

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-037733-071

DATE : 15 juillet 2008

SOUS LA PRÉSIDENTICE DE : L'HONORABLE HÉLÈNE LANGLOIS, J.C.S.

LES HABITATIONS SYLVAIN MÉNARD INC.

demanderesse

c.

HENRI P. LABELLE

ès qualités d'arbitre

défendeur

et

JOSÉE RAYMOND

et

RICHARD MARLEAU

et

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

mis en cause

JUGEMENT

[1] Les habitations Sylvain Ménard inc. (la demanderesse) demande en vertu des articles 947 et suivants du *Code de procédure civile* (L.R.Q.) l'annulation de la sentence arbitrale et de la sentence arbitrale rectificative rendues par le défendeur Henri P. Labelle (l'arbitre) les 5 avril 2006 et 23 avril 2006.

[2] Ce dernier agissait à titre d'arbitre désigné en vertu de la *Loi sur les bâtiments* (la loi)¹ et du *Règlement sur la garantie des bâtiments résidentiels neufs*² (le Règlement) dans le contexte d'une réclamation présentée en vertu du plan de garantie prévu au Règlement (le Plan) et administré par la mise en cause la Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ inc. (La Garantie).

[3] L'arbitre, saisi d'une demande de révision d'une décision d'un administrateur de la Garantie présentée par les mis en cause Josée Raymond et Richard Marleau, a conclu que ceux-ci bénéficiaient du plan et a ordonné à la Garantie d'exécuter les travaux suivants : redresser et consolider leur immeuble résidentiel, réparer les finis intérieurs et les éléments abîmés par les travaux de redressement et refaire le plancher du sous-sol.

LES FAITS

[4] La demanderesse est un entrepreneur général en construction résidentielle accrédité en vertu de la Garantie.

[5] Le 10 août 2001 elle vend à Irène Keller un bâtiment résidentiel neuf. Le contrat de vente est accompagné d'un contrat de garantie qui n'était pas disponible lors de l'audition devant le tribunal. Il n'est cependant pas contesté qu'il reprend en substance les dispositions du Règlement.

[6] Après avoir pris possession de l'immeuble, Madame Keller se plaint de l'apparition de dommages au bâtiment.

[7] La compagnie Inspec-Sol inc. est mandatée par la demanderesse aux fins d'en déterminer les causes.

[8] Le 15 août 2003 l'inspection a lieu; le 20 août 2003 un rapport d'inspection est soumis.

[9] Le 21 août 2003 un forage stratigraphique est réalisé et des travaux d'arpentage, de carottage et des travaux de laboratoire sont ensuite effectués. Le 23 septembre 2003 un rapport présentant les analyses est soumis à la demanderesse avec copie à Madame Keller.

[10] Ces analyses confirment un problème de capacité portante des sols combiné à une charge excessive sur les semelles des murs de fondation en particulier sous le mur de façade.

¹ L.R.Q. chapitre B-1.1.

² c.B.-1.1, r.0.2.

[11] Le 28 février 2005 Madame Keller écrit à la demanderesse et notamment elle lui rapporte ce qui suit³ :

As per the Structural Engineer's report delivered to your office February 25th, 2005 from **D D'Aronco & Associés Inc.** regarding my house located on [...], St. Lazare, this report confirms there is a major structural flaw of which the footings are under capacity and inadequate to bear the weight of the house in relation to the soil as per the assessment as done by **Inspecc-sol**.

The assessment is that the only corrective measures are to reinforce the foundation all around the house, including the center support.

Please note, that I have an accepted offer to purchase on my house at this time, conditional to having this major problem rectified. Time is crucial so as not to jeopardize this sale which would cause me prejudice and additional costs for which I would hold "**Les Habitations Sylvain Ménard**" responsible for. Furthermore, I expect to be compensated for the extra costs I incurred for the structural engineer's report. Please find the invoice I am submitting to you for reimbursement.

[12] Le 7 mars 2005 elle écrit de nouveau à la demanderesse⁴ :

Les Habitations Sylvain Ménard
435 Ave. St. Charles
Vaudreuil, Que
J7V 2N4
Attn : M. Sylvain Ménard

March 7, 2005

Irene Keller
[...]
St. Lazare, Que
[...]

Ref : Notice of Construction Defect

Dear M. Menard,

Following our meeting on Saturday, March 5, 2005, I have not received your assurance & commitment that all repairs to my home located on [...], St. Lazare will be done according to the structural engineers report provided to you.

Your suggestion to install level check points to monitor the future movement of the house is not a viable solution to solve the problem and furthermore one that has already been explored. The report clearly identifies foundation deficiencies

³ Pièce P-5.

⁴ Pièce P-6.

that absolutely need to be corrected. The findings of this report conclude that corrective measures must be taken immediately.

I hereby inform you that I want the necessary repairs done within 15 days.

You have given me no viable alternative, thus I'm proceeding with a formal complaint with the APCHQ under the warranty program.

Sincerely,

Irene Keller
Cc: Ms. Suzanne Pepin APCHQ

[13] Une copie de cette lettre est transmise à la Garantie; il s'agit de la première dénonciation des problèmes à cet organisme.

[14] Cette dénonciation enclenche le processus de réclamation en vertu du Plan auprès de la Garantie.

[15] Le 25 mai 2005 Madame Keller vend l'immeuble aux mis en cause.

[16] Le 28 août 2006 l'administrateur de la Garantie décide que « ...les problèmes observés ne comportent définitivement pas le niveau de gravité du vice de construction au sens de l'article 2118 du *Code civil du Québec*. Par conséquent, la garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut intervenir sur ce point⁵.»

[17] Le 18 septembre 2006 les mis en cause soumettent le différend à l'arbitrage.

[18] Il n'est pas contesté que l'ensemble de ces faits est en preuve devant l'arbitre.

LE VÉHICULE PROCÉDURAL

[19] Malgré l'absence d'opposition il faut souligner que la requête introductive d'instance en annulation de la décision arbitrale n'est pas la procédure appropriée dans les circonstances.

[20] Les articles 947 et suivants du *Code de procédure civile*⁶ s'appliquent uniquement en matière d'arbitrage conventionnel.

[21] La convention d'arbitrage est « ...le contrat par lequel les parties s'engagent à soumettre un différend né ou éventuel à la décision d'un ou de plusieurs arbitres, à l'exclusion des tribunaux⁷ ».

⁵ Pièce P-8.

⁶ L.R.Q., c-25.

[22] L'arbitrage en l'espèce est imposé par le législateur pour trancher tout différend portant sur une décision rendue par un administrateur de la Garantie. L'article 106 du Règlement en effet stipule :

106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.

Peut demander l'arbitrage, toute partie intéressée:

- 1° pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;
- 2° pour une adhésion, l'entrepreneur.

La demande d'arbitrage concernant l'annulation d'une adhésion d'un entrepreneur ne suspend pas l'exécution de la décision de l'administrateur sauf si l'arbitre en décide autrement.

(notre soulignement)

[23] Cela correspond à un tribunal d'origine législative qui est ainsi défini :

« Un tribunal d'origine législative au sens de l'article 846 serait donc un tribunal inférieur dont l'existence dépend et est rendue obligatoire par la loi ou un tribunal que la loi investit de pouvoirs importants, dont elle définit les droits et devoirs, qui rend une décision à caractère définitif.»⁸

(notre soulignement)

[24] Enfin la Cour d'appel dans l'arrêt *Laurentienne-vie (La), compagnie d'assurances inc. c. Empire (L'), compagnie d'assurance-vie* a également précisé :

« Le fait que l'arbitrage consensuel fasse l'objet d'une attention du législateur au Code de procédure civile ne transforme pas ce tribunal privé en tribunal statutaire puisque l'arbitre ne tire pas ses pouvoirs de la loi, mais de la volonté des parties.»⁹

(notre soulignement)

[25] L'arbitre tirait en conséquence ses pouvoirs de dispositions législatives et non de la seule volonté des parties au contrat de vente original.

⁷ Art. 2638 du code civil du Québec, L.Q. 1991, c 64.

⁸ Pierre LEMIEUX, « De certains recours extraordinaires », dans Denis FERLAND et Benoît EMERY, *Précis de procédure civile du Québec*, vol. 2, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais inc., 1997, p. 595.

⁹ [2000] R.J.Q. 1708 (C.A.) par. 16.

•

[26] La distinction entre l'arbitrage consensuel et statutaire a une incidence sur le processus par lequel la décision arbitrale peut être contestée.

[27] Une décision arbitrale rendue en vertu du Règlement a d'ailleurs généralement fait l'objet de contestation par voie de révision judiciaire, le mode de contestation réservé aux tribunaux d'arbitrage statutaires¹⁰.

Ces tribunaux d'arbitrage statutaires sont soumis au pouvoir de surveillance et de contrôle de la Cour supérieure, tribunal de droit commun, si, dans l'exercice de leur compétence, ils commettent un excès de juridiction. La procédure indiquée en pareil cas est la requête en évocation. IL est maintenant admis en jurisprudence que cette procédure en évocation ne peut être dirigée que contre les tribunaux d'arbitrage statutaire et non contre les tribunaux d'arbitrage contractuel. Quant à ceux-ci, ce sont les dispositions des articles 940 et sqq. du Code de procédure civile qui reçoivent application¹¹.

(notre soulignement)

[28] Cela étant dit les moyens plaidés en l'instance de part et d'autre ne diffèrent pas dans leur essence des motifs qui auraient pu être soulevés dans le contexte d'une demande de révision judiciaire. Le présent recours sera donc traité comme une telle demande tout comme l'a fait la Cour d'appel dans l'arrêt Laurentienne-vie (La), compagnie d'assurances.

[29] La cour alors saisie d'un appel concernant un recours en révision judiciaire constate que la décision arbitrale concernée a été rendue dans le cadre d'un arbitrage conventionnel.

[30] Elle décide tout de même ce qui suit :

[22] En conséquence, même si la procédure utilisée n'est pas la bonne, je suis d'avis que le recours intenté par les appelantes doit être traité comme une demande d'annulation de la sentence arbitrale. En effet, puisque les deux motifs invoqués par les appelantes au soutien de leur requête en révision judiciaire ne diffèrent pas, dans leur essence, de ceux qui auraient pu l'être dans le cadre d'une demande d'annulation, le choix de cette procédure ne saurait être fatal.

¹⁰ À ce sujet, voir notamment: *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, J.E. 2007-2138 (C.S.) j. Monast; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Chartier*, 2007 QCCS 2146, SOQUIJ AZ-50432191, j. Matteau; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Décarie*, J.E. 2006-893 (C.S.) j. Hébert; *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*, J.E. 2002-1378 (C.S.) j. Durocher.

¹¹ *International Civil Aviation Organization c. Tripal Systems Pty Ltd.* [1994] R.J.Q. 2560 (C.S.) p. 2563. Au même effet, voir *Régie intermunicipale de l'eau Tracy, St-Joseph, St-Roch c. Constructions Méridien inc.* [1996] R.J.Q. 1236 (C.S.).

L'intérêt supérieur de la justice commande donc d'apprécier leur requête comme une demande d'annulation.¹²

(notre soulignement)

ARGUMENTS DES PARTIES

[31] Les principaux arguments plaidés par la demanderesse à l'encontre de la décision arbitrale sont les suivants :

[32] En vertu du Règlement les mis en cause ne sont pas des bénéficiaires du Plan puisqu'ils n'avaient pas conclu de contrat avec la demanderesse. De plus ils avaient en vertu des termes du contrat de vente de l'immeuble renoncé à tout droit prévu au Plan.

[33] Également *l'article 10 alinéa 5* du Règlement énonce que les vices doivent être dénoncés à l'administrateur de la Garantie au plus tard six mois de leur survenance ou découverte. L'arbitre a complètement éludé la preuve pertinente à l'évaluation du délai dans lequel les vices ont été en l'occurrence dénoncés. En effet, cette preuve démontre que les vices ont été rapportés hors délai.

[34] L'arbitre n'avait donc pas compétence pour trancher le litige.

[35] Les mis en cause plaident que dans l'un et l'autre cas l'arbitre est appelé à interpréter le Règlement et apprécier la preuve, ce qui relève de sa compétence.

[36] À tout événement l'arbitre a tenu compte de la preuve dans son ensemble dont celle à l'effet que les vices se sont manifestés de façon graduelle. Sa décision est motivée et appuyée par la preuve; le tribunal doit en conséquence s'abstenir d'intervenir.

LA DÉCISION ARBITRALE

[37] L'arbitre, en ce qui a trait à la dénonciation des vices dans le délai de six mois, décide ce qui suit¹³ :

39. Concernant l'affirmation des deux procureurs que la dénonciation des vices de construction que les Bénéficiaires ont adressée à La Garantie a été faite en retard, {voir 9 a)} je n'ai entendu aucune preuve à cet effet au cours de l'audience, malgré que j'aie écouté attentivement pendant environ trois heures toutes les interventions de tous les participants. Exception faite du témoignage de la Bénéficiaire à ce sujet, que je considère être un ouï-dire, les procureurs n'ont questionné aucun témoin pour appuyer leur affirmation sur cette question et aucun témoin n'a affirmé une telle chose de son propre

¹² [2000] R.J.Q. 1708 (C.A.) paragr. 19 à 22.

¹³ *Décision arbitrale en vertu du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs entre Josée Raymond et Richard Marleau et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ et Les Habitations Sylvain Ménard inc. rendue le 5 avril 2007, pièce P-3.*

chef. D'autre part, l'inspecteur-conciliateur Pierre Bonneville a émis deux décisions, datées des 20 avril 2005 et 28 août 2006 ainsi qu'un addenda entre ces deux dates, soit le 12 mai 2005, et dans aucun de ces trois documents la moindre allusion n'a été faite quant à une possibilité de dépassement du délai prescrit. Pierre Bonneville a eu trois occasions pour mentionner le dépassement du délai prescrit, s'il y avait eu dépassement, et il ne l'a pas fait. Ceci laisse supposer qu'il n'y avait pas dépassement.

[...]

42. S'il y avait eu dépassement du délai prescrit en ce qui a trait à la dénonciation du vice, ou s'il avait même eu un doute à ce sujet, il l'aurait mentionné ici en écrivant : *nous devons aussi vérifier si le délai prescrit pour en faire la dénonciation a été respecté*, ou quelque chose du genre. Mais non. Il ne fait allusion qu'à une seule vérification, ce qui indique à mon avis qu'il juge que la dénonciation n'a pas été faite en retard. Qui est mieux placé que lui pour juger de ceci? Ainsi, la probabilité prépondérante est qu'il n'y a peu de dépassement du délai. Pierre Bonneville aurait-il simplement oublié de dire que le délai avait été dépassé? Je ne le crois pas.

[...]

44. Quoi qu'il en soit, je ne sais toujours pas aujourd'hui si le délai de dénonciation a été dépassé ou non et ainsi je ne peux pas rejeter la réclamation des Bénéficiaires pour cause de dépassement du délai de 6 mois prescrit à l'article 3.4 du contrat de garantie pour faire la dénonciation du vice auprès de l'Administrateur.

[38] Quant aux motifs justifiant sa décision de considérer les mis en cause comme des bénéficiaires en vertu du Plan, ils sont les suivants¹⁴ :

45. Concernant l'affirmation de Serge Crochetière que la cause spéciale dans le contrat de vente de la maison de Irene Keller aux Bénéficiaires constitue une renonciation de la part de ceux-ci de faire toute réclamation contre La Garantie {voir 9 b}), je ne partage pas son opinion. En effet, comme il s'agit ici d'un contrat entre les Bénéficiaires et Irene Keller je considère que l'engagement des Bénéficiaires est exclusivement envers Irene Keller et ne constitue pas un engagement envers des tiers qui ne sont pas partie à ce contrat de vente, notamment La Garantie.

[39] Enfin il conclut que l'immeuble est affecté de vices graves qui constituent un élément de perte de l'ouvrage au sens de l'article 2118 *du Code civil du Québec*.

L'ARRÊT *David Dunsmuir c. Nouveau-Brunswick*¹⁵

¹⁴ Précité, note 13.

¹⁵ 2008 CSC 9.

[40] Depuis la mise en délibéré de la présente affaire la Cour suprême a rendu l'arrêt en titre modifiant les normes de révision et la démarche devant mener à la détermination de la norme applicable.

[41] Les juges Bastarache et Lebel lesquels s'inscrivent dans le courant majoritaire écrivent :

« Il s'impose, selon nous, de repenser tant le nombre que la teneur des normes de contrôle, ainsi que la démarche analytique qui préside à la détermination de la norme applicable¹⁶. »

[42] Ainsi il y a maintenant deux normes : celle de la décision correcte et celle de la décision raisonnable.

[43] La norme de la décision raisonnable est définie de la façon suivante :

La norme de raisonnable s'applique aux questions qui n'appellent pas une seule solution précise, mais peuvent plutôt donner lieu à un certain nombre de conclusions raisonnables¹⁷.

[44] Afin de simplifier l'application de cette nouvelle approche les concepts auxquels elle fait appel sont redéfinis.

[45] Le caractère raisonnable d'une décision « ...tient principalement à la justification de la décision, à la transparence et à l'intelligibilité du processus décisionnel, ainsi qu'à l'appartenance de la décision aux issues possibles acceptables pouvant se justifier au regard des faits et du droit¹⁸. »

[46] La déférence dans ce contexte « suppose plutôt le respect du processus décisionnel au regard des faits et du droit ...la notion de < retenue au sens de respect> n'exige pas de la cour de révision ... la soumission, mais une attention respectueuse aux motifs donnés à l'appui d'une décision¹⁹ »...

[47] Enfin :

[49] La déférence inhérente à la norme de la raisonnable implique donc que la cour de révision tienne dûment compte des conclusions du décideur. Comme l'explique Mullan, le principe de la déférence [TRADUCTION] « reconnaît que dans beaucoup de cas, les personnes qui se consacrent quotidiennement à l'application de régimes administratifs souvent complexes possèdent ou acquièrent une grande connaissance ou sensibilité à l'égard des impératifs et des subtilités des régimes législatifs en cause » : D. J. Mullan, « Establishing the Standard of Review — The Struggle for Complexity? » (2004), 17 *C.J.A.L.P.* 59,

¹⁶ *Dunsmuir c. Nouveau-Brunswick*, 2008 CSC 9, paragr. 34.

¹⁷ Précité, paragr. 47.

¹⁸ Précité, paragr. 47.

¹⁹ Précité, paragr. 48.

p. 93. La déférence commande en somme le respect de la volonté du législateur de s'en remettre, pour certaines choses, à des décideurs administratifs, de même que des raisonnements et des décisions fondés sur une expertise et une expérience dans un domaine particulier, ainsi que de la différence entre les fonctions d'une cour de justice et celles d'un organisme administratif dans le système constitutionnel canadien²⁰.

[48] En ce qui concerne la décision correcte la cour décide qu'elle « ...doit continuer de s'appliquer aux questions de compétence et à certaines autres questions de droit. On favorise le prononcé de décisions justes tout en évitant l'application incohérente et irrégulière du droit²¹. »

[49] Enfin quant aux facteurs qui doivent être considérés pour déterminer la norme applicable, la Cour Suprême détermine que dorénavant le processus se déroule en deux étapes :

[50] En premier lieu « la cour de révision vérifie si la jurisprudence établit déjà de manière satisfaisante le degré de déférence correspondant à une catégorie de questions en particulier ».

[51] En second lieu, « lorsque cette démarche se révèle infructueuse, elle entreprend l'analyse des éléments qui permettent d'arrêter la bonne norme de contrôle c'est-à-dire l'analyse relative à la norme de contrôle²²».

[52] Cette analyse doit être contextuelle.

[64] L'analyse doit être contextuelle. Nous rappelons que son issue dépend de l'application d'un certain nombre de facteurs pertinents, dont (1) l'existence ou l'inexistence d'une clause privative, (2) la raison d'être du tribunal administratif suivant l'interprétation de sa loi habilitante, (3) la nature de la question en cause et (4) l'expertise du tribunal administratif. Dans bien des cas, il n'est pas nécessaire de tenir compte de tous les facteurs, car certains d'entre eux peuvent, dans une affaire donnée, déterminer l'application de la norme de la décision raisonnable²³.

[53] À titre d'exemple la Cour précise que les éléments suivants devraient indiquer l'application de la norme de raisonnabilité :

[55]...

· Une clause privative : elle traduit la volonté du législateur que la décision fasse l'objet de déférence.

²⁰ Précité, paragr. 49.

²¹ Précité, paragr. 50.

²² Précité, paragr. 62.

²³ Précité, paragr. 64.

- Un régime administratif distinct et particulier dans le cadre duquel le décideur possède une expertise spéciale (p. ex., les relations de travail).
- La nature de la question de droit. Celle qui revêt « une importance capitale pour le système juridique [et qui est] étrangère au domaine d'expertise » du décideur administratif appelle toujours la norme de la décision correcte (Toronto (Ville) c. S.C.F.P., par. 62). Par contre, la question de droit qui n'a pas cette importance peut justifier l'application de la norme de la raisonnable lorsque sont réunis les deux éléments précédents²⁴.

LES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES PERTINENTES

[54] Les articles pertinents du Règlement sont les suivants :

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

[...]

«bénéficiaire»: une personne physique ou morale, une société, une association, un organisme sans but lucratif ou une coopérative qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf et, dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise, le syndicat de copropriétaires;

[...]

«entrepreneur»: une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, pour un bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le présent règlement;

[...]

2. Le présent règlement s'applique aux plans de garantie qui garantissent l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur visées au chapitre II et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction:

1° des bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles et non détenus en copropriété divise par le bénéficiaire de la garantie:

- a) une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;
- b) un bâtiment multifamilial à partir du duplex jusqu'au quintuplex;
- c) un bâtiment multifamilial de plus de 5 logements détenu par un organisme sans but lucratif ou une coopérative;

²⁴ Précité, paragr. 55.

2° des bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles et détenus en copropriété divisée par le bénéficiaire de la garantie:

- a) une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;
- b) un bâtiment multifamilial de construction combustible ;
- c) un bâtiment multifamilial de construction incombustible comprenant au plus 4 parties privatives superposées ;

3° des bâtiments visés aux paragraphes 1° ou 2° et acquis d'un syndic, d'une municipalité ou d'un prêteur hypothécaire par un entrepreneur.

Pour l'application du présent règlement, les expressions « construction combustible » et « construction incombustible » ont le sens que leur donne le Code national du bâtiment – Canada 1995 (CNRC 38726F) y compris les modifications de juillet 1998 et de novembre 1999 publiés par la Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies du Conseil national de recherches du Canada.

La destination d'un bâtiment s'établit à la date de conclusion du contrat. Cette destination est présumée valoir pendant toute la période de garantie et la garantie s'applique à l'ensemble du bâtiment.

[...]

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.

[...]

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° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

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.

[...]

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

1° dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

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;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire ;

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de

contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux;

7° *(paragraphe remplacé)*

(À compter du 7 août 2006, les paragraphes 5 à 7 ont été remplacés pour les travaux de construction débutant à cette date (D. 39-2006, a. 30)).

19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

[...]

106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.

Peut demander l'arbitrage, toute partie intéressée:

- 1° pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;
- 2° pour une adhésion, l'entrepreneur.

La demande d'arbitrage concernant l'annulation d'une adhésion d'un entrepreneur ne suspend pas l'exécution de la décision de l'administrateur sauf si l'arbitre en décide autrement.

(notre soulignement)

ANALYSE

[55] L'arbitre devait d'abord déterminer si les mis en cause sont des bénéficiaires en vertu du Règlement et, par voie de conséquence, sont autorisés à demander la révision de la décision arbitrale.

[56] Il lui fallait à cet égard notamment interpréter les dispositions du Règlement concernant sa compétence juridictionnelle soit celles destinées à circonscrire et autoriser son champ d'activités²⁵.

[57] La norme de la décision correcte doit être appliquée dans les cas où la compétence du décideur est en cause²⁶.

•

[58] En ce qui concerne la conclusion de l'arbitre à l'effet que les mis en cause sont des bénéficiaires du Plan, l'article 1442 du *Code civil du Québec* stipule :

1442. Les droits des parties à un contrat sont transmis à leurs ayants cause à titre particulier s'ils constituent l'accessoire d'un bien qui leur est transmis ou s'ils lui sont intimement liés.

[59] Cette disposition codifie la théorie voulant que les droits qui ont été créés au bénéfice d'un bien et qui y sont étroitement liés sont, lors de la cession de ce bien, cédés en même temps que ce dernier à l'ayant cause particulier qui l'acquiert.

[60] Ces droits accessoires incluent les droits résultant des garanties légales au *Code civil* découlant des vices cachés affectant le bien ou le titre de propriété. De même « ...il devrait aller de soi que les droits issus des garanties légales en matière de contrat d'entreprise sont des accessoires indispensables à un immeuble bâti²⁷ ».

[61] De tels droits incluent ceux découlant du Plan.

[62] Les mis en cause en achetant l'immeuble en sont devenus bénéficiaires.

•

[63] Quant à l'argument de la demanderesse à l'effet que, vu les termes du contrat de vente intervenu entre Madame Keller et les mis en cause, ceux-ci ont renoncé à leurs droits en vertu du Plan, la demanderesse réfère à la clause spéciale au contrat laquelle prévoit que « Le vendeur et l'acheteur conviennent que nonobstant l'article 1456 du *Code civil du Québec*, l'acheteur assume les risques liés à la propriété à compter des présentes²⁸ ».

[64] Cette clause est sans effet vu l'article 140 du Règlement qui énonce que : « Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement. »

²⁵ Patrice Garant, *Droit administratif*, 5^e édition, Cowansville, Éditions Blais, 2004, pp. 641-642 et 662.

²⁶ Précité, note 19 et *Dunsmuir c. Nouveau-Brunswick*, 2008 CSC 9, paragr. 59.

²⁷ Lluelles Didier et Benoît Moore, *Droit des obligations*, Les Éditions Thémis inc. 2006, paragr. 2308.

²⁸ Pièce P-2.

[65] En conséquence la décision de l'arbitre à l'effet que les mis en cause sont des bénéficiaires en vertu du Plan est correcte.

•

[66] La demanderesse plaide aussi que l'arbitre aurait dû décider qu'à l'origine Madame Keller n'a pas dénoncé sa réclamation dans le délai de six mois.

[67] Il s'agit d'une réclamation en vertu de l'article 10 alinéa 5 du Règlement lequel prévoit que la garantie couvre :

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.

[68] Les conditions donnant ouverture à la garantie sont donc les suivantes :

[69] – les vices doivent correspondre à des vices au sens de l'article 2118 du *Code civil du Québec*;

[70] – ces vices doivent être apparus dans les cinq ans suivant la fin des travaux et

[71] – ils doivent avoir été dénoncés à l'entrepreneur ou à l'administrateur dans un délai raisonnable qui ne peut excéder six mois de leur découverte ou connaissance.

[72] La conclusion de l'arbitre quant à savoir si ces conditions sont satisfaites ou non relève d'une question mixte de droit et de faits.

[73] *La Loi et le Règlement* ne contiennent pas de clause privative complète bien que la décision de l'arbitre lie les parties et est finale et sans appel. *La Loi et le Règlement* créent un régime distinct et particulier d'indemnisation²⁹.

[74] Enfin l'arbitre nommé dans le cadre de ce régime doit posséder une expertise particulière³⁰.

[75] La norme applicable est donc celle de la décision raisonnable.

•

²⁹ La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c Maryse Desindes et al., 500-09-013349-030, 2004, (C.A.) paragr. 11, 12, 13, 43 ; Règlement art. 20.

³⁰ Règlement art. 112 et ss.

[76] La décision de l'arbitre concernant le délai de six mois doit donc se justifier en regard des faits et du droit et de l'intelligibilité du processus décisionnel.

•

[77] L'arbitre a conclu que la preuve ne lui permettait pas de déterminer si la réclamation avait ou non été dénoncée dans le délai de six mois.

[78] La preuve à ce sujet est la suivante :

[79] La demanderesse durant l'année 2002 est appelée à réparer une fissure dans l'immeuble. Aucune objection n'a été formulée à l'encontre de cette preuve qui relève du oui-dire et qui découle du témoignage de la mise en cause Josée Raymond.

[80] Le 15 août 2003 Inspec-Sol inspecte l'immeuble et le 23 septembre 2003 transmet une lettre adressée à la demanderesse avec copie à Madame Keller accompagnant son rapport. Celui-ci fait mention de l'existence de dommages apparus sur le bâtiment quelque temps après sa construction (fissures, affaissement) et la présence d'indices de mouvement tels que des fissures, concentrées dans le secteur de la cage d'escaliers intérieurs et de la dalle de plancher au sous-sol.

[81] Enfin le rapport conclut à la présence d'un problème de capacité portante des sols et de charge excessive sur les semelles des murs de fondation en particulier sous le mur de façade.

[82] Au mois de février 2005 Madame Keller transmet à la demanderesse une expertise effectuée par la firme D D'Aronco et associés Inc. qui confirme l'existence du problème de structure constaté par Inspec-Sol.

[83] Le 7 mars 2005 un premier avis est transmis à la Garantie.

[84] Finalement lors de la séance d'arbitrage l'ingénieur Michel Provencher, à titre d'expert, témoigne à l'effet que³¹ :

29. «...dans un cas comme celui-ci, les vices apparaissent graduellement et il est difficile de dire quand ils se sont manifestés pour la première fois. Une fissure lorsqu'elle se produit peut paraître anodine et sans conséquence et donc on ne la rapporte pas. Ce n'est que plus tard, quand la fissure s'élargit ou devient plus longue, qu'elle peut être considérée comme un vice important de la gravité visée par l'article 2118 du Code civil et de ce fait nécessite dénonciation. Il en va de même pour les affaissements, qui eux sont encore plus difficiles à percevoir.»

•

³¹ Pièce P-3.

[85] La preuve n'établit pas que le vice signalé à la demanderesse en 2002 a atteint un degré tel qu'il correspond à un vice de la nature de ceux visés à l'article 2118 du *Code civil du Québec*.

[86] Le fait qu'une copie de la lettre du 23 septembre 2003 aurait été transmise à Madame Keller ne prouve pas la réception de cette lettre et du rapport.

[87] Toutefois la lettre datée du 28 février 2005 adressée par Madame Keller à la demanderesse démontre qu'elle est à un moment donné informée du contenu du rapport d'Inspec-Sol. Elle démontre aussi qu'à cette date alors qu'elle détient le rapport de son expert, elle connaît l'importance des vices et les dénonce à la Garantie.

[88] Madame Keller n'a pas témoigné et, en l'absence de son témoignage, la preuve demeure imprécise quant au moment où elle est informée pour la première fois que l'immeuble est affecté de vices de la nature de ceux qui devaient être dénoncés à la Garantie.

[89] L'arbitre, en décidant que la preuve est insuffisante pour lui permettre de conclure que le délai de six mois n'a pas été respecté, ne rend pas une décision déraisonnable.

•

[90] Il reste à déterminer si la conclusion suivante est raisonnable³²:

Quoi qu'il en soit, je ne sais toujours pas aujourd'hui si le délai de dénonciation a été dépassé ou non et ainsi je ne peux pas rejeter la réclamation des Bénéficiaires pour cause de dépassement du délai de 6 mois prescrit à l'article 3.4 du contrat de garantie pour faire la dénonciation du vice auprès de l'Administrateur.

[91] L'article 2803 du *Code civil du Québec* énonce :

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

[92] L'arbitre, lorsqu'il conclut que les mis en cause n'ont pas à subir les conséquences du manque de preuve relativement à la dénonciation des vices dans le délai de six mois, crée un renversement du fardeau de preuve allant à l'encontre de cette disposition et impose à la demanderesse un fardeau de preuve qu'elle n'a pas.

³² Pièce P-3.

[93] Cela rend la décision déraisonnable³³.

EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE la requête introductive d'instance de Les habitations Sylvain Ménard inc.

ANNULE la décision arbitrale rendue par Henri P. Labelle le 5 avril 2007 et rectifiée le 23 avril 2007.

AVEC DÉPENS.

HÉLÈNE LANGLOIS, J.C.S.

M^e Serge Crochetière
Crochetière, Pétrin
Procureurs de la demanderesse

M^e Roseline Ouellette
Ravinsky Ryan Lemoine
Procureurs du défendeur

M^e Rosalie Dubé Meunier
M^e Claude F. Archambault
Archambault & Associés
Pour les mis en cause
RAYMOND et MARLEAU

M^e François Laplante
Savoie Fournier
Pour la mise en cause
LA GARANTIE DES BÂTIMENTS

Date d'audience: 29 janvier 2008

³³ *La compagnie Wal-Mart du Canada c Johanne Desbiens et al.*, AZ- 50472013.