

# 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

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

Dossier n° :  
GAMM 2012-11-006  
APCHQ 12-183LS

Date : 7 novembre 2012

---

**DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE**

---

**MANON BOULIANNE**

Et

**PASCAL LEDUC**

Bénéficiaires

c.

**CONSTRUCTION S.D. & FILS INC.**

Entrepreneur

Et

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

Administrateur

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

[1] Il s'agit d'une demande d'arbitrage du 16 mars 2012 concernant la décision rendue par l'administrateur du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (APCHQ);

- [2] L'audition concerne la requête préliminaire de l'administrateur quant au respect du délai de dénonciation des items 3 et 4 de la décision de l'Administrateur du plan de garantie du 27 février 2012 rendue par madame Joanne Tremblay, T.P.;
- [3] L'Entrepreneur dûment signifié de la date et du lieu de l'audition par avis en vertu de l'article 944.4 du *Code de procédure civile du Québec* fait défaut de se présenter. Rejoint par téléphone le matin de l'audition, monsieur Serge Demuy, qui avait agi pour l'Entrepreneur lors de la conférence préparatoire et son dirigeant, nous informe qu'il ne sera pas présent. L'audition procédera par défaut contre l'Entrepreneur;
- [4] Les parties ont admis ma juridiction à rendre une décision finale et sans droit d'appel. Elles ont aussi accepté que ma décision soit rendue plus de 30 jours suivant l'audition si cela s'avérait le cas;
- [5] Le cahier de pièces de l'Administrateur, A-1 à A-7, est produit de consentement sous réserve de la preuve contradictoire qui me sera soumise;
- [6] Le rapport de "Les Expertises Latulippe et Associés Inc." du 18 avril 2012 est admis en preuve sur les points concernant l'arbitrage seulement. Ce document portera la cote B-1;
- [7] Les conclusions de ce rapport d'expert B-1 sont admises sur les désordres faisant l'objet de l'audition et se lisent ainsi :

« (...)

### **Conclusion**

De toute évidence, les infiltrations d'eau se manifestant au sous-sol ont pour origine un système de drainage périphérique non fonctionnel ou à tout le moins installé de façon inappropriée, selon l'information obtenue et les photographies qui nous ont été soumises. Des correctifs majeurs à ce sujet sont requis.

Il sera également nécessaire de procéder à des vérifications relativement aux fissures notées à la fondation. Il est probable que les murs de la fondation et/ou les semelles reposent sur un sol instable. Une expertise technique est requise à ce sujet, laquelle pourrait être exécutée à la fin de ce printemps ou au cours de cet été. L'ensemble des correctifs requis devront être effectués une fois que les paramètres auront été déterminés.

Au sous-sol, à la suite des infiltrations d'eau, il est également requis de procéder à une analyse de l'air ambiant par une firme spécialisée en matière, puisque des moisissures ont été trouvées. Une fois que l'air

ambiant sera sain, les travaux de reconstruction pourront être effectués en fonction d'un protocole reconnu.

En ce qui a trait au drain de plancher, ce dernier devra être installé et raccordé selon les exigences du Code national du bâtiment. (...) »

## **LES FAITS**

- [8] Les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont convenu le 19 mars 2009 de la construction d'une maison unifamiliale selon les termes et conditions détaillés au contrat d'entreprise et contrat de garantie, pièce A-1;
- [9] Le contrat A-1 établit que les travaux de l'Entrepreneur se termineraient le 19 juin 2009. Selon la preuve, la réception du bâtiment s'est effectuée le 19 juin 2009;
- [10] Par courrier du 16 décembre 2011 adressé à l'Entrepreneur et reçu par l'Administrateur le 19 décembre 2011, pièce A-3, les Bénéficiaires dénoncent les désordres suivants :
- a) Infiltration d'eau au sous-sol;
  - b) Absence de drain de plancher au sous-sol;
  - c) Fissures à la fondation près des fenêtres du sous-sol;
  - d) Évacuation de l'eau pompée par la pompe submersible directement dans le réservoir des installations septiques;
- [11] Il s'agit d'une dénonciation survenue plus de deux (2) ans de la date de réception du bâtiment et sujette du 4<sup>e</sup> paragraphe de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c B-1.1, R.8) :
- « (...) »
- 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° (...)

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 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.

(...) »

[12] La signataire de la décision a rejeté les items 3 "*Infiltration d'eau au sous-sol*" et 4 "*Absence de drain de plancher au sous-sol*". Voici les motifs de ses conclusions inter alia :

« (...) »

### **3. INFILTRATION D'EAU AU SOUS-SOL**

#### **Les faits**

Les bénéficiaires nous informent qu'une première infiltration est survenue au cours du premier hiver d'occupation, soit vers le 21 janvier 2010, lors d'un redoux accompagné de pluies et qu'à ce moment, le sous-sol en aurait été grandement affecté.

Il appert que l'eau pénétrait via la base du mur situé à l'avant de la résidence.

(...)

L'entrepreneur, joint par téléphone, a déclaré qu'il n'était pas responsable du remblayage du terrain et donc de cette obstruction.

(...)

L'inspection a permis d'observer que le plancher du rez-de-chaussée est situé plus bas (environ 19 po) que le niveau de la rue.

Nous sommes en présence d'une fondation assise directement sur le roc. Des photos prises lors de la construction laissent voir que l'empattement de façade n'a que quelques pouces de hauteur ou arrive

directement à l'effleurement du rocher, principalement sur les coins avant; tandis qu'à l'arrière, l'empattement est plus haut qu'un pied.

Bien que ce soit des photos prises en présence de neige, l'accumulation d'eau au centre de la fondation et à l'avant de celle-ci est visible. De plus, l'eau avant est de couleur rouille.

L'entrepreneur nous a informé avoir branché le drain français du pourtour de la résidence sur une évacuation gravitaire vers un puits sec à la gauche de la résidence et qu'une tranchée arrière se dirige vers un fossé.

Il a aussi installé un drain français au pourtour intérieur de la résidence. Ce dernier, branché sur une pompe, se déverse dans la fosse septique (branchement pour le moins inusité).

Le bénéficiaire nous informe que la pompe fonctionne aux 12 minutes lors de la fonte des neiges et lorsqu'il pleut plus de trois (3) jours; c'est donc dire que l'eau est abondamment présente sous la dalle à l'intérieur des fondations.

Le jour de l'inspection une petite infiltration d'eau rouille sévissait toujours au mur avant de la fondation.

L'inspection et l'observation des photos prises par le bénéficiaire lors de la construction nous indiquent que :

- 1- Aucune clé n'est présente dans l'empattement;
- 2- L'empattement avant arrive souvent au même niveau que le roc;
- 3- Aucun boulon d'ancrage n'est présent au sommet du mur de fondation (les murs ne sont donc pas appuyés latéralement);
- 4- Le drain français avant est posé à égalité de la dalle intérieure – à preuve, le dégagement entre la dalle et le plafond fut mesuré à 93", alors que les coffrages mesurent entre 94 et 96 po.

L'épaisseur de la dalle est d'au plus 3 po et le drain extérieur est à son niveau tandis que sa partie supérieure devrait se retrouver sous le niveau de la dalle;

- 5- Aucune pente n'est présente sur le terrain avant pour éloigner l'eau du bâtiment.

(...) »

**QUESTION EN LITIGE**

- [13] Est-ce que les désordres dénoncés dans la lettre du 16 décembre 2011, sont des vices cachés dénoncés dans le délai raisonnable prévu à l'article 10(4) du règlement?

**TÉMOIGNAGES****PASCAL LEDUC**

- [14] Le Bénéficiaire, Pascal Leduc, nous informe qu'ils ont pris possession de la résidence le 19 juin 2009. Il n'y a eu aucun problème à l'été et à l'automne 2009. C'est en janvier 2010 qu'il y a eu la première infiltration d'eau au coin avant gauche de la maison. Il y a eu de 5 à 6 pouces d'eau, sur presque toute la surface du plancher du sous-sol;
- [15] La portion au dessus du plancher flottant est inondée jusqu'à la droite du sous-sol de plus ou moins 7 pieds du mur droit. Le Bénéficiaire a téléphoné à l'Entrepreneur qui s'est présenté la journée même et l'a aidé à éliminer l'eau, éponger et nettoyer;
- [16] Monsieur Leduc a constaté que l'eau provenait du coin avant gauche de la résidence. Aucun autre endroit ne laissait apparaître une infiltration;
- [17] L'Entrepreneur exécute des travaux par l'extérieur en mars 2010. Il découvre et dit aux Bénéficiaires qu'il y a une brèche entre la semelle et le mur de fondation et que l'eau s'y infiltre;
- [18] L'Entrepreneur procède au colmatage de cette ouverture et ajoute un nouveau drain en mi-mur. Ces nouveaux tuyaux se déversent vers un puits sec. Le drainage à la hauteur de la semelle est refait à l'endroit concerné;
- [19] Les Bénéficiaires sont confiants que les travaux de réparation sont exécutés selon les règles de l'art. L'Entrepreneur fait état d'un problème localisé. Selon monsieur Leduc, il n'y a jamais eu d'autre infiltration provenant de cet endroit;
- [20] L'Entrepreneur a refait les travaux de réfections du sous-sol après que sa soumission ait été acceptée par l'assureur des Bénéficiaires. L'assureur des Bénéficiaires les a indemnisés du coût des travaux de réfections effectués;
- [21] L'Entrepreneur agit diligemment. Il n'y a pas de lettre à l'Administrateur, car les travaux sont exécutés et l'Entrepreneur respecte ses obligations;

- [22] En septembre 2010, une deuxième infiltration d'eau survient. Il est difficile de trouver l'endroit d'où provient l'infiltration. Ils ont finalement trouvé que l'eau provenait du mur latéral gauche. Cette deuxième infiltration est localisée à un autre endroit que celui réparé;
- [23] Un croquis est dessiné par le témoin, pièce B-2, qui situe les infiltrations :
- |    |                |       |                               |
|----|----------------|-------|-------------------------------|
| a) | Janvier 2010   | Rouge | 1 <sup>ère</sup> infiltration |
| b) | Septembre 2010 | Vert  | 2 <sup>ème</sup> infiltration |
| c) | Décembre 2011  | Bleu  | 3 <sup>ème</sup> infiltration |
- [24] À nouveau, monsieur Serge Demuy vient sur les lieux et aide les Bénéficiaires à éliminer l'eau. Le débit d'eau permet de localiser précisément l'endroit d'où provient l'infiltration;
- [25] Le sous-entrepreneur en excavation est alors requis sur les lieux. On découvre que le tuyau d'évacuation de drainage est écrasé par une grosse pierre. Lorsque la pierre est enlevée, un écoulement de plus ou moins 30 minutes se produit. L'Entrepreneur répare le tuyau de drainage brisé et colmate l'espace entre le tuyau d'aqueduc et le mur de fondation, endroit de l'infiltration au sous-sol;
- [26] Le représentant et dirigeant de l'Entrepreneur, monsieur Demuy, parle d'un hasard, d'une malchance. Monsieur Bolduc est convaincu qu'il ne s'agit pas d'un défaut de construction puisqu'il a vu qu'une pierre écrasait le tuyau d'évacuation du drainage. Il accepte la suggestion de l'Entrepreneur d'effectuer les réparations plus tard au sous-sol. En décembre, monsieur Demuy l'informe qu'il n'a pas le temps et propose d'attendre au printemps 2011 afin de s'assurer que tout est bien réparé. Les Bénéficiaires ont accepté, car la confiance persiste;
- [27] Lors des travaux de réparation du tuyau, le plombier requis sur les lieux n'a pas procédé à un examen du système de drainage avec caméra. Cet examen a été annulé lors de la découverte du tuyau écrasé. Il n'y a pas eu d'autre problème à cet endroit.
- [28] Les Bénéficiaires n'ont pas avisé l'Administrateur, car l'Entrepreneur est là, fait les réparations et tout semble réglé. Les Bénéficiaires acceptent le fait, comme le dit l'Entrepreneur, d'être malchanceux;
- [29] À compter de mai 2011, les Bénéficiaire ne sont plus en mesure de rejoindre l'Entrepreneur. En septembre 2011, les Bénéficiaires effectueront le changement de plancher et moulure au sous-sol sauf dans la petite chambre où il n'y avait pas eu d'eau (voir croquis B-2);
- [30] Le 6 décembre 2011, il y a une troisième infiltration. À ce moment, les Bénéficiaires ne sont pas en mesure de contacter l'Entrepreneur et mandatent un

avocat qui dénoncera le désordre à l'Administrateur du Plan de Garantie par courrier du 16 décembre 2011, Pièce A-3;

- [31] À l'endroit de cette 3<sup>ième</sup> infiltration, en bleu sur la pièce B-2, pendant tout l'hiver et à chaque jour, les Bénéficiaires épongent un filament d'eau;
- [32] Monsieur Leduc comprend que ce n'est qu'à compter de cette troisième infiltration qu'il y a un problème sérieux et que l'Entrepreneur ne respectera plus ses obligations;
- [33] Madame Manon Bouliane, pour sa part, exprimera ne connaître le sérieux de la situation quant au problème de drainage qu'après avoir lu la décision de l'Administrateur rendue par Mme Joanne Tremblay, T.P.;
- [34] Lors de la réparation de la première infiltration, monsieur Serge Dumuy a informé les Bénéficiaires que le drain de plancher n'est pas nécessaire vu la présence d'un bassin au sous-sol dans laquelle se trouve une pompe d'assèchement, la "sump pump" : « Pas besoin d'un petit trou lorsqu'il en a un gros » affirme-t-il;

### **CONTRE-INTERROGATOIRE**

- [35] Le contre-interrogatoire de monsieur Pascal Leduc me permettra d'apprendre qu'il dénonce l'absence de drain français en A-3, car il connaît ce défaut pour avoir consulté le *Code national du bâtiment* lors de la 1<sup>ère</sup> infiltration;
- [36] Le Bénéficiaire n'a pas avisé ses assureurs à la deuxième infiltration afin d'éviter une hausse de ses primes. À la deuxième infiltration, il était choqué et voulait savoir ce qui se passait. Non, il ne s'est pas dit qu'il y avait de sérieux problèmes avec la maison ou qu'il pouvait en avoir, car l'Entrepreneur lui donnait des explications qui lui ont semblé raisonnables;
- [37] Au moment de la troisième infiltration, il a compris qu'il avait peut-être un problème plus important, mais pas au même endroit. Le Bénéficiaire n'est pas un expert et il ne sait pas quel est le problème. L'Entrepreneur devait lui faire une maison et il n'est pas un spécialiste. Tout comme sa conjointe, il n'a compris l'envergure des problèmes qui semblent affecter sa maison qu'à la lecture de la décision de madame Joanne Tremblay;
- [38] Il mentionne qu'il n'a fait la lecture du contrat de garantie, pièce A-1, sur laquelle apparaît sa signature qu'en décembre 2011;
- [39] Il trouvait logique que l'Entrepreneur repousse les délais de refaire les réparations au sous-sol après la deuxième infiltration. D'abord parce qu'il disait être occupé et aussi afin de vérifier que tout était réparé, qu'il n'y avait plus d'infiltration;

[40] Réinterrogé par son procureur, le Bénéficiaire précise que c'est dans la période de la 2<sup>ième</sup> infiltration qu'il a consulté le *Code national du bâtiment* sur le sujet du drain de plancher, en septembre 2010;

## ANALYSE

[41] Il n'est pas contesté que la réception du bâtiment soit en date du 19 juin 2009 et que la réception de la réclamation écrite soit reçue par l'Administrateur le 19 décembre 2011. Nous sommes donc en présence d'une demande de réclamation d'un désordre en vertu de l'article 10 (4) du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c. B-1.1, r.8, ci-après appelé le Règlement) qui est reproduit à l'article 3.3 du contrat de garantie, pièce A-1;

[42] L'article 10.(4) se lit ainsi :

“ 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° ...

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° (...)"

[43] L'inspection et l'enquête de madame Tremblay lui permettent d'expliquer les infiltrations d'eau de la façon suivante :

« L'inspection et l'observation des photos prises par le bénéficiaire lors de la construction nous indiquent que :

1. Aucune clé n'est présente dans l'empattement;
2. L'empattement avant arrive souvent au même niveau que le roc;
3. Aucun boulon d'ancrage n'est présent au sommet du mur de fondation (les murs ne sont donc pas appuyés latéralement);
4. Le drain français avant est posé à égalité de la dalle intérieure – à preuve, le dégagement entre la dalle et le plafond fut mesuré à 93", alors que les coffrages mesurent entre 94 et 96 po.

L'épaisseur de la dalle est d'au plus 3 po et le drain extérieur est à son niveau tandis que sa partie supérieure devrait se retrouver sous le niveau de la dalle;

5. Aucune pente n'est présente sur le terrain avant pour éloigner l'eau du bâtiment.

Tous ces détails expliquent les infiltrations d'eau récurrentes à l'intérieur du bâtiment.

[...] »

[44] Il m'apparaît évident que les quatre premières observations de madame Tremblay, technologue professionnelle, sont de l'ordre de faits qui sont cachés pour des consommateurs qui contractent avec un Entrepreneur professionnel de la construction;

[45] Nous sommes ici en présence d'un vice progressif qui doit être dénoncé dans le délai raisonnable de 6 mois du règlement à compter du moment où les bénéficiaires ont pu en soupçonner la gravité et l'étendue au sens de l'article 1739 du Code civil du Québec.

[46] Cet article se lit ainsi :

« **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. »

[47] Je dois donc vérifier du moment que les Bénéficiaires ont pu en soupçonner la gravité et l'étendue des vices cachés affectant leur maison pour ensuite examiner si la dénonciation de cette découverte a été effectuée dans le délai de six mois prescrit au Règlement;

[48] Sur cet aspect de la découverte, Me Jeffrey Edwards écrit dans son volume intitulé "La garantie de qualité du vendeur en droit québécois", à la page 227 :

« **466** – La connaissance peut toutefois être appréciée de différentes manières. Elle peut faire l'objet d'une évaluation subjective : l'acheteur doit alors être pleinement conscient du vice. Elle peut aussi faire l'objet d'une appréciation objective : il s'agit alors de déterminer le moment auquel l'acheteur aurait dû avoir connaissance du vice. L'emploi du terme « découverte » paraît impliquer une connaissance subjective. Une personne découvre un fait lorsqu'elle est éveillée à une réalité nouvelle. Une telle méthode obligerait toutefois le vendeur à subir un délai excessif devant la négligence de l'acheteur. En conséquence, la jurisprudence suivant l'ancien Code s'est toujours prononcée en faveur

*d'une évaluation objective, selon le critère de l'acheteur raisonnable, de la connaissance du vice en matière de délai. Ainsi, le délai commence à courir dès que l'acheteur aurait dû découvrir le vice<sup>1040</sup>. La connaissance peut survenir, suivant les circonstances, uniquement lors de la communication du vice par un expert<sup>1040.1</sup>. Le vendeur ne peut donc être prisonnier de l'attitude plus ou moins attentive de son acheteur à l'égard du vice. Notons que l'article de la Convention sur la vente internationale de marchandises ayant inspiré l'article 1739 C.c.Q. reçoit la même interprétation<sup>1041</sup>. Enfin, il est utile de préciser que la règle selon laquelle la découverte du vice constitue le point de départ du délai d'envoi de l'avis selon l'article 1739 C.c.Q. (de même que du délai de prescription de l'article 2925 C.c.Q.), est la même pour tout recours en garantie du vendeur contre un vendeur antérieur<sup>1041.1</sup>.*

*467 – De fait, le choix du mot « découverte » à l'article 1739 C.c.Q. s'explique autrement que par une évaluation subjective. La première partie de l'article tient pour acquis que la connaissance du vice s'acquiert dès la première manifestation de celui-ci. Or, le vice peut apparaître de manière progressive. Ses premières manifestations paraissent alors anodines et peuvent tout autant être imputées à des phénomènes normaux. L'existence du vice ne se confirme qu'après des signes plus révélateurs. En vertu de l'ancien Code, la jurisprudence était à l'effet que, dans ces circonstances, le délai commençait à courir uniquement après les manifestations décisives du vice<sup>1042</sup>. De même, la doctrine précisait que la connaissance déterminante était celle de « l'étendue et de la gravité du vice<sup>1043</sup> ». Le législateur a consacré cette règle à l'article 1739 C.c.Q., qui prévoit expressément que lorsque le vice « apparaît graduellement », le délai ne court que du « jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue », ce qui est appliqué par la jurisprudence<sup>1043.1</sup>. Cette précision confirme à la fois que le véritable élément déclencheur du délai est la connaissance du vice par l'acheteur et que celle-ci doit être évaluée de manière objective. Le délai court dès que l'acheteur « a pu » soupçonner l'existence du vice et non depuis la découverte ou la connaissance réelle de celui-ci. Il court donc même si l'acheteur négligent omet de se rendre compte du vice.*

*468 – Soulignons toutefois que cette précision concernant le dommage progressif n'est pas propre au droit de la garantie. De fait, elle n'est qu'une application particulière de la règle générale en matière de prescription selon laquelle un délai ne doit pas commencer à courir avant que le droit à exercer ne soit formé. À vrai dire, les tribunaux québécois reconnaissent, depuis déjà long-temps<sup>1044</sup>, que le droit d'action ne peut naître avant que le préjudice qu'il vise à réparer ne soit certain. En droit nouveau, la règle est formellement reconnue aux termes de l'article 2926 C.c.Q. Même si sa formulation laisse à désirer<sup>1045</sup>, l'article précise que lorsque le préjudice « se manifeste graduellement ou tardivement », le délai de prescription « court à*

compter du jour où il se manifeste [de manière importante] pour la première fois ».<sup>1</sup>

- [49] Requis de faire l'examen d'une situation qui s'apparente à celle sous étude, l'arbitre Jean Philippe Ewart, dans sa décision du 30 juillet 2010, résumera ainsi son étude d'autorités sur cette question :

« (...)

[42] Cette appréciation s'appuie d'autre part sur le fardeau applicable sur lequel s'exprime la Cour suprême dans un jugement unanime récent de 2007 traitant de la garantie contre les vices cachés en droit québécois, sous les motifs conjoints des juges Lebel et Deschamps :

« (...) Contrairement à la présomption de connaissance imposée au vendeur, aucune présomption de connaissance ne pèse sur l'acheteur, qui est toujours présumé de bonne foi. Le fardeau de prouver la connaissance réelle du vice repose donc toujours sur le vendeur : Jobin, p. 464; Pourcelet, P. 149; T. Rousseau-Houle, *Précis du droit de vente et du louage* (2<sup>ème</sup> éd. 1986), p. 134.

(...)

[46] En résumé, pour qu'il y ait « découverte » au sens de 1739 C.c.Q. et des dispositions applicables aux présentes, il est requis une connaissance d'un bénéficiaire prudent et averti qui agissant de façon diligente puisse soupçonner qu'une malfaçon ou vice est existante, ce qui requiert à tout le moins une indication suffisante d'un problème, et une connaissance que ce problème causera préjudice certain.

(...)»<sup>2</sup>

- [50] Il n'existe aucune présomption de connaissance de vice et il est important de le souligner. Il s'agit d'un principe de diligence requis d'une personne raisonnable et placée dans les circonstances particulières de sa situation qui doit être examinée;

---

<sup>1</sup> Edwards, J., La garantie de qualité du vendeur en droit Québécois, Wilson et Lafleur, 2<sup>ème</sup> éd., 2008, 406 pages.

<sup>2</sup> Décision S09-231001-NP, Carmelina Coloccia-Guiseppa Borreggine c. Trilikon Construction Inc. & La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., 30 juillet 2010.

[51] Dans la décision GAMM 2008-12-025, l'arbitre Johanne Despatis, avocate s'exprime comme ceci :

« (...)

[32] Je souscris au point de vue suivant lequel le délai de dénonciation diligente d'un vice qui se manifeste graduellement ne commence à courir que le jour où le bénéficiaire peut raisonnablement en soupçonner la gravité et l'étendue.

(...) »<sup>3</sup>

[52] Me Jeffrey Edwards agissant dans sa qualité d'arbitre dans la décision GAMM 2011-10-012 analysera les représentations de l'Entrepreneur pour déterminer du délai de départ de la découverte d'un vice progressif :

« (...)

[3] À l'audition, les Bénéficiaires ont expliqué notamment leurs découvertes progressives des problèmes, les promesses non tenues ainsi que les représentations erronées et rassurantes de l'Entrepreneur.

(...)

[13] (...) Selon le récit non contesté des Bénéficiaires, il est clair que le vice a été découvert de manière graduelle. Le représentant de l'Entrepreneur a faussement rassuré les Bénéficiaires à l'effet que le problème était «isolé» et même «normal» et qu'il ne se reproduirait pas. Un entrepreneur en calfeutrage a été envoyé par l'Entrepreneur et celui-ci a appliqué un joint de silicone, assurant aux Bénéficiaires que le problème était «régulé».

[14] (...) Il nous semble clair que selon le sens de «découverte» de l'Article 1739 C.c.Q., nous pouvons objectivement considérer que le premier moment où les Bénéficiaires ont pu apprécier la gravité et l'étendue du vice est lors de la visite de M. Milon le 18 novembre 2010, si ce n'est plus tard (étant donné qu'ils n'avaient pas reçu le rapport), et ce, malgré toute leur diligence et leur vigilance et

---

<sup>3</sup> 2008-12-025, Isabelle Langevin & Pascal Bernier c. Groupe Sermax Inc. & La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., 5 août 2009.

malgré l'absence de diligence et de suivi de la part de l'Entrepreneur et ses représentations trompeuses. (...).

(...) »<sup>4</sup>

[53] Dans une autre affaire, l'arbitre Philippe Patry, dans la cause CCAC : S11-071802-NP mentionne :

« (...)

[7] Est-ce que le Bénéficiaire a dénoncé par écrit à l'Administrateur le problème de gel des tuyaux de douche lors de grands froids dans un délai raisonnable ne pouvant excéder six (6) mois de sa découverte?

(...)

[10] Le texte du Règlement est clair et il n'y a pas eu de débat jurisprudentiel à cet effet. Une dénonciation à l'Entrepreneur seul ne suffit pas pour répondre aux exigences des paragraphes 27(3) et 27(4) du Règlement, le problème doit être dénoncé par écrit à la fois à l'Entrepreneur et à l'Administrateur à l'intérieur d'un délai raisonnable de sa découverte, ce délai ne pouvant excéder six (6) mois.

(...)

[16] Deuxièmement, le tribunal doit déterminer la période de la découverte du problème dénoncé par le Bénéficiaire.

(...)

[21] Considérant le contenu de cette lettre et considérant le témoignage de Mme Fecteau quant à la résorption efficace du problème suite à l'emploi suggéré par l'Entrepreneur de la solution décalcifiante, il est normal que le Bénéficiaire n'ait pas dénoncé cette situation par écrit à l'Administrateur.

(...)

[23] Pour toutes ces raisons, le tribunal est d'avis que le Bénéficiaire a commencé à soupçonner la gravité et l'étendue du problème dénoncé entre le 15 et 19 janvier 2009.

(...)»<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> 2011-10-012, Sonia Fittante & Benoit Imbeault c. Groupe Immobilier JAD inc. & La Garantie Abrisat inc., 8 mars 2012.

<sup>5</sup> S11-071802-NP, SDC 740, rue de l'Église, Verdun c. Construction Daniel Raynault Inc. & La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., 20 décembre 2011

- [54] Il est donc important de considérer les agissements de l'Entrepreneur afin de déterminer objectivement si les Bénéficiaires devaient raisonnablement soupçonner qu'ils sont en présence d'un vice caché lors de la 2<sup>ième</sup> infiltration. Effectivement, puisque cette deuxième infiltration survient en septembre 2010, l'avis du 16 décembre 2011 serait alors tardif comme le propose le procureur de l'Administrateur qui appuie sa plaidoirie d'autorités dans ce sens;
- [55] L'arbitre Jean Philippe Ewart qui analyse la recevabilité du recours, accueillera le moyen préliminaire en irrecevabilité, lorsque son enquête lui permettra de conclure *que c'est la même source d'infiltration qui a causé les dommages en 2004, 2005, 2006 et 2007, que c'est le même problème qui se perpétue* :

« (...)

[23] Les Bénéficiaires affirment et confirment, par admission lors de l'audition, que l'infiltration est apparue avant la pose de gouttière, que c'est la même source d'infiltration qui a causé les dommages en 2004, 2005, 2006 et 2007, que c'est le même problème qui se perpétue;

(...)

[48] Le Tribunal est d'avis, tel que le soussigné l'a exprimé récemment dans une autre affaire, que le délai maximum de six (6) mois prévu aux alinéas 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> respectivement de l'article 10 du Règlement est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension;

(...)

[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;

(...) »<sup>6</sup>

- [56] Dans une affaire qui examine le délai de dénonciation et de sa tardivité, Me Pierre Boulanger rejette la demande d'arbitrage puisque son analyse l'amène à conclure qu'il était apparent que les cernes d'eau provenaient de l'absence de joint de calfeutrant au pourtour du bain :

---

<sup>6</sup> S07-112801-NP, Niki Apollonatos & George Karounis c. Habitations Luxim Inc. & La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, 4 juin 2008.

« (...)

[9] Lors de sa visite du 13 décembre 2007, l'inspecteur Michel Hamel a constaté le tout qui était humide. Il a aussi remarqué qu'il n'y avait pas de joints de calfeutrant au pourtour du bain à l'étage supérieur;

[10] Concluant que les deux cernes ont la même cause, il a conclu que l'avis reçu le 31 octobre 2007 était tardif et ce, même si le deuxième cerne a pu apparaître en septembre 2007;

(...)

[14] Une jurisprudence constante reconnaît le caractère impératif de l'obligation du bénéficiaire de dénoncer à l'administrateur les malfaçons et vices dont il se plaint dans un délai de six mois de leur découverte. Dans le présent cas, l'absence d'avis à l'entrepreneur dans les six mois ne peut être laissée de côté. Au demeurant, nonobstant le problème de délai d'avis, les bénéficiaires n'ont pas démontré qu'il s'agit d'un vice caché. (...) »<sup>7</sup>

- [57] Je distinguerai enfin la décision de l'arbitre Albert Zoltowski du 29 juin 2009<sup>8</sup> de la présente affaire, en soulignant que l'entrepreneur de cette décision n'avait pas donné de suite à ses promesses de réparations complètes et que ses réparations partielles n'avaient pas corrigé le désordre sous examen. Ce qui vient à dire qu'une personne raisonnable placée dans ces circonstances aurait dû soupçonner qu'un problème subsistait;
- [58] Il m'apparaît évident que l'Entrepreneur en instance, qui a choisi de ne pas se présenter pour contredire la preuve sur ce sujet, a convaincu les bénéficiaires que les deux (2) premières infiltrations étaient de routine pour la première et justifiable pour la deuxième. Les bénéficiaires ne pouvaient soupçonner être en présence d'un vice de l'envergure détaillé par madame Tremblay dans la décision sous étude;
- [59] La lecture du rapport d'expertise de l'expert en bâtiment Claude Latulippe, T.P., qui m'a été soumis en preuve de consentement sous la cote B-1, vient confirmer l'analyse de madame Joanne Tremblay. Le vice consiste en un système de drainage périphérique non fonctionnel ou à tout le moins installé de façon inappropriée qui amène une déficience de l'évacuation des eaux souterraines;

---

<sup>7</sup> S08-012301-NP, Patrice Rivet & Manon St-Jean c. Construction Réjean D'astous Inc. & La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., 24 juillet 2008

<sup>8</sup> S09-260101-NP, Chantal Daigneault & Peter Jones c. Les constructions Yves Brunette Inc. & La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., 29 juin 2009

- [60] Les bénéficiaires ont cru leur Entrepreneur qui est le professionnel reconnu dans la construction de maison neuve et aucun reproche ne peut leur être fait en ce qui concerne les infiltrations d'eau au sous-sol;
- [61] Il en est autrement pour le drain de plancher. Monsieur Leduc sait qu'une règle du Code du bâtiment n'est pas respectée et l'explication de l'entrepreneur m'apparaît farfelue sur ce point. Disons que les bénéficiaires ont accepté que leur maison ne soit pas munie d'un drain de plancher au sous-sol puisque le puits d'assèchement leur apparaît suffisant, tout simplement. La personne qui connaît le Code de construction du bâtiment se doit raisonnablement d'exiger de son entrepreneur qu'il en applique les règles, sauf explications sérieuses;
- [62] J'en viens à la conclusion que l'avis de dénonciation du 16 décembre 2011, pièce A-3, est reçu dans les délais prescrits par le Règlement et le contrat de garantie, pour le point 3 de la décision de l'Administrateur et j'accueillerai la requête préliminaire de l'Administrateur sur le point 4 de cette même décision;

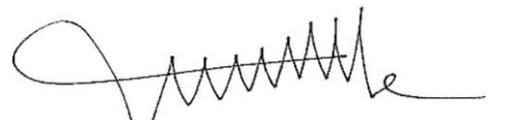
**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**ACCEUILLE EN PARTIE** la requête de l'Administrateur;

**REJETTE** la demande d'arbitrage des bénéficiaires du point 4 de la décision du 27 février 2012;

**REJETTE** la requête préliminaire de l'Administrateur et **DÉCLARE** l'avis de dénonciation d'un vice caché, du 16 décembre 2011, pièce A-3, effectué dans le délai prescrit en regard du point 3 INFILTRATION D'EAU AU SOUS-SOL, de la décision du 27 février 2012;

Le tout aux frais de l'Administrateur en vertu de l'article 123 du Règlement.



JEAN MORISSETTE, arbitre

**Me DANIEL GRONDIN**  
**Pour les bénéficiaires**

**ABSENT**  
Entrepreneur

**Me LUC SÉGUIN**  
Procureur de l'administrateur

Date(s) d'audience : 27 août 2012