

**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 :

Serge Désy

(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

Les Distributions Fermco Ltée

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie Habitation du Québec inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier QH : 55243 – 5184
N° dossier GAMM : 2013-04-002

SENTENCE ARBITRALE

| | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Arbitre : | M. Claude Dupuis, ing. |
| Pour le bénéficiaire : | M. Serge Désy |
| Pour l'entrepreneur : | M. Jocelyn Trépanier |
| Pour l'administrateur : | M ^e Jean-Raymond Paradis |
| Date d'audience : | 18 juin 2013 |
| Lieu d'audience : | Saint-Alexis-des-Monts |
| Date de la sentence : | 20 août 2013 |

I : INTRODUCTION : LES FAITS

[1] Le 8 avril 2008, le bénéficiaire ainsi que l'entrepreneur signaient un contrat préliminaire pour la construction d'une propriété située sur les rives d'un lac à Saint-Alexis-des-Monts.

[2] Ce contrat prévoit uniquement l'érection de la coquille de l'habitation pour une valeur de l'ordre de 200 000 \$, la finition, soit les matériaux et l'équipement, étant sous la responsabilité du bénéficiaire, conformément à l'article 12.1° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[3] La réception de l'unité a eu lieu le 1^{er} mai 2009. Toutefois, le formulaire d'inspection pré-réception n'a été complété que le 2 juillet 2009, ce dernier portant déjà la mention suivante :

Toiture perforée à plusieurs endroits lors de l'installation non conventionnelle des bardeaux.

[4] À cette même date, soit le 2 juillet 2009, le bénéficiaire dénonçait par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur des dégâts d'eau à sa propriété.

[5] Cette lettre indiquait que ces dégâts étaient survenus le 12 février ainsi que le 27 février 2009; elle mentionnait de plus que l'entrepreneur était intervenu le 3 juin 2009 pour la pose d'un joint de goudron au bas de la cheminée.

[6] Dans cette même lettre du 2 juillet 2009, le bénéficiaire ajoutait, et je cite :

[...] Suite à cette réparation pour ainsi dire inutile, j'ai fait inspecté [sic] la toiture par des professionnels du bâtiment et tous sont d'accord que l'action prise par Fermco est totalement insuffisante et que les risques d'infiltration sont encore très présents.

[7] Le 15 juillet 2009, l'administrateur faisait parvenir au bénéficiaire le formulaire pour entamer le processus de réclamation; sur ledit document (pièce A-8), l'adresse affichée de l'administrateur se situe sur le boulevard des Galeries d'Anjou à Montréal; ce questionnaire n'a pas été immédiatement complété par le bénéficiaire.

[8] Le 5 février 2013, le bénéficiaire fait parvenir à l'entrepreneur et à l'administrateur une deuxième dénonciation; cette dernière récapitule les faits entourant les dégâts d'eau survenus les 12 et 27 février 2009, mentionnés dans sa première dénonciation ci-devant indiquée, et annonce un troisième dégât d'eau s'étant produit en janvier 2013; dans cette lettre, le bénéficiaire demande, et je cite :

Considérant la gravité du problème d'infiltrations d'eau pour une maison neuve FERMCO, je vous demande de procéder dans les quinze (15) jours de cette lettre, aux réparations des dégâts intérieurs causés par les infiltrations d'eau et de remplacer dès le printemps 2013, 100% des bardeaux de la toiture avec une installation conventionnelle, selon les règles de l'Art du Bâtiments [sic].

[9] Le 14 février 2013, le bénéficiaire complète le formulaire qu'il avait reçu en juillet 2009 relativement à l'ouverture de dossier en réclamation.

[10] Le 21 mars 2013, l'administrateur procède à la visite des lieux et émet son rapport de conciliation le 30 avril 2013; ce dernier fait effectivement état de la « *présence d'infiltration d'eau au périmètre du foyer au rez-de-chaussée, ainsi qu'au sous-sol [...] au plafond à l'intérieur de la salle de bain principale, la chambre principale, la salle de séjour, et à l'entrée principale* ».

[11] Toutefois, l'administrateur conclut son rapport comme suit :

Considérant ce qui suit :

Les situations décrites doivent être réclamé [sic] par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder trois (3) ans de l'inspection.

Le point 1 n'ayant pas été réclamé par écrit à l'entrepreneur et à **La garantie Qualité-Habitation** dans les 3 ans suivant l'inspection du 2 juillet 2009.

(Au sens de l'article 2925 du Code civil du Québec : **L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans**)

Par conséquent, **La garantie Qualité Habitation** n'a pas à statuer sur ce point dans le cadre de son mandat.

[12] Insatisfait de cette décision, le bénéficiaire, en date du 6 mai 2013, adressait au GAMM une demande d'arbitrage.

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

- M. Serge Désy, bénéficiaire
- M. Jocelyn Trépanier, entrepreneur
- M. Benoit Pelletier, T.P., conciliateur pour La garantie Qualité Habitation

[14] Les parties ont accordé au soussigné un délai de soixante-quinze (75) jours à compter de la date d'audience pour rendre sentence dans la présente affaire.

II : POSITION DU BÉNÉFICIAIRE

[15] M. Désy se dit convaincu d'avoir dénoncé la situation à l'entrepreneur et à l'administrateur dans le délai de six mois figurant à l'article 10 du plan de garantie.

[16] Le bénéficiaire demande au tribunal de bien vouloir concilier ce dernier article avec l'article 2925 du *Code civil du Québec*, soit le délai de trois ans pour faire valoir un droit.

[17] M. Désy soumet qu'il est illégitime de mettre fin à une réclamation d'une telle ampleur pour une question de délai.

[18] Il prétend de plus qu'il n'a rien à se reprocher, qu'il n'y a pas eu de mauvaise volonté de sa part, vu les bonnes relations existant entre lui et l'entrepreneur.

[19] Il affirme ne pas avoir poursuivi sa réclamation en 2009 parce qu'il n'avait point reçu d'instructions dans ce sens; il n'a pas non plus lu le contrat préliminaire, ce dernier étant illisible à cause de sa mauvaise qualité d'impression.

[20] Le bénéficiaire trouve complexe pour le commun des mortels la compréhension des articles de droit.

III : POSITION DE L'ENTREPRENEUR

[21] L'entrepreneur, même s'il considère le bénéficiaire comme étant une personne honnête et un excellent client, souligne que lors de son inspection en 2013, l'administrateur avait déjà indiqué au bénéficiaire qu'il existait un problème au niveau des délais non respectés.

IV : POSITION DE L'ADMINISTRATEUR

[22] Citant les articles 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et 2925 du *Code civil du Québec*, le procureur souligne que le délai de six mois indiqué au plan de garantie n'est pas en litige dans le présent dossier. Il insiste plutôt sur l'article 18.2° du plan, et je cite :

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

[...]

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

[23] Le procureur rappelle que la dénonciation initiale du bénéficiaire a eu lieu en 2009; après quoi, aucun suivi, ni de la part du bénéficiaire, ni de la part de l'entrepreneur.

[24] Qui plus est, l'administrateur a fait parvenir au bénéficiaire le formulaire d'ouverture de dossier en réclamation avant que les 15 jours de délai prévus à l'article 18.2° du plan de garantie, suite à la dénonciation, ne soient écoulés.

[25] Or, entre cet envoi de formulaire en 2009 et 2013, silence complet de la part du bénéficiaire.

[26] La preuve a démontré que, vu le changement d'adresse de l'administrateur après 2009, le formulaire adressé au bénéficiaire en 2009 n'a été complété par ce dernier qu'en février 2013.

[27] Pour des motifs qui lui sont propres, le bénéficiaire a décidé de ne pas donner suite à sa réclamation en 2009; or, c'est exactement la même situation ou le même problème d'infiltration d'eau que l'on retrouve en 2009 et 2013; de ce fait, les articles 2925 et suivant du *Code civil du Québec* trouvent application.

2925. L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans.

2926. Lorsque le droit d'action résulte d'un préjudice moral, corporel ou matériel qui se manifeste graduellement ou tardivement, le délai court à compter du jour où il se manifeste pour la première fois.

[28] Or, dans sa lettre de dénonciation du 2 juillet 2009, le bénéficiaire avoue que des professionnels du bâtiment lui ont affirmé que malgré l'intervention de l'entrepreneur, « *les risques d'infiltration sont encore très présents* ».

[29] Ainsi, le délai de prescription à l'article 2925 du *Code civil du Québec* débute en juillet 2009, car c'est à ce moment que le bénéficiaire prend connaissance de l'ampleur du problème.

[30] M. Désy a reçu son formulaire d'ouverture de dossier en réclamation en 2009 et il l'a complété en 2013.

[31] Or, en 2009, il connaissait la situation, cette dernière étant même dénoncée sur le formulaire d'inspection préreception.

[32] Le procureur soumet que même si le contrat préliminaire est illisible, le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* est d'ordre public.

[33] À l'appui de son argumentation, le procureur a soumis la jurisprudence suivante :

- *Ceriko Asselin Lombardi inc. c. Maçonnerie Express inc.*, C. A. 500-09-009454-000 (500-17-006956-992), juges Proulx, Dussault et Forget, 2001-03-19 (AZ-50084636).
- *Syndicat des copropriétaires du Complexe Fleurimont c. Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) inc.*, C. S. 500-05-035633-971, juge Lise Côté, 2001-12-19 (AZ-50108824).

V : DÉCISION ET MOTIFS

[34] Le présent différend passe inévitablement par l'application et/ou l'interprétation des articles 2925 et 2926 du *Code civil du Québec*.

2925. L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans.

2926. Lorsque le droit d'action résulte d'un préjudice moral, corporel ou matériel qui se manifeste graduellement ou tardivement, le délai court à compter du jour où il se manifeste pour la première fois.

[35] Comme au plan de garantie le délai n'est point fixé relativement à l'action qui fait valoir un droit, le *Code civil du Québec*, loi supplétive, intervient.

[36] À cet égard, un jugement de la Cour supérieure¹ soumis par le procureur de l'administrateur apporte des précisions. Il s'agissait dans cette affaire d'un immeuble neuf pour lequel l'entrepreneur était accrédité auprès de l'APCHQ, avec à l'époque (1990) une garantie facultative, semblable à celle qui est obligatoire depuis 1998. Voici quelques extraits de ce jugement :

[70] [...] Une fois le vice dénoncé, la prescription de droit commun de trois ans (art. 2925 C.c.Q.) s'applique.

[71] En matière de vices cachés, le vendeur ou l'entrepreneur doit être avisé rapidement des vices affectant la bâtisse pour pouvoir en vérifier la nature et prendre les dispositions qui s'imposent.

¹ *Syndicat des copropriétaires du Complexe Fleurimont c. Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) inc.*, C. S. 500-05-035633-971, juge Lise Côté, 2001-12-19 (AZ-50108824).

[72] En l'espèce, le certificat fixe un délai pour dénoncer les vices cachés selon leur nature mais c'est la prescription de droit commun qui s'applique quant au délai pour intenter le recours en justice. [...]

[77] Ce que le certificat prévoit, c'est un délai plus long pour dénoncer les vices mais il ne modifie en rien le délai applicable pour prendre action. Il serait illogique de penser qu'un acheteur puisse dénoncer le vice affectant l'immeuble et attendre indûment pour prendre action.

[78] [...] Au surplus, lors de l'envoi de la demande de conciliation par l'A.P.C.H.Q. à madame Henrichon, alors administratrice de la copropriété, pour remplir cette demande, cette lettre est demeurée sans réponse. Il était possible pour l'A.P.C.H.Q. de croire que le litige était réglé avec l'entrepreneur et qu'il n'y avait pas lieu d'agir. D'ailleurs, l'A.P.C.H.Q. a fermé son dossier.

[79] Dans ces circonstances, l'action en justice, entreprise six ans plus tard, ne saurait être considérée comme intentée dans un délai raisonnable suivant la dénonciation du vice caché [...].

[37] Analysons les faits à la lueur de ce jugement ainsi que des différents articles du *Code civil du Québec* et du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ci-devant cités.

[38] La preuve a démontré que dès 2009, le vice était manifeste et que le bénéficiaire en était pleinement conscient.

[39] En effet, dès le 2 juillet 2009, le formulaire d'inspection préreception signé par M. Désy indique ce qui suit :

Toiture perforée à plusieurs endroits lors de l'installation non conventionnelle des bardeaux.

[40] De plus, sur ce formulaire, le bénéficiaire a inscrit la note personnelle suivante :

Plusieurs correspondances sans résultats ont été demandés à FERMCO pour corriger la toiture qui coule. Deux (2) dégâts d'eau importants ont été signalés à FERMCO en février 2009 et les réparations qui s'imposent n'ont pas été effectuées (2 juillet 2009) [sic]

[41] Dans une lettre datée également du 2 juillet 2009, adressée à l'entrepreneur avec copie à l'administrateur, le bénéficiaire fait état de deux dégâts d'eau importants

survenus les 12 et 27 février 2009; subséquemment, l'entrepreneur est intervenu le 3 juin 2009 pour apporter un correctif.

[42] Relativement à cette intervention de l'entrepreneur, le bénéficiaire, dans sa lettre, poursuit :

[...] Suite à cette réparation pour ainsi dire inutile, j'ai fait inspecté [sic] la toiture par des professionnels du bâtiment et tous sont d'accord que l'action prise par Fermco est totalement insuffisante et que les risques d'infiltration sont encore très présents.

[43] La preuve est donc convaincante à l'effet que le 2 juillet 2009, le vice était manifeste, même pour un non-initié; il l'était peut-être aussi à compter du 12 février 2009, date à laquelle le bénéficiaire a pu constater un premier dégât.

[44] Le délai de dénonciation de six mois prévu à l'article 10 du plan de garantie avait été respecté par le bénéficiaire (du 12 février au 2 juillet 2009).

[45] En accord avec le procureur de l'administrateur, le soussigné est d'avis que le délai de prescription à l'article 2925 du *Code civil du Québec* pour la prise d'action à faire valoir le droit du bénéficiaire débute le 2 juillet 2009, car c'est à ce moment que ce dernier prend connaissance de l'ampleur de la situation.

[46] Or, après la dénonciation du 2 juillet 2009, même si l'administrateur lui a fait parvenir le formulaire *Ouverture du dossier en réclamation*, le bénéficiaire n'a pas intenté son action à faire valoir son droit; M. Désy ne l'a fait qu'en février 2013, à la suite d'une seconde dénonciation identique à celle de juillet 2009, soit quelque 42 mois après sa prise de connaissance de l'ampleur du problème.

[47] Les motifs de ce délai invoqués par M. Désy ne peuvent tenir la route, soit que personne ne lui avait indiqué à cette époque (2009) qu'il devait poursuivre sa réclamation, soit que les caractères du contrat préliminaire étaient, et j'en conviens, très pâles et difficilement lisibles.

[48] À cet égard, le tribunal rappelle que le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* est d'ordre public.

[49] Pour ces motifs, le tribunal :

REJETTE la présente réclamation du bénéficiaire.

Coûts de l'arbitrage

[50] Conformément à l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, l'arbitre départage les coûts du présent arbitrage comme suit : cent dollars (100,00 \$) à la charge du bénéficiaire, le solde à la charge de l'administrateur.

BOUCHERVILLE, le 20 août 2013.



Claude Dupuis, ing., arbitre