

**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 :  
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

---

ENTRE :

**Jean-François Houle et Isabelle Bouchard**

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

**Concept M & M inc.**

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

**La Garantie Habitation du Québec inc.**

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier QH : 69002 – 9175  
N° dossier GAMM : 2015-16-014

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :

M. Claude Dupuis

Pour les bénéficiaires :

M<sup>me</sup> Isabelle Bouchard

Pour l'entrepreneur :

Aucun représentant

Pour l'administrateur :

M. Pierre-Gabriel Lavoie

Date d'audience :

17 décembre 2015

Lieu d'audience :

Bromont

Date de la sentence :

18 janvier 2016

## **I : INTRODUCTION**

[1] Il s'agit ici d'une unité d'habitation non détenue en copropriété divise, située en Montérégie.

[2] Il a été admis que la réception du bâtiment a eu lieu le 15 novembre 2010.

[3] Le 13 mai 2015, les bénéficiaires adressaient à l'administrateur une réclamation relative à l'étanchéité de la douche située au deuxième étage.

[4] Voici un extrait de la réclamation écrite :

Je suis propriétaire d'une maison garantie par le programme qualité habitation. J'ai des problèmes avec la douche de la maison qui coulent et qui a fait moisir le gypse derrière le mur et les moulures. Le constructeur a commencer a faire quelque travaux afin de trouver la provenance de la fuites et de faire les réparations nécessaires. Toutefois au cours des procédure je n'ai plus été en mesure de le joindre, M. Pierre Morissette de Concept M et M aurait fait faillite.  
[...]

[sic]

[5] L'administrateur, dans son rapport daté du 18 août 2015, refuse cette réclamation pour deux motifs, le premier étant qu'il s'est écoulé plus de six mois entre la découverte de la situation (2013) et la dénonciation au plan de garantie (13 mai 2015). Le deuxième motif invoqué par l'administrateur est celui de la gravité; ce dernier fait valoir que la dénonciation n'a pas été acheminée dans les trois ans suivant la prise de possession et que la présente situation ne constitue pas un vice de construction au sens de l'article 2118 du *Code civil du Québec*.

[6] Bien que l'entrepreneur ait été dûment convoqué, aucun représentant de ce dernier n'était présent lors de l'audience.

[7] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :

- M<sup>me</sup> Isabelle Bouchard, bénéficiaire
- M. Jean-François Houle, bénéficiaire

- M. Michel Arès, T.P., conciliateur pour l'administrateur

[8] Au soutien de ses prétentions, le procureur de l'administrateur a soumis la jurisprudence suivante :

- *Niki Apollonatos & George Karounis et Habitations Luxim inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*, sentence arbitrale rendue le 4 juin 2008 par M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart (CCAC).
- *Martine Boivin et Guy Poulin et Champsblais Constructions inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, sentence arbitrale rendue le 3 octobre 2013 par M. Claude Dupuis (GAMM).

[9] Les parties ont accordé au soussigné un délai de 60 jours à compter de la date de l'audience pour rendre sentence dans la présente affaire.

## **II : DÉCISION ET MOTIFS**

[10] Le soussigné a procédé à la visite des lieux en présence des parties.

[11] Contrairement à la prétention de l'administrateur à l'effet que la présente situation est connue des bénéficiaires depuis 2013, le tribunal a reçu une preuve convaincante selon laquelle ladite situation est plutôt apparue en septembre 2014.

[12] En effet, l'administrateur aurait confondu la présente affaire avec un autre événement survenu en 2012 concernant une fuite d'eau au plafond du rez-de-chaussée, causée par le drain de ladite douche, événement qui n'a toutefois aucun lien avec la présente réclamation.

[13] D'entrée de jeu, les bénéficiaires ont donc témoigné à l'effet qu'ils ont constaté l'actuel problème en septembre 2014 et que l'entrepreneur serait intervenu jusqu'en février 2015; vers mars ou avril 2015, ils ont appris la faillite de l'entrepreneur; subséquemment, soit le 13 mai 2015, ils ont avisé l'administrateur.

[14] À la lueur de ces derniers témoignages des bénéficiaires, on constate qu'il s'est tout de même écoulé un peu plus de sept mois entre la découverte et la dénonciation à l'administrateur. Les bénéficiaires prétendent que le délai devrait plutôt débuter au moment où l'entrepreneur a déclaré faillite, puisque ce dernier était intervenu auparavant.

[15] En tout respect pour cette dernière opinion, le tribunal soumet qu'à son article 10, le plan de garantie prévoit un délai maximum de six mois entre la découverte et la dénonciation.

[16] Maintenant, je cite ci-après l'article 18.1° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

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

1° 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;

[...]

[17] Et l'article 10 et l'article 18 enseignent au tribunal que le délai de dénonciation, que ce soit pour un cas de malfaçon, de vice caché ou de vice de construction, débute à la prise de connaissance du défaut de construction constaté.

[18] À cet égard, ainsi que le soussigné l'a exprimé dans une sentence antérieure<sup>1</sup>, « *sans équivoque, la jurisprudence reconnaît que ce délai maximum de six mois est de rigueur et de déchéance, et si ce délai n'est pas respecté, le droit des bénéficiaires à la couverture de la garantie ainsi qu'à l'arbitrage est éteint.* »

[19] Le tribunal va maintenant traiter de la qualité du vice.

---

<sup>1</sup> *Martine Boivin et Guy Poulin et Champsblais Constructions inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, sentence arbitrale rendue le 3 octobre 2013 par M. Claude Dupuis (GAMM), paragr. 50.

[20] Je rappelle que la réception de l'unité a eu lieu le 15 novembre 2010 et que la découverte ou l'apparition du vice est survenue en septembre 2014, soit dans la quatrième année de la garantie.

[21] Dans ce cas, il faut se prononcer dans le cadre d'un vice de construction.

[22] Dans le présent dossier, soit qu'il y ait eu un défaut de construction dans la douche, soit une absence d'entretien.

[23] Quoi qu'il en soit, la visite des lieux et la preuve recueillie ne m'ont pas convaincu que la présente situation s'apparente à un vice de construction au sens de l'article 2118 du *Code civil du Québec*, lequel est reproduit ci-après :

**2118.** À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.

[24] Dans le moment, on ne peut constater des problèmes de structure ou d'intégralité de l'ouvrage, ni des menaces à cet effet; la solidité de l'édifice n'est pas en cause; il appert que l'entrepreneur, avant de déclarer faillite, a corrigé partiellement la situation et qu'il s'agit de compléter son ouvrage, même si la facture pourrait éventuellement être élevée.

### **III : CONCLUSION**

[25] Pour les motifs ci-devant décrits, la présente réclamation relative à l'étanchéité de la douche située au deuxième étage est **REJETÉE**.

### **Coûts de l'arbitrage**

[26] En cours d'enquête, le procureur de l'administrateur a informé le soussigné que sa cliente, quelle que soit la décision de l'arbitre, s'engageait à prendre charge de la totalité des coûts du présent arbitrage.

[27] Conséquemment, le soussigné **DÉCLARE** que les coûts du présent arbitrage sont entièrement à la charge de l'administrateur.

BOUCHERVILLE, le 18 janvier 2016.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'CD', is written on a small, light-colored rectangular piece of paper that is slightly tilted and placed over a horizontal line.

---

Claude Dupuis, arbitre