

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 :2018-01-03

ABRITAT no : 362357-1

Date: 20/04/2018

Arbitre : Me Avelino De Andrade /Arbitre

Linda Lalonde & Guy Roux

Bénéficiaires

c.

9256-4103 Québec inc.

Entrepreneur

Et

Raymond Chabot Administrateur provisoire inc.

Ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie

La Garantie Abritat inc.

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

[1] Dans le cadre de la mise en œuvre de la garantie prévue au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels*, le 2 octobre 2017, les Bénéficiaires transmettaient au GAMM une demande d'arbitrage relativement à la décision rendue le 5 septembre 2017 par l'Administrateur.

[2] Dans sa décision l'Administrateur rejetait la réclamation des Bénéficiaires concernant les points suivants :

1. Prises électriques situées au-dessus des plinthes électriques;
2. Bassin situé sous le chauffe-eau mal branché;
3. Prises électriques situées au comptoir de cuisine ne sont pas conforme;
4. Comptoir de cuisine n'est pas de niveau et un joint est manquant;
5. Carrelage de céramique des planchers de cuisine et de la salle de bain non de niveau;
6. Carreaux de céramique de la salle de bain fissuré;
7. Plinthes chauffantes mal positionnées.

[3] Une première conférence de gestion téléphonique a eu lieu le 16 février 2018, lors de laquelle les parties ont confirmé la juridiction du Tribunal d'Arbitrage.

[4] Lors de cette conférence de gestion téléphonique le Bénéficiaire a informé le Tribunal qu'il allait obtenir une opinion d'un expert concernant les points 1, 3 et 9 et que si son expert lui confirmait que le tout était conforme, il se désisterait des points 1, 3 et 9.

[5] Une nouvelle conférence de gestion a été fixée au 26 février 2018.

[6] Lors de la conférence de gestion téléphonique du 26 février 2018, le Bénéficiaire informe le tribunal qu'il retire les points :

1. Prises électriques situées au-dessus des plinthes électriques;
3. Prises électriques situées au comptoir de cuisine ne sont pas conforme;
9. Plinthes chauffantes mal positionnées.

[7] Lors de la même conférence téléphonique l'Entrepreneur et le Bénéficiaire s'entendent pour que l'Entrepreneur fasse une nouvelle visite des lieux mercredi le 28 février pour installer une moulure manquante pour le comptoir et vérifier les autres points.

[8] L'Entrepreneur et le Bénéficiaire ont chacun transmis au Tribunal des photos concernant les fissures dans le carrelage de la salle de bain.

[9] Malgré les commentaires du Tribunal adresser au Bénéficiaire lors des conférences téléphoniques sur le fardeau de preuve en matière de vice caché, une audition a été fixée pour le 17 avril 2018 sur les points :

5. Carrelage de céramique des planchers de cuisine et de la salle de bain non de niveau;

6. Carreaux de céramique de la salle de bain fissurés;

DÉCISION

[10] Le tribunal rappelle que le Bénéficiaire étant celui qui a déposé la demande d'arbitrage, il a donc le fardeau de preuve de démontré le bien fondé de ses prétentions.

[11] Quiconque exerce un recours en justice a généralement le fardeau de démontrer le bien-fondé de ses prétentions (article 2803 du Code civil du Québec).¹

[12] La règle du fardeau de la preuve, exige que celui qui veut faire valoir un droit fasse une preuve par prépondérance du bien fondé de ses prétentions.

« 2804 c.c.q.. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

[13] Donc, quand on veut faire sanctionner un droit par un tribunal, il faut démontrer détenir ce droit et le faire au moyen d'une preuve convaincante.

[14] Dans son argumentation Me Nantel pour l'Administrateur soulève les arguments que la dénonciation est tardive puisque pas faite dans le délai de 6 mois de la connaissance et que les vices allégués ne peuvent être qualifiés de vices cachés.

[15] Au soutien de son argumentation Me Nantel soumet la décision arbitrale dans le dossier Micheline Leduc c. Les développements immobiliers BCG et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualités d'administrateur du plan de garantie de la Garantie Abrisat inc.².

[16] Dans cette décision l'arbitre Roland-Yves Gagné reprend les principes sur le délai de dénonciation :

« [44] Comme le soussigné le rappelait dans l'affaire Abdellatif Bensari c. Les Constructions M.C. et La Garantie Qualité Habitation¹¹, le délai de dénonciation de six mois est un délai de déchéance (l'article 10 cité est l'équivalent de l'article 27 pour les maisons non détenues en

¹ Syndicat de copropriété 7565 chemin Westover (Re), 2005 CanLII 59141 (QC OAGBRN) ;

² Micheline Leduc c. Les développements immobiliers BCG et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualités d'administrateur du plan de garantie de la Garantie Abrisat inc No S17-122201-NP ;

condo):

[64] [...] l'état du droit à cet effet est clair : le délai de six mois prévu à l'article 10 du Règlement est un délai de rigueur et de déchéance.

[65] Dans l'affaire Abderrahim Moustaine et al. c. Brunelle Entrepreneur Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ (Soreconi 070424001) du 9 mai 2008, Me Jean Philippe Ewart, arbitre, écrit :

[31] Le Tribunal est d'avis [...] que le délai maximum de six (6) mois prévu aux alinéas 3e , 4e et 5e respectivement de l'article 10 (...) du Règlement est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension.

[36] 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 à le (sic!) droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés

[66] Baudouin explique ce qu'est un délai de déchéance¹² Dans le cas des délais de déchéance, la créance est absolument éteinte après l'expiration du temps fixé. Le tribunal est alors tenu de suppléer d'office au moyen en résultant (art. 2878 C.c.). Dans ces cas donc, ce n'est plus seulement l'action en justice qui est éteinte, mais bien le droit lui-même.

[45] L'avis doit être donné par écrit dans les délais fixés par le Règlement à l'Administrateur qui cautionne les obligations contractuelles de l'Entrepreneur pour qu'il puisse intervenir à brève échéance.

[46] Malgré tous les pouvoirs qui sont dévolus à l'arbitre en vertu du Règlement et selon la jurisprudence à cet effet¹³, le Tribunal d'arbitrage ne peut pas faire appel à l'équité pour faire réapparaître un droit déchu qui n'existe plus, il ne s'agit pas ici de suppléer au silence du Règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie, malgré toute la sympathie qu'il pourrait avoir envers le Bénéficiaire. »

[17] En ce qui concerne le point carrelage de céramique des planchers de cuisine et de la salle de bain non de niveau, la preuve selon le témoignage même du bénéficiaire la situation existe depuis la prise de possession soit le 28 octobre 2015 et la dénonciation écrite le 19 février 2017.

[18] Ce seul argument suffit à rejeter la demande d'arbitrage sur ce point.

[19] La réclamation des bénéficiaires ayant été dénoncé dans le cadre de la garantie du vice caché prévue au Règlement est-ce que les points :

5. Carrelage de céramique des planchers de cuisine et de la salle de bain non de niveau;

7. Carreaux de céramique de la salle de bain fissurés;

peuvent-ils être qualifiés de vice caché ?

[20] Lors des conférences de gestion téléphonique, le Tribunal a pris le temps d'expliquer au Bénéficiaire les critères pour pouvoir qualifier un vice de vice caché.

[21] La couverture du Plan dans le cas sous étude se lisent, plus particulièrement pour les bâtiments détenus en copropriété divise :

« 27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :

[...]

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

[22] Me Nantel pour l'Administrateur a soumis les décisions dans A à Z Construction c. Syndicat des copropriétaires du 292 Simonds et la Garantie Abrisat inc³ et Abdelali Elkhettabi et GalynaPiskonovac. Habitations Germa inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.⁴.

[23] Le Tribunal d'Arbitrage lors des conférences de gestion a pris la peine d'expliquer les critères du vice caché et a même indiquer qu'à la vue des photos transmises par le Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le Tribunal avait des doutes que les critères soient rencontrés.

[24] Dans la décision Pinsonneault c. Entreprises VFJ inc.⁵, l'Honorable Michel Bédard fait l'analyse des critères pour qu'on puisse qualifier la déficience alléguée de vice caché :

« **LE DROIT**

a) La loi

[16] En matière de vices cachés, le Code civil du Québec édicte aux articles 1726 à 1728 ce qui suit:

³ A à Z Construction c. Syndicat des copropriétaires du 292 Simonds et la Garantie Abrisat inc CCAC S-12-030801-NP

⁴ Soreconi No. Dossier : 070810001

⁵ Pinsonneault c. Entreprises VFJ inc., 2011 QCCQ 8943 (CanLII)

III. — De la garantie de qualité

"**1726.** Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert. (1991, c. 64, a. 1726)

1727. Lorsque le bien périt en raison d'un vice caché qui existait lors de la vente, la perte échoit au vendeur, lequel est tenu à la restitution du prix; si la perte résulte d'une force majeure ou est due à la faute de l'acheteur, ce dernier doit déduire, du montant de sa réclamation, la valeur du bien, dans l'état où il se trouvait lors de la perte. (1991, c. 64, a. 1727)

1728. Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu, outre la restitution du prix, de tous les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur. (1991, c. 64, a. 1728)."

b) *La doctrine*

[17] Le professeur Pierre-Gabriel Jobin, dans son ouvrage intitulé "*La vente*", [1] écrit ce qui suit concernant la notion de vice caché dénoncée au Code civil du Québec :

"156 - Introduction - [...] Pour donner ouverture à la garantie des vices cachés, le vice doit être grave, inconnu de l'acheteur, caché, antérieur à la vente et, pour les fins du recours de l'acheteur en dommages-intérêts, connu ou présumé connu du vendeur. Le législateur a cependant ajouté une nouvelle condition: la dénonciation du vice au vendeur, par l'acheteur, dans un délai raisonnable de sa découverte.

157 - Vice grave - La première condition exige que le vice soit grave – condition qu'il ne faut pas confondre avec l'existence même du vice. Le texte du Code indique, tel que mentionné ci-haut, les critères de la gravité du vice: celui-ci doit être tel que, si l'acheteur l'avait connu, il n'aurait pas acheté le bien ou l'aurait acheté à un moindre prix. Pour décider si un vice est assez grave pour donner ouverture à la garantie, on ne considère pas seulement le coût de sa réparation par rapport à la valeur du bien: on regarde tous les aspects, dont notamment la baisse de la valeur marchande du bien, la diminution de son usage normal (ou déficit d'usage), les inconvénients, actuels ou prévisibles, du vice pour l'acheteur, étant entendu que les attentes légitimes de l'acheteur sont plus grandes pour un bien usagé – parfois une même lacune ne constitue pas un vice pour un bien passablement usagé alors qu'elle l'est pour un bien neuf. Un juge a écrit que «la garantie légale contre les vices cachés s'éteint progressivement avec le temps».

158 – Vice inconnu de l'acheteur – En second lieu, pour que l'acheteur puisse invoquer la garantie contre les vices, il doit avoir ignoré la défectuosité lors de la vente; en d'autres mots, le vice doit être inconnu de l'acheteur. Il arrive parfois que le vendeur dénonce le vice à l'acheteur ou que ce dernier, ou son expert, le découvre avant la vente: il n'existe alors aucune garantie, sauf formulation d'une réserve ou stipulation contraire. [...]

159 – Vice caché. Règles générales - Comme troisième condition de la garantie, le Code édicte que la défectuosité ne doit pas avoir été apparente lors de la vente, en un mot que le vice est caché. S'il ne l'est pas, l'acheteur est présumé l'avoir connu et il n'y a pas de garantie, sauf stipulation contraire.

L'article 1726 précise qu'il faut entendre par un vice apparent celui «qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert».

[...]

En principe, l'acheteur, ou son expert s'il décide de faire examiner le bien par un expert, doit procéder à un examen raisonnable du bien et seuls les vices qui échappent à un tel examen sont jugés cachés. Les tribunaux se réservent manifestement un large pouvoir d'appréciation et la jurisprudence n'est pas très précise sur ce qu'elle entend par un examen raisonnable. Il doit, en principe être attentif et sérieux, quoique plutôt rapide et non approfondi. Pour apprécier la conduite de l'acheteur, un certain parallèle peut être établi avec les notions d'erreur simple et d'erreur inexcusable. Une fois établie l'existence du vice, c'est le vendeur, et non l'acheteur, qui a le fardeau de prouver qu'une personne prudente et diligente aurait dû constater les indices du vice.

[...]

L'acheteur ou son expert n'est pas obligé de prendre des mesures inhabituelles (comme ouvrir un mur ou creuser autour des fondations) pour chercher des vices, sauf si un indice visible soulève des soupçons. Enfin, du camouflage, des représentations trompeuses du vendeur, voire sa réticence, qui heurtent la bonne foi, peuvent réduire l'obligation de l'acheteur d'examiner le bien et conduire les tribunaux à juger caché un vice qui, autrement, serait apparent. Le principe de la bonne foi soulève aussi la question difficile de savoir si le vendeur a l'obligation de divulguer le vice qu'il connaît.

160 – Vice caché. La question du devoir de divulgation –Le rôle joué ici par le principe de la bonne foi sur la divulgation du vice appelle quelques observations. La question doit être bien circonscrite. Il n'y a aucune difficulté à propos des mensonges, manœuvres frauduleuses et réticences (au sens propre) du vendeur sur un vice particulier; ainsi la garantie s'applique certainement quand le vendeur, en réponse à une question de l'acheteur sur un vice possible, ne mentionne que les aspects qui laissent entendre qu'il n'existe pas de vice et passe sous silence les aspects défavorables impliquant le vice, ou encore quand le vendeur prend l'initiative de décrire les qualités d'un élément du bien vendu (par exemple la fournaise) mais qu'il omet ses défauts.

[...]

161 – Vice antérieur à la vente. Règle générale –Comme quatrième condition, le Code exige que le vice soit antérieur à la vente. Pour qu'il soit considéré comme antérieur, il n'est pas nécessaire que le vice se soit manifesté avant la vente, il suffit qu'il ait existé en germe.

[...]

164 – Vice connu ou présumé connu du vendeur –Après des hésitations, le législateur a finalement repris dans le Code civil du Québec la condition du Code civil du Bas Canada suivant laquelle, pour que l'acheteur ait droit à des dommages-intérêts, le vendeur doit, lors de la vente, avoir connu le vice ou ne pas avoir pu l'ignorer. [...]

En règle générale, la présomption de connaissance ne s'applique pas au profane ni au vendeur professionnel quoique non spécialisé, lequel ne possède pas la compétence d'un fabricant, d'un commerçant ou d'un autre professionnel spécialisé dans le type de biens concerné. Elle s'applique toutefois au profane ou au vendeur professionnel non spécialisé qui, dans les circonstances, avait des motifs raisonnables de penser que son bien était affecté d'un vice (par exemple, des traces d'humidité excessive étaient visibles sur les murs, indice d'une mauvaise imperméabilisation ou d'une autre défectuosité)".

[18] Quant au professeur Jacques Deslauriers, il mentionne dans son ouvrage intitulé *"Vente, Louage, Contrat d'entreprise ou de service"*[2] ce qui suit :

"I. LA NOTION DE VICE CACHÉ (ART. 1726 C.c.Q.

A. Les caractéristiques du vice donnant ouverture au recours pour vices cachés

Pour réussir un recours fondé sur des défauts cachés, l'acheteur doit prouver toutes les caractéristiques permettant de conclure au caractère caché du défaut, telles qu'énoncées ci-après: son caractère caché, sa gravité, l'ignorance qu'avait l'acheteur de son existence et l'existence de ce défaut au moment de la vente. Les recours pour vices cachés peuvent être intentés malgré la bonne foi du vendeur;

....

ANALYSE ET DISCUSSION

[28] Si on s'en réfère aux critères du vice caché qui sont énoncés à l'article 1726 C.c.Q. , il doit être :

-**GRAVE** au point d'en diminuer significativement l'utilisation du bien où qu'un acheteur n'en aurait pas donné un si haut prix s'il l'avait connu,

-**INCONNU** de l'acheteur au moment de la vente

-**CACHÉ** c'est à dire non apparent lors de la vente et

-**ANTÉRIEUR** à la vente. »

[25] A l'audition le Bénéficiaire a témoigné à l'effet que la fissure dans la salle de bain n'était pas présente au moment de réception du bâtiment donc n'était pas présente au moment de la vente.

[26] La preuve photographique et la preuve à l'audition démontre clairement que la fissure ne rencontre pas les critères établis par la jurisprudence et la doctrine pour pouvoir qualifier la fissure de vice caché.

[27] Il s'agit tout au plus d'une question d'esthétique.

FRAIS

[28] Le Règlement prévoit à l'article 123 que les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.

[29] Dans le présent dossier le Tribunal d'arbitrage conclut que la demande d'arbitrage a été faite de bonne foi et que de fait la demande d'arbitrage a fait en sorte que l'entrepreneur a fait des correctifs pour des points qui avaient été rejetés par l'administrateur.

[30] De ce fait les frais de l'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

PREND acte de l'intention de l'entrepreneur de procéder avec les travaux aux points 2 et 4 de la décision

REJETE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant aux autres points ;

CONDAMNE l'Administrateur aux frais d'arbitrage.

«

Avelino De Andrade

Me Avelino De Andrade, Arbitre