
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Chapitre B-1.1, a. 185 et 192)

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

Correction

No RÉF. / GAJD : 20201909

ENTRE : **Gloria Gallego et Eder Correa** Bénéficiaire

ET : **Les Habitations Nouvelle Demeure inc.** Entrepreneur

ET : **Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualités
d'administrateur provisoire de LA GARANTIE ABRITAT INC.** Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Robert Néron, LL.B., LL.M., C.Arb.
Pour les Bénéficiaires :	M. Elder Correa
Pour l'Administrateur :	Me <u>Marc</u> Baillargeon
Pour l'Entrepreneur :	S.O.
Date de la décision :	Le <u>12 février</u> 2021

Mandat

[1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné le 22 septembre 2020. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties pour entendre cette demande d'arbitrage.

Historique du dossier

19 septembre 2020	Réception d'une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire
22 septembre 2020	Accusé de réception de la demande d'arbitrage par l'organisme d'arbitrage GAJD et nomination de l'arbitre
4 décembre 2020	Conférence préparatoire à l'arbitrage
26 janvier 2021	Audience d'arbitrage

Liste des pièces

[2] L'administrateur a déposé les pièces suivantes :

A-1	Contrat de construction en date du 14 septembre 2015;
A-2	Contrat préliminaire et contrat de garantie en date du 14 septembre 2015;
A-3	Formulaire d'inspection préreception en date du 24 septembre 2015;
A-4	Contrat de vente en date du 2 octobre 2015;
A-5	Courriel de dénonciation en date du 27 avril 2020;
A-6	Copie du Registraire des entreprises de l'entrepreneur;
A-7	Avis de 15 jours en date du 30 juin 2020;
A-8	Décision de l'administrateur en date du 24 août 2020 et lettres;
A-9	Demande d'arbitrage en date du 22 septembre 2020;

Les bénéficiaires ont déposé les pièces suivantes :

B-1	Liste des témoins
B-2	En liasse des photos
B-3	En liasse des courriels échangés avec l'entrepreneur
B-4	En liasse les textes échangés avec l'entrepreneur et avec leur voisin

Valeur du litige

[3] Nous évaluons le litige de \$ 7 001 à \$ 15 000.

Décision

Introduction

[4] Les bénéficiaires ont signé un contrat de construction le 14 septembre 2015 et ils ont signé un contrat préliminaire et contrat de garantie Abritat le 14 septembre 2015 avec une date d'occupation du 18 décembre 2015.

[5] Dans le contrat préliminaire et contrat de garantie Abrisat, il est indiqué ce qui suit à la page 4, dans l'étendue de la garantie :

L'Administrateur réparera les vices de conception, de construction ou de réalisation et les vices du sol, au sens de l'article 2113 du Code civil du Québec qui apparaissent dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux et qui sont dénoncés par écrit, à l'entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte de la survenance du vice ou, en cas de vice ou perte graduels, de leur première manifestation.

[6] Pour sa part, le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs stipule ce qui suit :

Article 27

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 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 et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable 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 des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

Article 35.1

Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux [articles 33](#), [33.1](#), [34](#), [66](#), [69.1](#), [132](#) à [137](#) et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.

[7] En l'espèce, le représentant des bénéficiaires, M. Correa, témoigne qu'il a reçu la maison en 2015 et que c'était leur première maison au Canada. Ils étaient contents de la livraison de la maison et du service de la part de M. Baillargeon, alors employé par l'Entrepreneur.

[8] Or, en avril 2018, son voisin, M. Richard Langlois, et son épouse lui ont demandé s'il avait de l'infiltration d'eau au sous-sol. M. Correa ne le savait pas, car il se rendait rarement au sous-sol. Ils sont donc descendus au sous-sol et ils ont vu de petites traces d'eau qui descendait du haut de la fenêtre. M. Correa a alors appelé M. Baillargeon, le représentant de l'Entrepreneur qui a pris en main le problème. Ainsi, en mai 2018, l'Entrepreneur est venu faire de gros travaux pour refaire la façade de la maison.

[9] M. Correa témoigne qu'à chaque fois qu'il avait de l'infiltration d'eau, il informait l'Entrepreneur qui cherchait à trouver une solution au problème. M. Correa ajoute que son voisin, M. Langlois, lui avait dit qu'il avait auparavant contacté l'Administrateur Abritat et il avait été informé que quand un entrepreneur travaillait répondait à un problème il n'avait pas à en informer l'Administrateur, car deux entrepreneurs ne peuvent pas travailler à réparer la même chose.

[10] À la fin avril 2020, M. Correa a de nouveau écrit à l'Entrepreneur pour lui dire qu'il avait encore de l'infiltration d'eau au sous-sol. Une employée de l'Entrepreneur, Mme Manon Leblanc, l'a informée que l'entreprise était en faillite et qu'il devait faire une réclamation directement auprès de l'Administrateur Abritat, car ils avaient encore de l'argent en garantie.

[11] Dans cet arbitrage, l'Administrateur oppose aux Bénéficiaires le fait qu'ils ne l'ont pas contacté afin de l'informer en mai 2018 dès l'apparition de l'infiltration d'eau. À cela, M. Correa répond que si l'entrepreneur répondait toujours à ses demandes et qu'il faisait le nécessaire afin de trouver une solution à son problème, qu'aurait-il gagné à contacter Abritat ? En outre, M. Correa affirme qu'il se fiait aux paroles de M. Langlois, son voisin, qui lui avait dit qu'il avait contacté Abritat et qu'un préposé lui avait dit que si l'entrepreneur était en train de faire des réparations ce n'était pas nécessaire de l'informer.

[12] Pour sa part, le témoin Richard Langlois confirme que c'est lui qui a approché M. Correa afin de lui demander s'il y avait de l'infiltration d'eau au sous-sol. M. Langlois confirme qu'il avait contacté Abritat et que l'Entrepreneur avait la volonté de réparer, mais le problème d'infiltration d'eau ne semblait pas se résoudre. M. Langlois dit qu'un préposé d'Abritat lui avait répondu que si l'Entrepreneur démontrait une volonté de vouloir réparer Abritat n'allait pas envoyer un autre entrepreneur afin d'effectuer des travaux, car ils allaient se

retrouver avec deux entrepreneurs en même temps pour faire les travaux. Il y avait aussi des frais d'ouverture de dossier pour quelque chose qui pouvait ne servir à rien.

[13] M. Langlois confirme que, quand il est venu chez M. Correa en avril 2018, il a vu des traces d'eau. Il y avait un cadrage de bois qui avait été noirci. En outre, M. Langlois confirme que l'Entrepreneur est venu à plusieurs occasions afin de résoudre le problème qui persiste à ce jour.

[14] M. Langlois ajoute qu'il y avait des délais entre les interventions de l'Entrepreneur, car il devait attendre d'avoir de bonnes pluies de façade et cela prenait du temps et n'était pas instantané.

[15] Quant au témoin Jean Baillargeon, il est un ex-employé de l'Entrepreneur. M. Baillargeon confirme que, dès que M. Correa l'a informé de l'infiltration d'eau dans son sous-sol, l'Entrepreneur a pris le problème au sérieux. La façade a été complètement défaite, puis ils ont placé du Tyvek et remis du solin. Malheureusement, M. Baillargeon confirme qu'il y a toujours de l'infiltration d'eau chez les Bénéficiaires.

[16] M. Baillargeon confirme que les travaux ont pris du temps, car les infiltrations d'eau n'étaient pas permanentes. Elles étaient intermittentes et il fallait des vents de 100 km/h avec une pluie à l'horizontale pour que l'eau puisse s'infiltrer. Il ajoute que les tests se faisaient au printemps et à l'automne. M. Baillargeon dit que l'Entrepreneur était de bonne foi afin de trouver une solution, mais qu'il n'a pas été capable de résoudre le problème d'infiltration d'eau chez les Bénéficiaires.

[17] Pour l'Administrateur, le conciliateur Michel Hamel a témoigné en disant que M. Correa se plaignait d'une infiltration d'eau qui entrait par une fenêtre à l'avant de la maison. M. Hamel a effectué une inspection le 15 juillet 2020 et le 24 août 2020. M. Hamel avait compris que l'infiltration d'eau était présente dès le début de la construction. M. Hamel confirme que M. Correa lui a dit qu'il avait constaté l'infiltration d'eau en avril 2018 et qu'il n'avait informé l'Administrateur qu'en mai 2020, soit deux ans après avoir constaté le problème.

[18] Au moment de l'inspection, M. Hamel a observé qu'il y avait très peu de dégâts autour de la fenêtre, mais on pouvait présumer qu'il y avait eu une infiltration d'eau par le haut de la fenêtre, soit au niveau du solin entre la brique et le mur de fondation ou directement au-dessus de la fenêtre. M. Hamel confirme qu'il a constaté l'infiltration d'eau, mais le délai de 6 mois pour le dénoncer à l'Administrateur n'a pas été respecté. En outre, M. Hamel affirme qu'il n'y a pas de risque d'effondrement du bâtiment, car on ne s'attaque pas à son intégrité, ce qui ne constitue pas un vice majeur.

Plaidoiries

[19] En bref, les Bénéficiaires argumentent qu'il y a de l'eau qui s'infiltré à l'intérieur de leur domicile, rendant ainsi leur propriété sujette à de la moisissure, des champignons et d'autres inconvénients majeurs qui pourraient nuire à leur santé et rendre les lieux inhabitables. Selon eux, cela constitue de sérieux inconvénients.

[20] Les Bénéficiaires ne comprennent pas que l'Administrateur affirme que l'infiltration d'eau a eu lieu dès la première année de la construction, car le problème est apparu en avril 2018. En outre, les Bénéficiaires ont informé l'Entrepreneur du problème et celui-ci a tenté par tous les moyens de le résoudre, sans résultat.

[21] Ce n'est qu'en avril 2020 que les Bénéficiaires ont appris que l'Entrepreneur ne pouvait plus rien faire pour eux, étant en faillite. C'est à ce moment que l'Entrepreneur a dit aux Bénéficiaires de contacter l'Administrateur.

[22] En réponse, le conseil de l'Administrateur affirme qu'il y a deux aspects à cet arbitrage. Le premier concerne la dénonciation et l'autre, c'est que nous ne sommes pas devant un vice grave, tel que cela est requis quand une dénonciation est faite à l'Administrateur dans la 5^e année de la garantie.

[23] Selon l'Administrateur, les Bénéficiaires avaient 6 mois à partir d'avril 2018 (quand ils ont informé l'Entrepreneur de l'infiltration d'eau) pour avertir l'Administrateur, ce qu'ils n'ont fait que deux ans plus tard, soit en mai 2020. Par conséquent, l'Administrateur affirme que les Bénéficiaires ont perdu leurs droits.

[24] En outre, l'infiltration d'eau ne respecte pas les exigences de défektivité grave entraînant des inconvénients sérieux rendant l'ouvrage impropre à son usage et pouvant constituer une perte. De plus, si ce n'avait été de son voisin, les Bénéficiaires n'auraient même pas été au courant qu'ils avaient une infiltration d'eau au sous-sol. L'Administrateur reconnaît néanmoins qu'il y avait de l'infiltration d'eau, il peut y avoir de la moisissure pouvant affecter la santé et cela doit être corrigé.

[25] Cependant, afin de respecter la couverture de la garantie, il faut que l'infiltration d'eau soit grave et constitue un inconvénient sérieux, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Qui plus est, l'Administrateur affirme qu'il n'y a pas de danger même à long terme de perte de l'ouvrage dû à l'infiltration d'eau.

[26] En conclusion, l'infiltration d'eau n'a pas été dénoncée dans les délais et, même si le tribunal arbitral arrivait à la conclusion que la situation a été dénoncée dans les délais, il n'en demeure pas moins que l'infiltration ne se qualifie même pas comme étant un vice caché, ni une malfaçon non apparente et encore moins un vice majeur. Pour toutes ces raisons, l'Administrateur me demande de rejeter la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

ANALYSE

POINT 1 – Délai de dénonciation

[27] D'entrée de jeu, j'aimerais souligner que rien dans la preuve ne démontre que l'infiltration d'eau a eu lieu dès la première année de la construction. Je n'ai pas de preuve crédible et digne de foi qui me le démontrait, si ce n'est qu'un commentaire de M. Hamel, le conciliateur. Selon la prépondérance de la preuve, je ne peux conclure que l'infiltration d'eau s'est manifestée durant cette période.

[28] Ce n'est qu'en avril 2018 que les Bénéficiaires ont pris connaissance de l'infiltration d'eau. Sans perdre de temps, ils ont informé l'Entrepreneur qui a fait tout ce qu'il pouvait afin de régler le problème, comme en témoignent de façon crédible M. Correa et M. Baillargeon.

[29] Se fiant au travail de l'Entrepreneur et s'étant fait dire par M. Langlois, son voisin, par un préposé de l'Administrateur qu'il n'était pas nécessaire d'informer ce dernier, les Bénéficiaires se sont fiés de bonne foi sur leur Entrepreneur qui cherchait à trouver la source du problème et à empêcher l'infiltration d'eau.

[30] Or, ce n'est qu'en mai 2020, lorsqu'ils ont constaté que l'eau s'infiltrait encore au sous-sol, que Mme Manon Leblanc, employée de l'Entrepreneur qui avait fait faillite, leur a dit de contacter l'Administrateur, ce qu'ils ont fait.

[31] Maintenant, l'Administrateur oppose aux Bénéficiaires la non-dénonciation dans le délai de six mois suivant la première manifestation de l'infiltration d'eau, afin de ne pas intervenir dans cette affaire.

[32] Or, l'article 27 (4) du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* couvre 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 et dénoncés, par écrit, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil.

[33] En l'espèce, l'infiltration d'eau a été découverte en avril 2018, soit trois ans après avoir pris possession du bâtiment neuf. C'est donc la notion de vice caché qui s'applique et non le vice grave que l'on retrouve à l'article 25 (5).

[34] Comme mentionné, les Bénéficiaires ont informé l'Entrepreneur du problème et celui-ci s'est mis immédiatement à la tâche de le régler. Cependant, puisqu'il ne pouvait faire les tests ou constater l'infiltration d'eau que pendant le printemps et l'automne, cela a pris plusieurs interventions de sa part avant de résoudre le problème, ce qu'il n'a d'ailleurs pas été capable de faire.

[35] Ce n'est qu'en mai 2020, soit deux ans plus tard, que l'Entrepreneur, devant le fait qu'il ne pouvait plus rien faire pour les Bénéficiaires, leur a dit de contracter l'Administrateur, ce qui a été dûment fait.

[36] Maintenant, la question qui se pose est de savoir si les Bénéficiaires ont informé l'Administrateur dans un délai raisonnable. Selon nous, étant donné que les réparations étaient entreprises par l'Entrepreneur et qu'il n'y avait pas lieu de douter de la bonne foi de celui-ci dans la résolution de l'infiltration d'eau, et que les saisons jouaient un grand rôle dans l'identification du problème ainsi que dans la réalisation des tests, je conclus qu'en l'espèce les Bénéficiaires l'ont informé dans un délai raisonnable, compte tenu de leurs particularités propres.

[37] Il est à souligner que je suis également d'avis que le caractère raisonnable du délai de dénonciation doit s'apprécier au cas par cas en fonction des circonstances propres à chaque dossier. En outre, selon l'article 35.1 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au Bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le Bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur. C'est ce qui s'est exactement passé en l'espèce, quand l'Entrepreneur faisait son possible afin de régler l'infiltration d'eau.

[38] Pour ces motifs, je conclus que les Bénéficiaires ont dénoncé dans les délais leur problème d'infiltration d'eau à l'Administrateur.

Point 2 – Vice caché

[39] Comme mentionné, l'infiltration d'eau a été constatée dans la 3^e année de la garantie et elle a été dénoncée à l'Entrepreneur et à l'Administrateur. Pour sa part l'Administrateur qualifie l'infiltration d'eau comme étant une malfaçon non apparente. Je ne suis point d'accord avec cette qualification du problème d'infiltration d'eau.

[40] Pour réussir dans un recours fondé sur cette garantie, la jurisprudence en matière de garantie de qualité nous enseigne que l'acheteur doit démontrer les conditions suivantes :

- Le vice doit être grave et doit rendre le bien impropre à l'usage auquel il est normalement destiné ou en diminuer sérieusement son utilité;
- Le vice doit être non apparent;
- Le vice doit être inconnu de l'acheteur;
- Le vice doit exister au moment de la vente;
- L'acheteur doit, par écrit, dénoncer le vice au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte;
- L'acheteur doit mettre son vendeur en demeure de corriger le vice. Cette mise en demeure doit être faite par écrit et accorder au

- vendeur un délai suffisant pour constater le vice allégué et le corriger;
- Dans tous les cas, l'acheteur doit démontrer qu'il a agi avec prudence et diligence. Il doit procéder à un examen sommaire, mais sérieux, sans pour autant recourir en principe à un expert. Il doit cependant investiguer davantage s'il constate des signes susceptibles d'indiquer l'existence d'un vice;
 - Le cas échéant, la garantie donne droit à la résolution de la vente ou à une diminution du prix de vente. En pratique, cette diminution du prix de vente correspond souvent, mais pas nécessairement au coût de réparation du bien;
 - Si le vendeur connaissait le vice ou ne pouvait l'ignorer, il est aussi tenu aux dommages-intérêts soufferts par l'acheteur.

[41] Récemment, notre Cour d'appel rappelait, dans l'affaire *Gravano*¹ :

[40] Pour se prévaloir de la garantie légale contre les vices cachés, quatre conditions doivent être respectées : (i) que le bien soit affecté d'un vice grave, l'intensité de cette gravité ayant été définie par la jurisprudence à partir des expressions « impropre à l'usage » et « diminue tellement son utilité »; (ii) que le vice existait au moment de la vente; (iii) que le vice soit caché, qualité qui s'évalue objectivement et qui est accompagnée d'une obligation de s'informer; et (iv) que le vice soit inconnu de l'acheteur, qualité qui s'évalue subjectivement et dont le fardeau de preuve appartient au vendeur.

[42] Le juge Louis Dionne de la Cour supérieure écrivait ceci dans l'affaire *Pleau et Tremblay c. Fiquera-Andorinha et Vitrano c. Maltais – Boudreault c. Parent et l'Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière du Québec*² :

Quant à la gravité du vice, le défaut invoqué doit présenter un caractère suffisamment grave au point où il rend le bien impropre à l'usage auquel il était destiné, c'est-à-dire qu'il en empêche l'usage normal ou encore, qu'il est d'une gravité telle que l'acheteur n'aurait pas acheté le bien, n'en aurait pas payé un si haut prix s'il avait connu le vice en question. Il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais qu'il en réduise l'utilité de façon importante en regard des attentes légitimes de l'acheteur.

L'utilité ou la perte d'usage du bien le rendant impropre à son utilisation prévue s'évalue par ailleurs selon le critère objectif de l'acheteur raisonnable et non selon un critère subjectif, et ce, vraisemblablement pour éviter les prétentions alarmistes, opportunistes ou exagérées.

[43] En l'espèce, vu que l'infiltration de l'eau dans le sous-sol, si elle n'est pas corrigée, peut entraîner de la moisissure et des dommages dus à celles-ci avec les années dans le mur, le

¹ *Leroux c. Gravano*, 2016 QCCA 76

² 2016 QCCS 1698

Tribunal d'arbitrage conclut de la preuve que le problème a la gravité nécessaire pour être qualifiée de vice caché.

[44] Par conséquent, vu la preuve et le Règlement, le Tribunal d'arbitrage conclut de rejeter la décision de l'Administrateur et d'accueillir la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

FRAIS D'ARBITRAGE

[45] L'[article 123](#) du [Règlement](#) débute ainsi :

123. 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.

[46] Les Bénéficiaires ayant eu gain de cause, les coûts seront à la charge de l'Administrateur.

[47] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

ACCUEILLE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

REJETTE la décision de l'Administrateur du 24 août 2020 quant à l'infiltration d'eau au sous-sol des Bénéficiaires;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs quant au problème d'infiltration d'eau dans un délai de rigueur de quarante-cinq (45) jours de la date des présentes, en conformité avec les règles de l'art;

ORDONNE qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter cette ordonnance, l'Administrateur devra immédiatement prendre en charge les travaux correctifs incluant leur parachèvement en conformité avec cette ordonnance aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai;

LE TOUT avec les frais de l'arbitrage à la charge de Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abritat Inc. (l'Administrateur).

Fait le 12 février 2021.



Robert Néron, Arbitre