transmission physique de cette lettre a été faite par l'Entrepreneur à l'Administrateur le 13 août 2009, elle le fut à la connaissance des Bénéficiaires (car une copie de la lettre de transmission leur a été acheminée par l'Entrepreneur) et sans objection de leur part. Quelques jours plus tard, madame Tardif a confirmé cette dénonciation à l'Administrateur lors de sa conversation téléphonique avec madame Spezza, la représentante de l'Administrateur, entre les 15 et 31 août 2009. La réception de la mise en demeure des Bénéficiaires du 3 juillet 2009 a été corroboré dans la lettre de l'Administrateur aux Bénéficiaires datée du 24 août 2009 intitulée « Accusé de réception » (pièce B-1).

[82] Il s'ensuit que la période entre la découverte des problèmes des planchers par les Bénéficiaires qui, selon la preuve retenue par le tribunal arbitral, a eu lieu à la fin mars/début avril 2009 et leur dénonciation à l'Administrateur au plus tard le 31 août 2009 n'a pas excédé six (6) mois.

[83] Est-ce que cette période de dénonciation était raisonnable? La preuve démontre que compte tenu des réponses écrites de l'Entrepreneur aux courriels et lettres des Bénéficiaires entre le 14 avril 2009 et le 3 juillet 2009, des visites d'inspection et tentatives de réparation par l'Entrepreneur, le tribunal arbitral vient à la conclusion que le fait que les Bénéficiaires aient attendu jusqu'en août 2009 pour effectuer une dénonciation écrite des problèmes de leurs planchers à l'Administrateur était raisonnable.

[84] En résumé le tribunal arbitral considère que les Bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'Administrateur les problèmes de leurs planchers dans un délai raisonnable qui n'a pas excédé six (6) mois de leur découverte, conformément aux paragraphes 10(3) ou 10(4) du *Règlement*. Le tribunal arbitral ajoute que la question du délai de dénonciation écrite des Bénéficiaires à l'Entrepreneur n'était pas en litige.

Conclusion supplémentaire

[85] *La Loi sur le bâtiment*³ ainsi que le *Règlement* ne contiennent pas de clauses privatives complètes. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel en vertu de l'article 120 du *Règlement*.

[86] Comme les Bénéficiaires ont obtenu gain de cause quant à leur demande d'arbitrage, les coûts de l'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur.

[87] Quant au remboursement aux Bénéficiaires des frais raisonnables d'expertises pertinentes sur lesquelles le tribunal arbitral doit statuer selon l'article 124 du *Règlement* – aucun expert n'a témoigné à l'audience, aucune expertise n'a été introduite en preuve et aucun remboursement n'a été demandé par le procureur des Bénéficiaires.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

RETOURNE le dossier de réclamation des Bénéficiaires à l'Administrateur pour qu'il continue de statuer sur leur réclamation, et

DÉCLARE que les frais de cet arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

Montréal, le 30 septembre 2010

M^e ALBERT ZOLTOWSKI
Arbitre / CCAC

¹ R.Q. c. B-1.1 r.o.2

²

- Claude Carrier c. Construction Paul Dargis inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.; M^e Reynald Poulin, arbitre; Dossier CCAC no S09-061001-NP; 9 avril 2010;
- Gaétan Dufour c. Rénovations René Gauthier inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q. inc.; M^e Gilles Lavoie, arbitre; Dossier GAMM 2006-15-001; 23 février 2007;
- M. Pierre Fleurant c. 9054-4651 Québec inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.; Monsieur Claude Méryneau, arbitre; Dossier SORECONI n° 060403001; 18 septembre 2006;
- Adel Chackrl et Lina Bardakji 9096-2556 Québec inc. –et- La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et 9096-2556 Québec inc.; Monsieur Henri P. Labelle, arbitre; 5 mai 2006;

-
- Daniel Côté et Nancy Clermont c. Les Constructions E.D.Y. inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.; M^e Pierre Boulanger, arbitre; Dossier CCAC S09-030301-NP; 12 janvier 2010;
 - Syndicat de copropriété 7000 Chemin Chambly c. Landry & Pépin Construction inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.; M^e Michel A. Jeannot, arbitre; Dossier SORECONI 080424001; 17 novembre 2008;
 - Esmaeilzadeh Danesh vs. Solico inc. and La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.; M^e Jean-Philippe Ewart, arbitrator, SORECONI file n° 070821001, 5 May 2008.

³ L.R.Q. c. B-1.1