

ARBITRAGE
En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs (LRQ, c. B-1.1, r. 8)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

Entre

Nathalie Lépine et Éric Pelletier
(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et

6138144 Canada Inc.
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur
provisoire du plan de garantie de La Garantie Abris inc. (ci-après
« l'Administrateur »)

No dossier Abris : 18-020NN / 312856-1

No dossier GAJD : 20181302

SENTENCE ARBITRALE INTERLOCUTOIRE ET FINALE

Arbitre : Rosanna Eugeni

Pour les Bénéficiaires : Me François-Olivier Godin
Bélanger Paradis, avocats

Pour l'Entrepreneur : Benoit Pelletier

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel
Robert Roberge, inspecteur conciliateur

Date d'audience : Le 4 septembre 2019

Lieu d'audience : Holiday Inn Express
700, rue Gadbois
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec)
J3A 1V1

Date de la décision : Le 23 septembre 2019

Identification des parties :

LES BÉNÉFICIAIRES :	Nathalie Lépine et Éric Pelletier 725, du Biat Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J3B 0E6
L'ENTREPRENEUR :	6138144 Canada inc. 241, Amélia-Bowman Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec) J2X 0C8
L'ADMINISTRATEUR :	La Garantie Abritat inc. 7333, place des Roseraies, 3 ^e étage Anjou (Québec) H1M 2X6

Chronologie :

18 juillet 2012 : Réception du bâtiment
6 juin 2017 : Dénonciation des Bénéficiaires à l'Entrepreneur et à l'Administrateur
16 juin 2017 : Demande de réclamation
12 décembre 2017 : Inspection du bâtiment par l'Administrateur
15 janvier 2018 : Décision de l'inspecteur de l'Administrateur
12 février 2018 : Réception par Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD) de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires
20 février 2018 : Désignation de l'arbitre par GAJD
3 mars 2018 : Réception par le tribunal arbitral du cahier des pièces de l'Administrateur.
12-15 mars 2018 : Échange courriels entre l'arbitre et les parties; la conférence préparatoire est reportée après la réception des rapports des experts des Bénéficiaires
4 mars 2019 : Réception des rapports d'expertises des Bénéficiaires
27 mars 2019 : Conférence préparatoire.
26 avril 2019 : Suite de la conférence préparatoire.
7 mai 2019 : Date de l'arbitrage fixée au 4 septembre 2019
19 juillet 2019 : Transmission de l'avis d'audience aux parties
4 septembre 2019 : Enquête et audience.

23 septembre 2017 : Sentence interlocutoire et finale

Mandat et juridiction:

[1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination en date du 20 février 2018. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et juridiction du Tribunal est alors confirmée.

Le litige :

[2] Le 12 février 2018, les Bénéficiaires font appel de la décision de l'Administrateur émise en application du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « **Règlement** ») adopté en conformité de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B-1.1), datée du 15 janvier 2018, (dossier 312856-1) (la « **Décision** »), qui porte sur un seul point intitulé : « Présence de moisissure sur la fondation ».

[3] Les Bénéficiaires réclament différents travaux correctifs, soit des travaux de revêtement extérieur, et de décontamination, de démolition de scellement et de reconstruction intérieurs qui concernent majoritairement le sous-sol de leur résidence.

Déroulement de l'instance :

[4] Les 9 pièces contenues au Cahier de l'Administrateur et dont référence est faite ci-dessous sont identifiées comme A.

[5] Les Bénéficiaires ont déposé préalablement les Pièces B-1 à B-24, et quelques autres pièces lors de l'audience, soit un « historique des problèmes de santé » préparé par le Bénéficiaire M. Éric Pelletier et les frais des experts des Bénéficiaires, M. Gino Dechamplain et M. Claude Latulippe, T.p., présents la journée de l'audience.

[6] La jurisprudence soumise au Tribunal en regard à cette décision interlocutoire est mentionnée plus bas.

Objet de la décision interlocutoire :

[7] Dans un courriel du 15 août 2019, le procureur de l'Administrateur communique à l'arbitre et aux parties que l'Administrateur entend soulever lors de l'audience d'arbitrage, « que le délai de dénonciation de 6 mois n'a pas été respecté par les Bénéficiaires, le tout tel qu'il appert de la pièce A-3 ».

[8] Au début de l'audience le 4 septembre 2019, les procureurs des Bénéficiaires et de l'Administrateur et l'arbitre conviennent qu'il était dans le meilleur intérêt de la justice et des parties, que l'arbitre rende une décision interlocutoire sur la recevabilité du recours des Bénéficiaires avant d'entendre la preuve sur le fond, si cela lui est était possible de le faire.

[9] Ainsi, l'audience a procédé en premier lieu avec la preuve et les plaidoiries à l'égard de cette question.

[10] Suite à la preuve et aux plaidoiries entendues sur ce point, j'ai voulu prendre connaissance de la jurisprudence à cet égard avant de rendre ma décision.

[11] Les deux experts des Bénéficiaires étant présents, l'audience s'est poursuivie avec la présentation de la preuve des Bénéficiaires sur le fond. Cependant, la preuve n'ayant pas été complétée le même jour, a été suspendue.

[12] La présente décision interlocutoire concerne la question sur le respect du délai de dénonciation de 6 mois, invoquée par l'Administrateur le 15 août dernier.

La dénonciation des Bénéficiaires et la *Décision* de l'Administrateur:

[13] Les Bénéficiaires ont pris possession du bâtiment le 18 juillet 2012 (Pièce A-1).

[14] Le 6 juin 2017, les Bénéficiaires dénoncent par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur un problème de moisissure dans leur sous-sol (Pièce A-3), dont un extrait est cité ci-dessous:

« ...nous avons eu des infiltrations d'eau à plusieurs reprises par les fenêtres en façade de la propriété. Ces problèmes d'infiltration ont été signalés à l'entrepreneur M. Benoit Pelletier, et sont maintenant résolus. Par conséquent, toute infiltration d'eau contribue à alimenter le développement de moisissures microbiologiques.

M. Benoit Pelletier a été contacté de nouveau le 08 août 2016, pour être avisé d'un problème majeur, soit la présence de moisissure sur le béton des murs du sous-sol. Une investigation plus poussée nous a permis de constater que tous les murs de béton, au sous-sol, sont recouvertes de moisissures. Cette contamination fongique est présente sur toutes les surfaces des fondations, à l'arrière des panneaux isolants rigides.

...

Malgré le fait de chauffer le sous-sol tout au long de l'année, même conjointement avec la climatisation, n'a pas résolu le problème, Une odeur aigre d'humidité est toujours perceptible dans toutes les pièces du sous-sol. ...

Nous observons plusieurs problèmes de santé pour les résidents de la propriété...

...

Historique de la situation

« A. (2017) Puisque l'odeur aigre dans le sous-sol est toujours présente, nous avons fait des trous sur plusieurs murs de fondation afin de prélever des échantillons directement sur le béton. Chacun de ces trous ont révélé la présence d'une odeur forte de moisissures. Toutes les surfaces de béton sur les fondations sont contaminées.

... »

[15] Le 12 décembre 2017, l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur, M. Robert Roberge, inspecte la résidence des Bénéficiaires. Il rend la *Décision* le 15 janvier 2018, en concluant que (Pièce A-8):

« En ce qui concerne le point 1, nous sommes en présence d'une situation qui est apparue dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux.

Bien que celle-ci ait été découverte et dénoncée par écrit conformément aux exigences de l'article 10.5 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, l'administrateur n'est pas en mesure d'établir que la situation observée est de nature à causer la perte de l'ouvrage.

...

Bref, l'administrateur en vient à la conclusion que la situation dénoncée ne rencontre pas les critères du vice majeur de construction au sens de l'article 10.5 du Règlement.

Par conséquent, en l'absence de vice majeur de construction, l'administrateur rejette la demande de réclamation à l'égard de ce point. »

[16] Ainsi dans leur lettre du 6 juin 2017, les Bénéficiaires dénoncent à l'Entrepreneur et à l'Administrateur la présence de moisissure sur le béton des murs du sous-sol. Les Bénéficiaires indiquent que la présence de moisissure a été signalée à l'Entrepreneur en août 2016, et qu'une investigation plus poussée en 2017 a permis de constater que « tous les murs de béton, au sous-sol, sont recouverts de moisissures. »

[17] La *Décision* de l'Administrateur faisant suite à la visite du bâtiment par l'inspecteur-conciliateur en décembre 2017, conclut que la situation dénoncée ne rencontre pas les critères de vice majeur de construction au sens de l'article 10.5 du *Règlement*. Cependant, cette *Décision* est muette quant à la non-recevabilité du recours des Bénéficiaires pour cause de non-dénonciation à l'Administrateur dans les délais prévus pour ce faire au *Règlement*.

Les témoignages :

Le témoignage de M. Éric Pelletier

[18] M. Éric Pelletier, affirme qu'après avoir visité le bâtiment type bungalow situé au 725 rue Biat à St-Jean-sur-Richelieu en avril 2012, et après avoir fait faire un rapport de préachat (Pièce A-2), lui et sa conjointe, Mme Nathalie Lépine, ont acheté le bâtiment.

[19] Le sous-sol de la maison est composé de six (6) pièces incluant une salle de bain et la salle de mécanique. Le bureau de M. Pelletier se trouve dans l'une de ces pièces (Pièce B-1).

[20] M. Éric Pelletier est travailleur autonome et son travail consiste à concevoir des éléments en plastique. Il installe son bureau de travail dans le sous-sol de sa nouvelle demeure, et y travaille 40 heures par semaine. En outre, il a parfois un horaire plus long.

[21] Éric Pelletier témoigne qu'au cours de l'été 2013, il découvre un problème d'infiltration d'eau autour de la fenêtre dans le bureau. Il y a une seule fenêtre dans son bureau; elle se trouve dans le mur qui fait face à l'avant de la propriété. Il appelle l'Entrepreneur qui fait une première intervention pour réparer le problème.

[22] En 2014, il y a de nouveau un problème d'infiltration d'eau à cette même fenêtre. Éric Pelletier téléphone de nouveau à l'Entrepreneur, et celui-ci apporte une nouvelle mesure corrective (calfeutrage).

[23] Le 24 décembre 2014, une pluie abondante tombe, et cette fois de l'eau coule abondamment dans son bureau via la fenêtre. Éric Pelletier essuie et assèche le plancher. Il téléphone à l'Entrepreneur quelques jours plus tard. Ce dernier est en vacances en Floride mais l'assure qu'il s'occupera de résoudre le problème à son retour au printemps.

[24] Au cours du printemps 2015, l'Entrepreneur envoie un briqueteur sur place, ce dernier « agrandit les chantepleures » du mur extérieur. Depuis lors, le problème d'infiltration d'eau de la fenêtre est résolu.

[25] Éric Pelletier témoigne par ailleurs qu'il souffre de problèmes de santé depuis qu'il a aménagé sa nouvelle demeure en 2012; conjonctivites, sèchement oculaire, glaucome oculaire, symptômes de pneumonie, difficulté à respirer, crache du sang, voix rauque. Selon son témoignage, ses frais médicaux ont augmenté de 3 ou 4 fois depuis qu'il habite sa nouvelle demeure. Chaque année, ses troubles de santé commencent au printemps et s'interrompent à l'automne.

[26] Au cours de l'été 2016, il s'interroge s'il n'y aurait pas un problème de moisissure dans son bureau, soit dans le mur sous la fenêtre, vue les infiltrations d'eau qui avaient eu lieu en 2013 et 2014. Il décide alors avec l'aide de son père de couper des ouvertures dans le mur finition de gypse sous la fenêtre de son bureau. Il témoigne qu'il s'attendait à voir un « film » noir de moisissure sur la paroi découverte de la fondation de béton, or ce n'était pas le cas. Mais lorsqu'il a passé un linge mouillé sur la paroi et celui-ci avait une odeur de moisissure.

[27] C'est ainsi qu'il contacte de nouveau l'Entrepreneur au début du mois d'août 2016, qui se présente chez lui la semaine suivante. Ce dernier lui dit qu'il faut

apporter la mesure corrective suivante : chauffer le sous-sol à une certaine température, avec le système de climatisation en fonction, afin d'enrayer l'humidité.

[28] Éric Pelletier témoigne que pendant le reste de l'été 2016, il a suivi ces consignes de l'Entrepreneur et a chauffé et climatisé son sous-sol.

[29] En mai 2017, comme il souffre encore des mêmes problèmes de santé, il fait d'autres démarches exploratoires. Il investigue dans le grenier de la maison puis décide de percer d'autres trous dans son bureau plus proche du plafond ainsi que dans d'autres pièces du sous-sol, et trouve les mêmes « symptômes » qu'il avait trouvés lors de ses travaux exploratoires sous la fenêtre de son bureau l'été précédente, soit odeur de moisissure sur le béton.

[30] Éric Pelletier témoigne que c'est à ce moment-là qu'il se rend compte qu'il y a un problème majeur de moisissure dans tout son sous-sol. Il dénonce alors le problème de moisissure dans son sous-sol à l'Entrepreneur et à l'Administrateur par écrit, le 6 juin 2017.

[31] En contre-interrogatoire, le procureur de l'Administrateur questionne Éric Pelletier au sujet d'une analyse de laboratoire sur la moisissure qu'il avait fait faire en 2016. M. Pelletier dit qu'en août 2016, il avait frotté la surface de béton sous la fenêtre avec un « Q-tip », avait mis l'échantillon dans un « zip-lock » et l'avait fait analyser par un laboratoire. Bien que le résultat soit « positif », ce test n'était pas valide car il n'avait pas suivi le protocole requis pour prélever l'échantillon. Il admet toutefois que c'est seulement en 2018, lorsqu'il rencontre l'expert sur la caractérisation microbienne M. Gino Dechamplain, qu'il apprend qu'il faut suivre un protocole pour s'assurer de l'exactitude des analyses microbiennes fongiques.

Le témoignage de M. Robert Roberge :

[32] Le procureur des Bénéficiaires interroge le conciliateur-inspecteur, M. Robert Roberge sur la rédaction de la *Décision* rendue en janvier 2018. Il lui demande pourquoi la *Décision* ne traite pas du délai de dénonciation. M. Roberge répond qu'il a rédigé son rapport sur le problème mentionné par les Bénéficiaires. Selon lui, la gravité du problème de moisissure rencontré n'était pas celle correspondant à la couverture de la garantie de 5 ans; car ce n'était pas un vice majeur. Il n'a pas posé de question sur le délai de la dénonciation et n'a pas adressé cette question dans son rapport.

Point d'accord :

[33] Les procureurs des Bénéficiaires et de l'Administrateurs sont tous deux d'accord que c'est le *Règlement* d'avant le 1^{er} janvier 2015 qui s'applique au présent arbitrage étant donné que la réception des travaux par les Bénéficiaires a

eu lieu le 18 juillet 2012¹. C'est bien à cette version du *Règlement* que fait référence l'inspecteur conciliateur dans la *Décision* du 15 janvier 2018.

Discussion :

[34] Les dispositions législatives applicables de la couverture du plan de garantie du *Règlement* en vigueur avant janvier 2015, pour les bâtiments non détenus en copropriété divise, 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 :

...

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; »

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. »

Souligné ajouté

[35] Le Tribunal retient que c'est le problème de moisissure pouvant causer des troubles de santé qui doit être dénoncé en l'espèce, et non la cause ou les causes du problème, qui elles requièrent des analyses par des experts. Par conséquent, les Bénéficiaires n'avaient pas à connaître les causes du problème, il n'avait qu'à le dénoncer lorsqu'ils en ont pris connaissance. En d'autres mots, le délai

¹ Page 3 du Formulaire d'inspection pré réception Abritat, pièce A-1

commence au moment où les Bénéficiaires ont connaissance d'un problème même s'ils n'en connaissent pas la cause.

[36] Dans l'affaire *Parent c. Construction Yvon Loiselle et La garantie des maisons neuves de l'APCHQ* Me Karine Poulin écrit à ce sujet que ² :

« ...

[45] La jurisprudence est constante à l'effet que c'est la connaissance de l'existence d'un problème qui déclenche l'obligation de dénonciation. Prétendre que le Bénéficiaire devait connaître la nature du vice i.e. procéder à toutes les analyses et expertises requises pour confirmer la nature du vice affectant sa propriété avant de le dénoncer à l'Entrepreneur avec copie à l'Administrateur serait lui imposer un trop lourd fardeau.

...»

[37] L'article 10 al. 5 qui porte sur la couverture de la garantie de 5 ans, indique comme point de départ du délai de 6 mois stipulé, la découverte, la survenance ou en cas de pertes graduelles, de leur première manifestation du vice. En l'espèce, le vice allégué est la présence de moisissure pouvant occasionner des dommages à la santé d'individus. Il faut donc s'attarder à déterminer le moment de sa découverte et non sa survenance, puisque dans le cas d'espèce, la moisissure se trouve entre la fondation et le mur de finition et gypse.

[38] Dans l'affaire *Coloccia et Borregine c. Tilikon Construction inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* ³, Me Jean Philippe Ewart, arbitre, s'attarde sur la notion de «découverte», qui apparaît aussi bien à l'al. 4 qu'à l'al. 5 de l'article 10 du *Règlement*. Je cite ci-dessous des extraits de sa décision:

« ...

[36] Dans les circonstances des présentes, où le vice allégué peut apparaître de façon progressive, il faut d'autre part assurer l'application des paramètres prévus par l'article 1739 C.c.Q. où le délai commence à courir «... du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.» et de cadrer cette approche avec les dispositions du Code civil au Titre de la Prescription extinctive qui stipule d'autre part que :

« 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. »

² Parent c. Construction Yvon Loiselle inc. et la garantie des maisons neuves de l'APCHQ, GAMM, Me Karine Poulin, arbitre, 23 juillet 2012

³ Jean Philippe Ewart, Coloccia et Borregine c. Trilikon Construction inc. et la garantie des maisons neuves de l'APCHQ, CCAC, 30 juillet 2010

[37] La doctrine, sous la plume en 2008 de Me J. Edwards dans son ouvrage *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois* analyse en grand détail le choix du mot «découverte» à l'article 1739 C.c.Q. :

« 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. Le législateur a consacré cette règle [que la connaissance déterminante était celle de «l'étendue et de la gravité du vice] dans 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». 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. ...»^[9]

[38] L'auteur, Me Edwards, poursuit en soulignant le concept de base en droit applicable que le droit d'action n'est que lorsque le préjudice est certain et lie cet énoncé aux termes de 2926 C.c.Q. :

« À vrai dire, les tribunaux québécois reconnaissent, depuis déjà longtemps, 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, 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 »^[10]

On note que l'auteur insère «... [de manière importante] ...» à son texte explicatif dans le cadre de l'énoncé repris de l'article 2926 C.c.Q.

[39] Enfin, la doctrine nous enseigne sous la plume de Jean Louis Baudouin, citant d'autre part une jurisprudence ^[11] abondante de nos tribunaux, que, dans le cadre de non-simultanéité de la faute et du dommage, soit la situation sous étude:

« ... l'on doit se reporter au fondement même de la prescription extinctive : la sanction d'une conduite négligente. On doit donc, à notre avis, partir du jour où une victime raisonnablement prudente et avertie pouvait soupçonner le lien entre le préjudice et la faute. » ^[12]

Nos soulignés

... »

[39] En me basant sur ce qui précède, j'en conclus qu'en l'espère le Tribunal doit déterminer le moment de la découverte du problème, c'est-à-dire à quel moment une personne raisonnablement prudente et avertie pouvait soupçonner la présence de moisissure pouvant avoir un effet nocif sur la santé d'individus. Ainsi, les Bénéficiaires ont-ils découvert le problème allégué en 2016, ou est-ce en 2017? Pour en faire l'analyse, le Tribunal doit considérer es éléments connus par les Bénéficiaires en 2016.

[40] L'appréciation par le Tribunal du moment de la découverte de la Moisissure par les Bénéficiaires doit s'appuyer sur l'ensemble de la preuve qui lui a été présentée. Les éléments connus par les Bénéficiaires en 2016 et en lien avec le problème, sont les suivants:

- 1) Des infiltrations d'eau avaient eu lieu dans le mur de finition de leur sous-sol au-dessus de la fenêtre du bureau de M. Pelletier en 2013 et 2014, avant les réparations définitives faites par l'Entrepreneur en 2015.
- 2) L'odeur de moisissure que M. Pelletier a senti sur le chiffon frotté contre la fondation en 2016 et la visite de l'Entrepreneur
- 3) Le rapport d'analyse microbienne qu'a fait faire M. Pelletier en 2016, après avoir frotté le mur de la fondation sous la fenêtre avec un « Q-tip »

[41] Pour le Tribunal, le premier élément ne permettait pas aux Bénéficiaires de soupçonner le problème de moisissure rencontré.

[42] Le second élément, soit l'odeur de moisissure sur le chiffon frotté sur la surface de la fondation, combiné au fait que M. Pelletier souffrait de malaises physiques respiratoire et autres depuis qu'il habitait le bâtiment pouvait suffire pour lui faire soupçonner que la moisissure sur le mur de sa fondation pouvait être nocive. Éric Pelletier témoigne que l'Entrepreneur s'est présenté sur les lieux et lui a prescrit de chauffer le sous-sol légèrement tout en maintenant la climatisation pour réduire le taux d'humidité.

[43] La Tribunal note par ailleurs que dans leur lettre de dénonciation du 6 juin 2017 (pièce A-3), les Bénéficiaires font mention qu'ils ont avisé l'Entrepreneur le 6 août 2016 de la découverte la moisissure sur le mur de béton du sous-sol. Ils écrivent dans leur dénonciation à ce sujet que ⁴:

«...

C. (9 août 2016) Moisissure en dessous de la fenêtre du sous-sol sur le béton,

M. Benoît Pelletier et un homme de maintenance sont venus constater la présence de moisissures sur le béton, en dessous du panneau isolant

4

rigide. Un linge humide frotté sur la surface du béton dégage une forte odeur de moisissure. M. Pelletier a pris une photo des taches sur le béton dégagé.

... »

[44] Quant au 3^{ième} élément, je comprends d'après le témoignage de M. Pelletier qu'en 2016, il a frotté un « Q-tip » sur la surface du mur de béton exposé sous la fenêtre, l'a apporté à un laboratoire pour analyse, et que le résultat était positif pour la présence de fongicide pouvant être nocif.

[45] Dans leur lettre de dénonciation du 6 juin 2017, les Bénéficiaires écrivent sous la rubrique « Historique de la situation » :

«...

B. (le 19 septembre 2016) Rapport d'analyse microbiologique

« Moisissure »

Laboratoires Enviro-Option émet un rapport positif concernant la présence de moisissures. Un coton-tige frotté sur la surface du béton en dessous de la fenêtre du sous-sol confirme la présence de contaminant microbiologique, spores moisissures.

.. »

[46] La preuve révèle qu'à l'époque, les Bénéficiaires n'étaient pas au courant qu'il fallait suivre un protocole lors du prélèvement de l'échantillon, et l'on apprend seulement en 2018, lorsqu'ils ont rencontré leur expert en caractérisation microbienne M. Dino Dechamplain.

[47] Le Tribunal constate que ce rapport d'analyse du 19 septembre 2017 n'est pas en preuve n'ayant pas été déposé par les Bénéficiaires.

[48] Bien que les Bénéficiaires ont toute la sympathie du Tribunal dans cette affaire, la preuve porte le Tribunal à conclure que les Bénéficiaires soupçonnaient la présence de moisissure pouvant avoir un effet nocif sur la santé dès 2016, et qu'ils se devaient dès lors en aviser par écrit l'Entrepreneur et l'Administrateur.

[49] Le point de départ du délai application dans les circonstances particulières aux présentes se doit d'être fixé soit la date de la notification à l'Entrepreneur (vers le 6 août 2016), soit le 19 septembre 2016, ou peu après.

[50] La jurisprudence en la matière du délai de dénonciation de six (6) mois fait valoir qu'il s'agit d'un délai de rigueur et de déchéance. En outre, le pouvoir d'agir en équité de l'arbitre ne lui permet pas de passer outre à ce délai en le suspendant ou en le prorogeant. Il est donc impératif que la dénonciation soit reçue par l'entrepreneur et par l'administrateur dans ce délai de 6 mois afin que le bénéficiaire préserve son droit à un recours contre l'Administrateur pour malfaçon ou pour vice de construction. La bonne foi des Bénéficiaires et/ou leur

méconnaissance de cette obligation quant au délai, ne peuvent justifier qu'ils soient passés outre à ce délai.

[51] À titre d'exemple, dans l'affaire *Domaine c. Construction Robert Garceau Inc. et la Garantie Qualité Habitation*, Me Michel A. Jeannot, arbitre, écrit :

«... »

[56] 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;

[57] Conséquemment, la trame factuelle, mise en preuve et la constatation que le calendrier d'événements établie la forclusion des droits des Bénéficiaires par l'expiration du délai de six (6) mois de la découverte ou survenance du risque, (ou en cas de vice ou de perte graduelle, de leurs premières manifestations). À cet effet, la pièce A-8 est assassine au droit des Bénéficiaires. L'objection préliminaire du procureur de l'Administrateur et la décision de l'Administrateur doivent être maintenues;

[58] Le Tribunal comprend qu'il ne s'agit pas ici de plaider sa propre turpitude mais, l'ignorance du délai de six (6) mois prévu aux articles 3.2, 3.3 et/ou 3.4 du contrat de garantie et/ou de l'article 10 du Règlement ainsi que la bonne foi des parties ne constituent pas des éléments en droit qui habilent le décideur à faire fit d'un délai de déchéance. Tout motif, quel qu'il soit, (si noble soit-il) ne peut reposer sur un fondement juridique puisque même si la preuve révèle qu'il pouvait s'agir de l'erreur ou de la négligence d'un tiers mandataire et/ou conseiller, il s'agit ici d'un délai de déchéance; sitôt le calendrier constaté, l'arbitre est dans l'impossibilité d'agir.

... »

[52] Dans l'affaire *Huard et Villeneuve c. Les Constructions Berchard Inc. et la Garantie Abritat*, Me Roland-Yves Gagné, arbitre, souligne au sujet du délai de dénonciation de six mois que⁵ :

«... »

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

⁵ CCAC S15-101101-NP, Roland-Yves Gagné, arbitre, 19 avril 2017

[68] Malgré tous les pouvoirs qui sont dévolus à l'arbitre en vertu du Règlement et selon la jurisprudence à cet effet ^[13], le Tribunal d'arbitrage ne peut faire appel à l'équité pour faire réapparaître un droit échu qui n'existe plus favorable à une partie, malgré toute la sympathie qu'il pourrait avoir envers le Bénéficiaire.
... »

[53] Tout en soulignant que les droits des Bénéficiaires devant les tribunaux de droit commun ne sont pas affectés, vu les faits et le droit et malgré les arguments soulevés par le Bénéficiaire qui a témoigné de bonne foi et malgré toute sympathie que sa situation pourrait soulever, le Tribunal conclut au retard de la dénonciation écrite à l'Administrateur du Plan de garantie requise dans le délai prévu au *Règlement* pour la réparation de vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices de sol.

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE SOUSSIGNÉ:

CONSIDÉRANT la preuve et les témoignages,

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement application quant au délai de dénonciation,

ACCEUILLE la contestation de l'Administrateur sur la non-recevabilité du recours des Bénéficiaires pour cause de non-dénonciation à l'Administrateur dans les délais prévus pour ce faire.

[63] MAINTIENT la *Décision* de l'Administrateur,

[64] ANNULE la journée d'audition prévue afin d'entendre la suite de la preuve

[65] ORDONNE, compte tenu des circonstances particulières de cette affaire, que l'Administrateur assure l'entièreté des frais du présent arbitrage.



Rosanna Eugeni, ing
Arbitre