

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide du CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC), organisme d'arbitrage agréé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B-1.1))

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE JOLIETTE

DOSSIER N°: S08-030602-NP  
(118684-1 GMN)

MONTRÉAL, le 26 juin 2009

---

ARBITRE : **Me ROBERT MASSON, ing., C. Arb.**

---

**LYNE DUSSAULT et BENOÎT DUROCHER et NATHALIE THERRIEN**

Bénéficiaires - Demandeurs

c.  
**CONSTRUCTION ROBERT THOMAS INC.**

Entrepreneur - Défenderesse

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

Administrateur de la garantie - Défenderesse

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

[1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage formulée en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (Règlement).

[2] Séance tenante, l'arbitre constate l'absence de l'entrepreneur, dûment appelé. L'audience au mérite a lieu *ex parte* de l'entrepreneur.

[3] La demande d'arbitrage est faite le 3 juin 2008. La procédure d'arbitrage débute le 23 juin 2008 et une audience préliminaire est tenue par conférence téléphonique le 10 septembre 2008. L'audience au mérite, d'abord fixée le 15 décembre 2008, a lieu le 3 avril 2009, précédée par une visite des lieux le même jour.

[4] L'audience préliminaire et la visite des lieux sont tenues *ex parte* de l'entrepreneur après que l'arbitre eut noté son absence bien que dûment appelé à chaque fois.

#### **La demande d'arbitrage (Les questions soumises à l'arbitrage)**

[5] La demande d'arbitrage porte sur les points qui suivent de la décision de l'administrateur de la garantie du 8 mai 2008, savoir :

§ 2 : Sortie de ventilation de la sècheuse ;

§ 3 : Crépi ;

§ 5 : Rampe d'aluminium ;

§ 6 : Revêtement extérieur ;

§ 7 : Asphalte ;

§ 8 : Clôture ;

§ 9 : Bâtiments accessoires ;

[6] Par ailleurs, dès le début de l'audience au mérite, Lyne Dussault, la représentante des demandeurs, souligne que le point numéro 1 - SORTIE DE VENTILATION DE LA SALLE DE BAIN de la décision précitée, reconnu par l'administrateur de la garantie, n'a pas encore été réparé.

[7] Les bénéficiaires réclament la correction des malfaçons et le parachèvement des travaux non exécutés.

[8] Faute de preuve à cet égard, la valeur de la demande d'arbitrage est estimée par le soussigné à moins de 15,000 \$. Elle représente la valeur des travaux de correction demandés, énumérés plus haut.

### **Les faits**

[9] Le 17 janvier 2006, un certain Roland Ouellet signe avec l'entrepreneur un contrat d'entreprise pour la construction d'un bâtiment résidentiel à logements multiples dont la construction doit être terminée le 20 juin 2006. Ce contrat d'entreprise contient le contrat de garantie conforme au Règlement. Le contrat d'entreprise est signé avant l'entrée en vigueur des amendements apportés au Règlement.

[10] Le 13 mars 2006, les demandeurs signent avec Ouellet une convention d'achat pour le dit bâtiment résidentiel, un triplex, dont ils signent l'acte d'achat/vente le 21 juin 2006. La convention d'achat comporte en annexe un devis de l'entrepreneur intitulé TRIPLEX À REPENTIGNY - *Éléments et standards inclus dans le prix de vente du triplex.*

[11] Cette même journée du 21 juin 2006, les demandeurs signent l'acte de réception du bâtiment sous réserve des éléments à parachever énumérés à la liste préétablie d'éléments à vérifier. Au nombre des travaux à parachever, on lit : *bordure et trottoir de ciment dans la cour ; gazon ; cabanon ; asphalte en arrière au fond de la cour.*

[12] Le 20 septembre 2007, les demandeurs, qui entretiennent une relation soutenue avec l'entrepreneur depuis juin 2006 pour la réparation et pour le parachèvement des travaux qui suivent, dénoncent par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur de la garantie les travaux à parachever et les malfaçons à corriger dont les travaux "*traînent depuis trop longtemps*". Le 7 décembre 2007, sous la signature de Lyne Dussault, les demandeurs transmettent une demande de réclamation à l'administrateur de la garantie qui rend une décision le 8 mai 2008 relativement aux réclamations des demandeurs.

[13] Non satisfaits de la décision de l'administrateur de la garantie quant aux points

énumérés plus avant sous la rubrique «Les questions soumises à l'arbitrage», les bénéficiaires en demandent l'arbitrage.

[14] L'administrateur de la garantie conteste la demande d'arbitrage des bénéficiaires sur le fond même de cette réclamation. Les questions soumises à l'arbitrage concernent uniquement le parachèvement des travaux non exécutés et l'exécution des travaux de correction des malfaçons dénoncées.

[15] Par souci de clarté et pour éviter les redondances, le Tribunal d'arbitrage choisit de traiter des décisions de l'administrateur de la garantie faisant l'objet de l'arbitrage en une seule étape, au chapitre de la discussion et de l'analyse, ci-après.

## **Discussion**

### A) La loi des parties

[16] Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, mis en vigueur en vertu de la Loi sur le bâtiment, a été institué par le gouvernement du Québec afin de protéger les acheteurs et d'améliorer la qualité des constructions neuves.

[17] Le Procureur général du Québec s'exprimait ainsi alors qu'il intervenait dans un débat concernant une sentence arbitrale rendue en vertu du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* où il avait été appelé :

"Les dispositions à caractère social de ce règlement visent principalement à remédier au déséquilibre existant entre le consommateur et les entrepreneurs lors de mésententes dans leurs relations contractuelles. En empruntant un fonctionnement moins formaliste, moins onéreux et mieux spécialisé, le système d'arbitrage vient s'insérer dans une politique législative globale visant l'établissement d'un régime complet de protection du public dans le domaine de la construction résidentielle."<sup>1</sup>

[18] Le CONTRAT DE GARANTIE fourni par l'entrepreneur est un contrat du type contrat

---

<sup>1</sup> *Les Habitations Sylvain Ménard Inc. c. Gilles Lebire, es qualités d'arbitre, et al.*, 500-17-034723-075 (C.S.), Mémoire de l'intervenant Le Procureur général du Québec, p. 5.

de cautionnement par lequel La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. garantit l'exécution des travaux convenus par un entrepreneur en construction. Ce contrat est à la fois un cautionnement d'exécution, garantissant la complète exécution des travaux, et un cautionnement contre les malfaçons, garantissant la qualité des travaux exécutés.

[19] Ce contrat de cautionnement est un contrat intervenu en marge d'un autre contrat, le contrat d'entreprise (le contrat de construction), et au bénéfice d'une tierce partie, le propriétaire, qui n'y intervient pas.

[20] C'est un contrat conditionnel et limitatif en ce que la caution indique explicitement dans quelles conditions s'ouvriront les garanties qu'elle offre et quelles sont ces garanties. On retrouve ces conditions à l'article 7 du Règlement :

"Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues [au Règlement]." (Le soulignement est du Tribunal d'arbitrage).

[21] C'est aussi un contrat de cautionnement réglementé car toutes les clauses du contrat sont la reproduction intégrale, en faisant les adaptations nécessaires, d'extraits du Règlement qui impose cette intégralité.

[22] À cet égard, il est utile de reproduire l'article 10 du Règlement traitant de la garantie relative aux bâtiments non détenus en copropriété divise :

"**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... ;

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...;

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." (Les soulignements sont du Tribunal d'arbitrage).

[23] Enfin, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'économie générale du Règlement et les buts visés par le législateur, tel que l'exprime plus haut le Procureur général du Québec, l'inscrivent au type des lois de la protection du consommateur. Il est d'ordre public et on ne peut y déroger. À preuve, les articles suivants du Règlement :

"3 Tout plan de garantie auquel s'applique le présent règlement doit être conforme aux normes et critères qui sont établis et être approuvé par la Régie [du bâtiment du Québec].

4 Aucune modification ne peut être apportée à un plan approuvé à moins qu'elle ne soit conforme aux normes et critères établis par le présent règlement.

5 Toute disposition d'un plan de garantie qui est incompatible avec le présent règlement est nulle.

...

19.1 Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations... à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

...

105 Une entente [suivant la médiation] ne peut déroger aux prescriptions du présent règlement.

...

138 Le bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat de garantie dûment signé.

139 Toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle.

140 Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.”

[24] L'article 6.1 de la Loi sur la protection du consommateur (L.R.Q., c. P-40.1) confirme aussi cette classification :

"6.1 Le présent titre, le titre II relatif aux pratiques de commerce, les articles 264 à 267 et 277 à 290 du titre IV, le chapitre I du titre V et les paragraphes *c*, *k* et *r* de l'article 350 s'appliquent également à la vente, à la location ou à la construction d'un immeuble..."

[25] Et l'article 1384 du Code civil du Québec en fait, à certaines conditions, un contrat de consommation :

"1384. Le contrat de consommation est le contrat dont le champ d'application est délimité par les lois relatives à la protection du consommateur, par lequel l'une des parties, étant une personne physique, le consommateur, acquiert, loue, emprunte ou se procure de toute autre manière, à des fins personnelles, familiales ou domestiques, des biens ou des services auprès de l'autre partie, laquelle offre de tels biens ou services dans le cadre d'une entreprise qu'elle exploite."

[26] Pour résumer. La garantie offerte par l'entrepreneur et administrée par La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. dans le cadre du Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs est un contrat de cautionnement réglementé. C'est aussi un contrat s'inscrivant au titre des lois de la protection du consommateur et, à certaines conditions, un contrat de consommation. Enfin, c'est un contrat d'ordre public.

[27] C'est en gardant à l'esprit toutes ces considérations et en s'appuyant sur les textes de loi que le Tribunal d'arbitrage analyse les questions qui lui sont soumises.

B) Analyse

[28] L'administrateur de la garantie a divisé les objets de sa décision en sections basées sur l'application du contrat de garantie, à savoir : les points recevables et les points non recevables. Le point numéro 1 se trouve dans la section *les points recevables* ; les points 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9 sont dans la section *les points non recevables* ; cette même section se subdivisant entre situations faisant l'objet de la garantie (les points numéros 2, 3, 5 et 6) et situations exclues de la garantie (les points numéros 7, 8 et 9). Le Tribunal d'arbitrage suit le même plan.

[29] Au début de l'audience, Lyne Dussault témoigne que l'entrepreneur n'a pas encore exécuté les travaux de correction exigés au point numéro 1 de la décision du 8 mai 2008 de l'administrateur de la garantie malgré le fait que l'administrateur eut exigé que ces travaux soient complétés "*dans un délai de trente (30) jours suivant la réception [du présent rapport].*"

[30] À ce propos, le paragraphe 6° de l'article 18 du Règlement est précis et exige que :

"18.

...

6° à défaut par l'entrepreneur... 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°, ...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." (Les soulignements sont du Tribunal d'arbitrage)

[31] En l'espèce, les travaux de correction exigés au point numéro 1 de la décision précitée de l'administrateur de la garantie n'ont pas été soumis à l'arbitrage et l'administrateur n'a pas donné suite aux exigences imposées par l'article en question.

[32] Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion, vu le défaut de l'entrepreneur de se conformer aux exigences à la fois de l'administrateur de la garantie et du Règlement,



que l'administrateur de la garantie doit prendre en charge l'exécution des travaux de correction de la malfaçon décrite au point numéro 1 de sa décision du 8 mai 2008, dans un délai à convenir avec les bénéficiaires ou, à défaut d'entente quant au délai, que les travaux soient complétés au plus tard le 31 août 2009.

[33] Quant aux points numéros 2, 3, 5 et 6 de sa décision du 8 mai 2008, l'administrateur de la garantie écrit, sous la plume de son inspecteur :

“2 SORTIE DE VENTILATION DE LA SÉCHEUSE

L'inspection a permis de constater que l'ouverture faite dans le soffite est plus grande que nécessaire et est visible en bordure de la sortie du tuyau d'évacuation de la sècheuse de l'unité 200-B.

3 CRÉPI

L'inspection a permis de constater qu'une partie importante du crépi n'adhère plus au béton des marches situées à l'avant du bâtiment et aux murs de fondation.

...

5 RAMPE D'ALUMINIUM

L'inspection a permis de constater l'écaillage de la peinture des bases de poteaux des rampes en aluminium situées à l'avant du bâtiment.

6 REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

L'inspection a permis de constater que le calfeutrant présent à la jonction des planches du revêtement extérieur s'enfonce à plusieurs endroits et présente une variation au niveau des teintes, situation que la bénéficiaire aurait constatée au cours des premières semaines suivant la réception du bâtiment.”

[34] Et, pour les points précités, il rend la décision suivante :

“On constate que les points 2 à 6 ont été dénoncés par écrit dans la deuxième année de la garantie laquelle porte sur les vices cachés.

Or, l'administrateur est d'avis que ces points ne rencontrent pas tous les critères du vice caché en ce sens qu'ils ne sont pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné.

De plus, comme il fut mentionné au début du présent rapport, le point 6 fut dénoncé par écrit à l'administrateur en date du 27 septembre 2007.

On constate donc qu'il s'est écoulé plus de six (6) mois entre la découverte du point en question par les bénéficiaires et le moment où ces derniers l'ont dénoncé par écrit à l'administrateur.

En ce qui a trait au délai de dénonciation, le contrat de garantie stipule que les

malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard de ces points”

[35] Lyne Dussault témoigne pour les bénéficiaires à l'audience au mérite. Marc-André Savage est l'inspecteur de La Garantie. Ils sont les seuls témoins entendus.

[36] Madame Dussault indique que la sortie d'évacuation de la sécheuse n'était pas faite lors de la prise de possession du bâtiment. L'ouverture a été pratiquée durant l'été de 2006 mais le travail a été mal fait. À cette occasion le soffite a été brisé. Le titulaire du logement a occupé le logement à compter du 1er juillet 2006 et il a constaté la situation au mois d'août suivant. La situation a été dénoncée à l'entrepreneur qui devait reprendre le travail mais cela n'a pas été fait. La situation a alors été dénoncée à l'administrateur de la garantie en septembre 2007 lorsque les propriétaires ont constaté que l'entrepreneur ne répondait plus au téléphone et qu'il n'avait plus de bureau. La demande de réclamation a été faite en décembre 2007.

[37] Marc-André Savage témoigne et complète la décision de l'administrateur de la garantie relativement à la sortie d'évacuation de la sécheuse en indiquant que la situation est en l'occurrence un cas de malfaçon plutôt qu'un vice caché car ayant vérifié à la sortie d'évacuation et dans l'entre toit, il n'a constaté aucun problème d'évacuation, ni humidité ni air réchauffé dans l'entre toit. Il est d'opinion que la situation n'est pas impropre à l'usage du bâtiment et qu'il s'agit tout au plus d'une question d'esthétisme.

[38] Quant au crépi de béton, madame Dussault témoigne qu'il n'était pas encore apposé au moment de l'achat de l'immeuble. Cela a été fait au mois de septembre 2006 et, au printemps de 2007, le crépi tombait par galettes. Averti, l'entrepreneur a

repris en partie le travail pendant l'été de 2007 en refaisant les contre marches mais non les limons de chaque côté de l'escalier. Le crépi des contre marches s'est à nouveau désintégré. La situation a été dénoncée à l'administrateur de la garantie au mois de septembre 2007 lorsqu'il est apparu que l'entrepreneur n'avait plus de bureau et ne répondait plus au téléphone.

[39] L'inspecteur Savage est d'opinion que la pose de crépi est une pratique particulière à la région de Montréal et qu'en ce sens, il n'est posé qu'à des fins d'esthétisme. Il affirme qu'en conséquence la désintégration du crépi n'est pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.

[40] Madame Dussault témoigne que le problème du pelage de la peinture des bases de poteaux des rampes en aluminium a été constaté au printemps de 2007 et dénoncé à ce moment à l'entrepreneur qui avait indiqué qu'il réparerait ou remplacerait le tout durant l'été. On s'est rendu à l'évidence au mois de septembre 2007 que le travail ne serait pas fait, l'entrepreneur n'étant plus en affaires.

[41] Pour l'inspecteur Savage, le pelage de la peinture se résume d'abord à une question d'esthétisme qui est sans gravité. Contre interrogé, il confirme que le produit est peint et cuit en usine, qu'il s'avère défectueux et qu'on peut dire qu'il s'agit d'un vice de fabrication. Il émet cependant l'opinion que l'entrepreneur ne peut être tenu responsable d'un produit affecté d'un vice de fabrication.

[42] Madame Dussault indique que le scellant des joints des panneaux de revêtement des murs extérieurs s'est partout ouvert par le milieu rendant le revêtement non étanche aux intempéries. Elle affirme que la situation a été rapportée à l'entrepreneur qui a indiqué qu'il reprendrait l'ouvrage. Cela n'a jamais été fait et la situation a alors été dénoncée à l'administrateur de la garantie. Madame Dussault formule le souhait que les joints des panneaux de revêtement soient raccordés par des moulures comme sur les édifices voisins plutôt que par du scellant de silicone.

[43] L'inspecteur Savage est d'opinion que les fissures dans les joints de scellant sont des fissures de retrait qui n'en affectent pas l'utilité et dont il fait aussi une question d'esthétisme, indiquant d'emblée que ces deux états sont exclus de la garantie. Il indique par ailleurs qu'il est permis de réunir les joints par du scellant ou par une moulure ; que la moulure n'est pas plus étanche qu'un joint de silicone ; et que la finalité de combler les joints n'est pas d'assurer l'étanchéité, fonction qui est réalisée par un pare intempérie posé derrière le revêtement. Contre interrogé, il indique que lors de sa première inspection les joints n'étaient pas à ce point fissuré comparativement à la constatation qu'il a faite lors de la visite des lieux et convient qu'il y a eu aggravation du phénomène. Mais, ajoute-t-il, la protection semble bien assurée par le pare intempérie. Enfin, il signale que la situation a été dénoncée en août 2007, soit plus de 6 mois après la réception du bâtiment.

[44] Pour toutes les situations décrites plus haut, l'administrateur de la garantie qualifie par la négative les cas soumis à son inspection. En effet, plutôt que de qualifier chacune des situations selon les catégories décrites à l'article 10 du Règlement, à savoir : malfaçons et vices apparents, malfaçons existantes et non apparentes, vice caché, ou vice de construction ou de conception, celui-ci a procédé plutôt en fonction de l'écoulement du temps. Il en arrive ainsi à la conclusion qu'après l'écoulement d'une année, pour que la réclamation soit recevable, il ne doit s'agir que de vices cachés, qui doivent être dénoncés dans les 3 ans, ou de vices de construction, qui doivent être dénoncés dans les 5 ans. Or, de continuer l'administrateur de la garantie, il est d'avis que *ces points ne rencontrent pas tous les critères du vice caché*. Mais qu'arrive-t-il, en l'absence de qualification de chaque situation, si l'on diverge d'opinion avec l'administrateur de la garantie et qu'il faille faire une analyse de chaque situation ?

[45] C'est le cas en l'instance. Avec égard, rappelons-le encore, l'administrateur de la garantie ne qualifie pas les situations soumises à son inspection. Il ne fait que *constate[r] que les points 2 à 6 ont été dénoncés par écrit dans la deuxième année de*

*la garantie laquelle porte sur les vices cachés et il est d'avis que ces points ne rencontrent pas tous les critères du vice caché en ce sens qu'ils ne sont pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné. Ce dernier critère est tiré du deuxième alinéa de l'article 10 du Règlement qui stipule :*

“Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.”

[46] Mais ce paragraphe a été rayé du texte réglementaire lors de l'adoption des amendements du 8 février 2006 par le décret 39-2006<sup>2</sup>. Et l'article 30 du décret édicte que :

“30. Le présent règlement entre en vigueur le cent quatre-vingtième jour qui suit la date de sa publication à la Gazette officielle du Québec.

Il s'applique aux bâtiments dont le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise est signé entre un bénéficiaire et un entrepreneur accrédité et dont les travaux de construction débutent à compter de cette date.

Toutefois, les dispositions des articles 1, 2, 7, 10, 11, du paragraphe 2° de l'article 12, ainsi que celles des articles 16, 19, 23 à 28 et du paragraphe 1° de l'article 29 sont applicables dans un délai de 15 jours après cette publication en ce qui a trait aux contrats de garantie en cours à cette date.”

[47] Promulgué le 8 février 2006, le Règlement tel qu'amendé entre en vigueur le 7 août 2006 (180 jours) et s'applique à tous les bâtiments dont la construction débute à cette date sauf pour ce qui est des dispositions énumérées au troisième alinéa de l'article 30, dont l'article 10, qui entrent en vigueur le 23 février 2006 (15 jours) et qui s'appliquent à tous les contrats de garantie en cours à cette date. C'est le cas en l'instance. Le premier motif invoqué par l'administrateur de la garantie pour rejeter la demande de réclamation des bénéficiaires ne tient plus.

[48] Le second motif invoqué par l'administrateur de la garantie pour rejeter la demande de réclamation des bénéficiaires concerne le délai de dénonciation.

---

2 D. 39-2006, 2006 G.O. 2, 994

[49] Après son analyse concernant les points 2, 3, 5, et 6 de sa décision du 8 mai 2006, l'administrateur de la garantie pose que :

“En ce qui a trait au délai de dénonciation, le contrat de garantie stipule que les malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.”

et conclut :

“Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard de ces points.”

au motif que le délai de dénonciation est un délai de rigueur et de déchéance. Le procureur de l'administrateur de la garantie cite à cet égard une décision de l'arbitre Me Jean Philippe Ewart.<sup>3</sup>

[50] Dans la décision dont il s'agit, l'arbitre Me Ewart pose comme prémisse que la demande d'arbitrage d'un bénéficiaire de la garantie du PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS est “*de la nature d'un appel de la décision de l'administrateur*”<sup>4</sup>. Partant, l'analyse que développe l'arbitre Me Ewart tourne autour des articles du Code de procédure civile relatifs au droit d'appel.

[51] Avec égard, ce Tribunal d'arbitrage ne partage pas l'opinion précitée. La demande d'arbitrage d'un bénéficiaire de la garantie n'est ni un appel ni de la nature d'un appel. C'est un procès *de novo* par lequel on demande la révision de la décision de l'administrateur de la garantie, laquelle décision, de par la fonction et la nature de la fonction de l'administrateur de la garantie, n'est pas la décision d'un tribunal judiciaire, ni celle d'un tribunal quasi judiciaire, ou encore celle d'un corps public indépendant et autonome mais plutôt, tel que le souligne la Cour supérieure dans *La Garantie Habitation du Québec Inc. c. Masson* [REJB 2002-33076 (C.S.)], la décision unilatérale

---

3 *Sylvain Pomone et al c. Habitations Signature et al*, dossier SORÉCONI 080730001, Me Jean Philippe Ewart, 14 janvier 2009.

4 *Ibid.*, parag. 41.

du garant, en l'occurrence la caution de l'entrepreneur.

[52] En nous référant aux articles pertinents du texte réglementaire qui nous intéresse en l'instance, le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, on y apprend ce qui suit.

[53] Au titre de «Couverture de la garantie», l'article 10 du Règlement énonce :

"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 :

...

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...;

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 ;

...

[54] De cet article, deux éléments sont à retenir. D'abord, le vice ou la malfaçon doit être dénoncé par écrit ; et cette dénonciation doit se faire au moment de la réception dans un cas ou dans un délai qui ne peut excéder 6 mois dans les autres cas. Sauf pour le paragraphe 2° où la dénonciation est faite par le biais du formulaire LISTE PRÉÉTABLIE D'ÉLÉMENTS À VÉRIFIER ET RÉCEPTION DU BÂTIMENT, rien dans le texte ne permet d'inférer que la dénonciation écrite par le bénéficiaire doit être faite simultanément à l'entrepreneur et à l'administrateur. Et dans la réalité c'est souvent ce qui arrive. Un bénéficiaire s'adressera d'abord à l'entrepreneur, son cocontractant, pour obtenir de lui qu'il répare les vices ou malfaçons découverts. Nous y reviendrons. D'autre part, bien que le délai de dénonciation soit limité à 6 mois, le texte

réglementaire ne comporte ni qualification du délai alloué (de rigueur ou de déchéance), ni sanction pour le non respect du délai imposé.

[55] Au titre de «Mécanisme de mise en œuvre de la garantie», l'article 18 du Règlement explique que

“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 ; ...”

[56] Le législateur y précise que la dénonciation écrite s'adresse par le bénéficiaire à l'entrepreneur, et que le bénéficiaire, s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou en cas de non intervention de ce dernier, en avise alors l'administrateur de la garantie en vue d'interrompre la prescription. Doit-on inférer de cette finalité qu'elle est la sanction du non respect du délai de dénonciation de 6 mois ? Le Tribunal d'arbitrage ne le croit pas.

[57] En effet, ce délai de dénonciation n'est pas une disposition qui revêt un caractère strict, immuable ou insurmontable. Nulle part y retrouve-t-on le caractère impératif nécessaire à cette qualification. Tout au plus s'agit-il d'un délai de procédure qui peut être prorogé. D'autant plus que l'article 19.1 du Règlement au titre «Recours», traite ainsi de la question :

“19.1 Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17,17.1, 18, 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 que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.”



[58] Le paragraphe 1° de l'article 18 énonce la notion d'interruption de la prescription ; mais qu'en est-il de cette prescription qui peut être interrompue dans un délai qui pourrait être prescrit si le non respect de ce délai ne peut être opposé au bénéficiaire ? De l'avis du Tribunal d'arbitrage, la réponse se trouve au même paragraphe de l'article 18. Toute dénonciation d'une situation problématique faite par écrit par le bénéficiaire à l'entrepreneur et dont copie est transmise à l'administrateur de la garantie dans le délai de garantie de 1, de 3 ou de 5 ans interrompt la prescription. Il n'y est pas question de délai autre que ces derniers.

[59] À tous égards, relativement aux délais indiqués à l'article 10, le Tribunal d'arbitrage préfère l'enseignement de madame la juge Ginette Piché, j.c.s., dans une affaire relative au PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS, *Takhmizdjian c. SORÉCONI* [J.E. 2003-1461 (CS)], où elle exprime l'opinion que les délais n'emportent pas la déchéance des droits et ne sont pas automatiquement une cause d'irrecevabilité.

[60] Voici comment s'exprime madame la juge Piché<sup>5</sup> :

[19] Dans son volume sur l'Interprétation des Lois ( ), Pierre-A Côté dira, au sujet de l'emploi du mot "doit" (ou "shall") que, s'il fait présumer le caractère impératif d'une disposition, il ne crée qu'une présomption relative pouvant être écartée. Il dira :

"Il ne suffit pas qu'une disposition soit impérative pour que sa violation entraîne une nullité, il faut que son observation soit imposée à peine de nullité, ou, si l'on préfère, qu'elle soit de rigueur. La présence du mot "doit" ne devrait jamais permettre, à elle seule, de décider si une prescription a été imposée à peine de nullité. L'article 51 de la Loi d'interprétation québécoise, comme l'article 11 de la loi canadienne, "établit bien la distinction entre ce qui est facultatif et ce qui ne l'est pas, mais n'édicte par la nullité de ce qui n'a pas été fait (selon la loi). (p. 299)

À défaut de texte formel, l'intention du législateur de sanctionner ou non de nullité l'inobservation d'une règle de forme devra être déduite d'un ensemble de facteurs. À ce sujet, il a été dit qu'"aucune règle générale ne peut être formulée et que, dans chaque cas d'espèce, on doit considérer l'objet de la loi. (p. 300)

Les tribunaux porteront une attention particulière au préjudice causé dans les circonstances par le vice de forme et au préjudice que causerait une

<sup>5</sup> *Takhmizdjian c. SORÉCONI*, [J.E. 2003-1461 (CS)], parag. 19 et ss.

déclaration de nullité. (p. 302)

Le législateur n'étant pas censé vouloir que sa loi produise des résultats injustes, on présumera qu'il n'entend pas assortir une disposition d'une sanction de nullité s'il en résulte un mal social ou individuel trop important compte tenu de l'objet de la disposition. (p. 303)"

[20] Il ne faut jamais oublier en effet que "la procédure ne sert qu'à faire apparaître le droit et non à l'occulter"

[21] La Cour d'appel dans l'arrêt de Entreprises Canabec inc. c. Raymond Laframboise( ) dira que "la déchéance n'est pas la règle et ne se présume pas. Hormis les cas où le législateur s'est exprimé de façon claire, précise et non ambiguë, il n'existe aucun délai de déchéance véritable".

[22] Dans la cause de Marc Deschambault c. Patrick DeBellefeuille( ) M. le juge Hébert rappellera que "pour décider s'il existe une raison véritable de proroger le délai, les tribunaux prennent en compte les circonstances générales et lorsque la partie poursuivie pouvait ne subir aucun préjudice réel autre que la perte du droit de se prévaloir de la prescription, la prorogation paraît être dans le meilleur intérêt de la justice". (...)

[23] Il faut rappeler aussi, dira la Cour d'appel dans l'arrêt de Tribunal des professions c. Verreault( ) "qu'il convient d'avoir à l'esprit la philosophie rémédiatrice du Code de procédure civile auquel fait expressément référence l'article 165 du Code des professions". Il y a enfin l'article 9 du Code de procédure qui dit qu'un juge "peut, aux conditions qu'il estime justes, proroger tout délai qui n'est pas dit de rigueur". (...)

[24] M. le juge Charrette dans la cause de Champagne c. Racicot ( ) rappellera que si le délai est un délai de procédure, il peut être prorogé. S'il s'agit d'un délai de déchéance, la prorogation est impossible. On sait aussi qu'en l'absence d'un texte exprès, l'expiration du délai n'emporte pas déchéance. Dans son volume sur Les Obligations ( ), le juge Baudouin rappelle que comme elle est exceptionnelle, la déchéance ne se présume pas, mais doit résulter d'un texte exprès. C'est l'article 2878 du Code civil du Québec qui édicte d'ailleurs que:

"Le tribunal ne peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription. Toutefois, le tribunal doit déclarer d'office la déchéance du recours lorsque celle-ci est prévue par la loi. Cette déchéance ne se présume pas; elle résulte d'un texte exprès."

[25] Le Tribunal estime que l'article 2878 s'applique ici au Règlement en cause [le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs]. Le délai de 15 jours n'est pas indiqué nulle part comme étant de déchéance ou de rigueur. On peut considérer qu'il s'agit d'un délai de procédure pouvant être prorogé..."

[61] Il est utile de souligner que le paragraphe 1° de l'article 18 du Règlement n'a pas été modifié par les amendements du 8 février 2006. Par ailleurs, même si l'analyse de madame la juge Piché est faite relativement au délai de l'article 19 du Règlement, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que celle-ci s'applique intégralement aux délais de l'article 10.

[62] La preuve démontre que pour chacune des situations énumérées aux points 2, 3, 5 et 6 de la décision de l'administrateur de la garantie du 8 mai 2006, les bénéficiaires ont dénoncé le fait à l'entrepreneur qui a entrepris de faire des travaux de correction qui se sont avérés défectueux et devaient être repris, ou a indiqué aux bénéficiaires qu'il avait l'intention de corriger tels malfaçons, malfaçons non apparentes ou vices cachés dans un futur assez rapproché, c'est-à-dire dans le courant de l'été 2007. Devant ces représentations de l'entrepreneur, les bénéficiaires n'ont pas jugé devoir rapporter immédiatement les dites situations à l'administrateur de la garantie car rien était encore problématique, jusqu'au moment où, en septembre 2007, ils ont constaté que l'entrepreneur ne répondait plus au téléphone et n'avait plus de bureau.

[63] Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que les représentations faites par un entrepreneur, qu'elles soient en parole, lorsqu'il s'engage à faire une réparation dans un avenir rapproché, ou en acte, lorsqu'il entreprend une réparation mais qu'elle s'avère tout aussi défectueuse, ces représentations opèrent suspension du délai prescrit. S'il en était autrement, ce serait enlever tout sens au Règlement et à la garantie qu'il soutient qui, rappelons-le, s'inscrit dans le cadre des lois de la protection du consommateur. Qu'il suffise d'y penser. Tout entrepreneur le moindrement, disons «subtil», n'aurait qu'à multiplier les promesses ou feindre de commencer des travaux de correction pour faire patienter un bénéficiaire jusqu'à ce que l'écoulement du temps empêche ce dernier de dénoncer une situation problématique à l'administrateur de la garantie et qu'il perde ainsi son droit au bénéfice des garanties offertes par le Plan de garantie. Cette avenue serait non seulement injuste ou inéquitable ; elle serait immorale.

[64] Il ressort de ce qui précède que chacune des situations problématiques décrites plus haut ont été dénoncées à l'entrepreneur dès qu'elles furent constatées. Les représentations de l'entrepreneur ont opéré suspension des délais impartis pour transmettre l'information requise à l'administrateur de la garantie et demander son intervention. Les bénéficiaires ont constaté au mois de septembre 2007 que l'entrepreneur ne donnerait plus suite à ses engagements et ont immédiatement transmis, le 20 septembre 2007, la demande d'intervention à l'administrateur de la garantie.

[65] Pour tous les motifs exprimés plus haut, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'administrateur de la garantie aurait dû accepter de considérer les réclamations relatives aux points 2, 3, 5 et 6 de sa décision du 8 mai 2006.

[66] Pour faire l'analyse des décisions de l'administrateur de la garantie, il apparaît au Tribunal d'arbitrage qu'il faille d'abord classer les situations problématiques en l'instance.

[67] Lors de l'audience, en contre interrogatoire, l'inspecteur Savage a été amené à qualifier certaines situations. Ainsi, la sortie d'évacuation de la sécheuse a été classée comme un cas de malfaçon ; et le pelage de la peinture des bases de poteaux des rampes en aluminium est mis au rang des vices de fabrication. Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que le pelage de la peinture des bases de poteaux des rampes ne revêt pas le caractère de gravité nécessaire pour faire de ce vice de fabrication un vice de construction et qu'il s'agit plutôt d'un vice caché. Il ne s'agit pas non plus d'une malfaçon existante puisque le défaut du matériel installé n'est pas dû à l'œuvre de l'entrepreneur.

[68] Quant au crépi, la preuve démontre que les travaux n'étaient pas réalisés au moment de la réception du bâtiment ; qu'ils l'ont été au début de l'automne 2006 et que

le problème est apparu dès le printemps 2007. Il ne peut s'agir de vice caché car le travail était apparent et le problème a été constaté dès son apparition. Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion qu'il y a lieu de classer cette situation au rang de malfaçon existante mais non apparente au moment de sa réalisation.

[69] La question du scellant des joints des panneaux de revêtement extérieurs est plus complexe car la preuve n'est pas catégorique à cet égard. Les seules preuves sont celle de l'administrateur de la garantie qui écrit dans sa décision du 8 mai 2006 que madame Dussault aurait constaté la situation au cours des premières semaines suivant la réception du bâtiment et celle de l'inspecteur qui témoigne que la situation s'est aggravée entre le moment de son inspection du 24 avril 2008 et sa constatation faite lors de la visite des lieux. Le témoignage de madame Dussault indique seulement que le travail était mal fait et que lorsqu'ils ont constaté le retrait du scellant des joints, les propriétaires ont avisé l'entrepreneur pour lui demander de refaire le travail. Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion qu'il y a lieu de classer cette situation au rang de malfaçon existante mais non apparente au moment de sa réalisation.

[70] C'est en fonction de cette classification qu'il faut maintenant traiter chacune des situations dénoncées.

[71] Concernant le point numéro 2 - «SORTIE D'ÉVACUATION DE LA SÉCHEUSE», la visite des lieux a permis de constater que lorsqu'on a pratiqué l'ouverture dans le débord de toit, le soffite a été brisé. À l'audience, l'inspecteur de La Garantie a qualifié le travail de malfaçon mais il s'est dit d'opinion qu'il s'agissait tout au plus d'une question de perception et d'esthétisme ; et les questions d'esthétisme ne sont pas couvertes par la garantie.

[72] Avec égard pour l'opinion contraire, le Tribunal d'arbitrage estime qu'il ne s'agit pas principalement d'une question d'esthétisme mais d'un travail mal fait, à tout le moins, d'un travail douteux. Il peut arriver, lorsqu'une malfaçon concerne un travail de

finition, qu'elle engendre une considération d'esthétisme. Mais alors cette question n'est pas la considération principale à laquelle il faut s'arrêter. En l'instance, c'est de la malfaçon dont il faut se préoccuper car il s'agit, de l'opinion du Tribunal d'arbitrage, d'une malfaçon.

[73] Pour ces motifs, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'interprétation de la situation que fait l'inspecteur de La Garantie concernant le point numéro 2 - «SORTIE D'ÉVACUATION DE LA SÈCHEUSE» de la décision de l'administrateur de la garantie du 8 mai 2006 est erronée, déclare la décision de l'administrateur de la garantie mal fondée et est d'avis de modifier cette décision pour qu'elle se lise : "L'entrepreneur doit réparer le soffite brisé attendant à la sortie d'évacuation de la sècheuse et exécuter les dits travaux en conformité des normes et selon les règles de l'art."

[74] Relativement au point numéro 3 - «CRÉPI», la visite des lieux a permis de constater que malgré l'exécution de travaux de correction par l'entrepreneur, le crépi de béton de la devanture du bâtiment se détache et tombe par galettes, par morceaux, en miettes. Les marches et les contre marches, les linteaux et les côtés de l'escalier menant au balcon de l'étage du rez-de-chaussée, tout est pénible à voir. Clairement, les travaux de crépissage dans cette région du bâtiment ont été mal exécutés. À l'audience, l'inspecteur de La Garantie se dit d'opinion que le crépi n'est qu'un parement, ramenant ces travaux à des travaux d'esthétisme, qui ne sont pas couverts par la garantie.

[75] Avec égards pour l'opinion contraire, outre de répéter qu'une malfaçon qui concerne un travail de finition peut engendrer une considération d'esthétisme mais qu'alors cette question n'est pas la considération principale à laquelle il faut s'arrêter, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que le mot parement n'est pas ici employé au sens d'ornementation mais plutôt au sens de revêtement de protection. Le parement de crépi ne sert pas d'abord à agrémenter le coup d'œil de l'escalier et des murs de fondation mais sert à les protéger, à assurer l'étanchéité et à prévenir les infiltrations

d'eau, au même titre qu'un parement mural ou un revêtement de sol.

[76] Pour ces motifs, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'interprétation de la situation que fait l'inspecteur de La Garantie concernant le point numéro 3 - «CRÉPI» de la décision de l'administrateur de la garantie du 8 mai 2006 est erronée, déclare la décision de l'administrateur de la garantie mal fondée et est d'avis de modifier cette décision pour qu'elle se lise : "L'entrepreneur doit faire ou refaire tous les travaux de correction des malfaçons reliés aux questions du crépissage de la devanture du bâtiment, à savoir les marches et les contre marches, les linteaux et les côtés de l'escalier menant au balcon de l'étage du rez-de-chaussée. Partout où cela s'avère nécessaire, le crépi doit être enlevé et repris. Le tout pourra être réparé à l'aide d'un produit étanche et flexible afin d'assurer l'étanchéité et prévenir les infiltrations d'eau. L'entrepreneur doit exécuter les dits travaux en conformité des normes et selon les règles de l'art."

[77] Quant au point numéro 5 - «RAMPE D'ALUMINIUM», la visite des lieux a permis de constater pelage de la peinture des bases de poteaux des rampes en aluminium. À l'audience, l'inspecteur de La Garantie s'est dit d'opinion que l'entrepreneur ne pouvait être tenu responsable de l'installation d'un produit affecté d'un vice de fabrication. Il s'est par ailleurs dit d'opinion que le pelage de la peinture à la base des poteaux se résumait encore à une question de perception et d'esthétisme ; et les questions d'esthétisme ne sont pas couvertes par la garantie.

[78] D'emblée, le Tribunal d'arbitrage réitère qu'une malfaçon ou un vice caché qui concerne un travail de finition peut engendrer une considération d'esthétisme mais qu'alors cette question n'est pas la considération principale à laquelle il faut s'arrêter. Par ailleurs, sur la question de la responsabilité de l'entrepreneur qui installe un produit affecté d'un vice de fabrication, le Tribunal d'arbitrage est plutôt d'opinion, comme le dit madame la juge Thérèse Rousseau-Houle, j.c.a., alors professeure à l'université Laval,

dans son livre *Les contrats de construction en droit public & privé*<sup>6</sup>, à propos de l'obligation de l'entrepreneur de fournir des matériaux de bonne qualité, que :

“... l'entrepreneur a l'obligation de choisir des matériaux de bonne qualité et qui conviennent à la destination de l'ouvrage. L'entrepreneur commet une faute professionnelle engageant sa responsabilité si, dans le choix des matériaux,... il ne prévoit pas la prédisposition des matériaux à certains défauts et n'écarte pas ces matériaux.

L'entrepreneur a encore l'obligation de vérifier avec soin les matériaux livrés qu'il se prépare à intégrer à l'ouvrage.... Étant un professionnel de la construction, il est garant de la bonne qualité des matériaux et est responsable des vices cachés...”

[79] Pour ces motifs, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'interprétation de la situation que fait l'inspecteur de La Garantie concernant le point numéro 5 - «RAMPE D'ALUMINIUM», de la décision de l'administrateur de la garantie du 8 mai 2006 est erronée, déclare la décision de l'administrateur de la garantie mal fondée et est d'avis de modifier cette décision pour qu'elle se lise : "L'entrepreneur doit remplacer toutes les bases de poteaux des rampes en aluminium affectées d'un vice de fabrication dont le pelage de la peinture est la caractéristique et exécuter les dits travaux en conformité des normes et selon les règles de l'art.”

[80] À propos du point numéro 6 - «REVÊTEMENT EXTÉRIEUR», la visite des lieux a permis de constater la détérioration du scellant des joints des panneaux de revêtement extérieurs. À l'audience, l'inspecteur de La Garantie se dit d'opinion que les fissures dans les joints de scellant sont dues au comportement normal du matériau, qu'elles n'affectent pas l'utilité du parement et que la finalité de combler les joints n'est pas d'assurer l'étanchéité du parement, ramenant le tout à une question d'esthétisme qui n'est pas couverte par la garantie.

[81] Avec égard, le Tribunal d'arbitrage ne partage pas l'opinion de l'inspecteur de la Garantie quant aux fissures du scellant qui seraient un comportement normal du

---

<sup>6</sup> *Les contrats de construction en droit public & privé*, Rousseau-Houle, Thérèse, Coéditions Wilson & Lafleur/Sorej, Montréal, 1982, p. 234.



matériau. De l'avis même de l'inspecteur, la situation s'est dégradée entre les constatations faites lors de la visite d'inspection et celle de la visite des lieux. Ce que l'arbitre soussigné a constaté à cette dernière occasion, ce ne sont pas des fissures mais des fentes le plus de ¼ de pouces à plusieurs endroits. Par ailleurs, sur les questions d'étanchéité du parement et de l'esthétisme, le Tribunal d'arbitrage ne peut que répéter ce qui a été dit dans les paragraphes précédents.

[82] Pour ces motifs, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'interprétation de la situation que fait l'inspecteur de La Garantie concernant le point numéro 6 - «REVÊTEMENT EXTÉRIEUR», de la décision de l'administrateur de la garantie du 8 mai 2006 est erronée, déclare la décision de l'administrateur de la garantie mal fondée et est d'avis de modifier cette décision pour qu'elle se lise : "L'entrepreneur doit faire ou refaire tous les travaux de correction des malfaçons reliés au jointoiment des panneaux de revêtement extérieurs. Partout où cela s'avère nécessaire, le scellant doit être enlevé et repris. Le tout pourra être réparé à l'aide d'un produit étanche et flexible afin d'assurer l'étanchéité et prévenir les infiltrations d'eau. L'entrepreneur doit exécuter les dits travaux en conformité des normes et selon les règles de l'art."

[83] Quant aux points numéros 7 - «ASPHALTE», 8 - «CLÔTURE» et 9 - «BÂTIMENTS ACCESSOIRES» de sa décision du 8 mai 2008, l'administrateur de la garantie écrit, sous la plume de son inspecteur :

“Comme le mentionne l'article 4.9 du contrat de garantie, les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain, sont exclus de la garantie,

À la lumière de ce qui fut constaté sur les lieux, il appert que les situations dénoncées portent effectivement sur des travaux qui ne font pas partie intégrante du bâtiment comme tel.

Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 7 à 9.”

[84] Madame Dussault dépose en preuve un avis d'infraction, 2<sup>e</sup> avis, daté du 22 mai

2008 adressé aux bénéficiaires par la ville de Repentigny, avec la mention : délai 5 jours. On y lit :

“Le service d’aménagement et de développement du territoire... a constaté que vous contrevenez à l’article 4.9.1 du règlement relatif aux permis et certificats numéro 68.

En effet, les travaux suivants ne sont toujours pas complétés :

- il manque un arbre en façade ;
- le terrain de stationnement n’est pas asphalté ;
- la bordure de béton est manquante à l’arrière ;
- la bande gazonnée de 1 mètre est manquante à l’arrière ;
- la clôture opaque n’est pas encore installée, présence de poteaux seulement.

De plus, un bâtiment accessoire non conforme a été installé sans avoir, au préalable, obtenu un permis de construction.

...”

[85] Elle témoigne qu’il s’agit du 2<sup>e</sup> avis de la ville. L’entrepreneur s’était engagé à faire ces travaux en 2006 tel qu’il appert de la liste des *éléments à parachever* de la LISTE PRÉÉTABLIE D’ÉLÉMENTS À VÉRIFIER ET RÉCEPTION DU BÂTIMENT. Ils n’étaient pas faits en septembre 2007 au moment de la dénonciation à La Garantie. Devant l’urgence de la situation et pour se conformer à la réglementation municipale, les bénéficiaires dû ont faire faire ces travaux. Les coûts afférents qu’ils ont déboursés sont les suivants :

- Asphaltage :	5 769.04 \$
- Bordure :	1 381.59 \$
- Haie de cèdres :	1 246.88 \$
- Clôture - broche :	410.86 \$
- Cabanon - déplacement :	502.13 \$

Ces montants ne sont pas contestés.

[86] L’inspecteur de La Garantie réfère le Tribunal d’arbitrage aux exclusions du contrat de garantie et le procureur de l’administrateur de la garantie signale au Tribunal d’arbitrage que ces réclamations sont exclues de la garantie en vertu du paragraphe 9 du 1<sup>er</sup> alinéa de l’article 12 du Règlement et que le Tribunal d’arbitrage doit en conséquence rejeter les demandes des bénéficiaires. Il ajoute en outre que la garantie confère au bénéficiaire le droit d’obtenir une réparation par équivalent pour un

manquement d'un entrepreneur à ses obligations contractuelles et non l'exécution en nature ; ce qui enlève au Tribunal d'arbitrage toute juridiction pour octroyer des dommages.

[87] Avec égards pour l'opinion contraire, le Tribunal d'arbitrage ne partage pas ces opinions.

[88] Avant de considérer l'article 12 du Règlement relatif aux EXCLUSIONS DE LA GARANTIE et pour en comprendre la portée, il faut d'abord considérer l'article 10, cité plus avant, qui traite de la COUVERTURE DE LA GARANTIE en ces termes :

"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... dénoncés, par écrit, au moment de la réception...

où «parachèvement des travaux» est défini comme étant : *le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties* (article 8).

[89] Les obligations contractuelles convenues par l'entrepreneur envers le promoteur et qui sont consignées au devis qui inclut notamment l'observance des obligations imposées par la réglementation municipale ont ainsi été transmises du promoteur aux acheteurs, les bénéficiaires en l'instance.

[90] Par ailleurs, la LISTE PRÉÉTABLIE D'ÉLÉMENTS À VÉRIFIER ET RÉCEPTION DU BÂTIMENT comporte cet engagement de l'entrepreneur :

“\* Si l'asphalte est fait cette année, le contracteur ne garantit pas les travaux.  
Le reste des travaux sera fait avant l'automne 2006.”

[91] Pour tous ces motifs, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'entrepreneur avait l'obligation contractuelle d'exécuter les travaux de parachèvement tels qu'indiqués à la

## LISTE PRÉÉTABLIE D'ÉLÉMENTS À VÉRIFIER ET RÉCEPTION DU BÂTIMENT.

[92] Quant aux exclusions, l'article 12, s'il traite des espaces de stationnement et des locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et de tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain, il ne mentionne pas l'aménagement paysager qu'il faut distinguer du «terrassement». En effet, il est de jurisprudence constante que les exclusions à une garantie doivent être interprétées restrictivement.

[93] En outre, l'article 12 traite de la réparation des défauts dans les matériaux, des réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux, des réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire, des dégradations résultant de l'usure normale, etc. Il s'agit en l'espèce de la réparation de malfaçons, de vices apparents, de vices cachés, de vices de construction, etc. Dans tous les cas, il s'agit de la réparation de travaux exécutés ; fautivement mais réalisés.

[94] De même, le paragraphe 9° du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 12 parle d'*ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment*. Si l'ouvrage est situé à l'extérieur, il faut donc que l'ouvrage ait été réalisé. Ce qui n'est pas le cas en l'instance.

[95] La preuve démontre cependant que le cabanon a été construit par l'entrepreneur. Il a été installé en contravention des règlements municipaux ; mais il est construit. Il y a en conséquence lieu d'exclure cette réclamation.

[96] Pour tous ces motifs, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que la garantie doit couvrir le parachèvement des travaux énumérés à la LISTE PRÉÉTABLIE D'ÉLÉMENTS À VÉRIFIER ET RÉCEPTION DU BÂTIMENT à l'exception du cabanon ; que l'interprétation de la situation que fait l'inspecteur de La Garantie pour rejeter la demande de réclamation des bénéficiaires concernant les points numéros 7 - «ASPHALTE» et 8 - «CLÔTURE» de la

décision de l'administrateur de la garantie du 8 mai 2006 est erronée, déclare la décision de l'administrateur de la garantie mal fondée et est d'avis de modifier cette décision pour qu'elle se lise : "L'entrepreneur doit exécuter les travaux énumérés à la LISTE PRÉÉTABLIE D'ÉLÉMENTS À VÉRIFIER ET RÉCEPTION DU BÂTIMENT à l'exception du cabanon, à savoir : l'asphaltage de la cour arrière, pose des bordures, pose d'une haie de cèdres et installation d'une clôture de broche ; et ordonne à l'entrepreneur d'exécuter les dits travaux en conformité des normes, des règlements municipaux et des règles de l'art.

[97] Vu le défaut de l'entrepreneur d'exécuter les dits travaux, les bénéficiaires ont dû les faire faire pour se conformer à la réglementation municipale et éviter d'autres avis d'infraction et/ou les sanctions pouvant en découler. Le montant total payé pour les travaux énumérés au paragraphe précédent est de 8 808.37 \$.

[98] L'exécution par les bénéficiaires des travaux précités, prescrits par l'avis d'infraction à la réglementation municipale, s'apparente à l'exécution de travaux conservatoires nécessaires et urgents dont traitent les paragraphes 5° et 6° de l'article 18 :

"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." (Les soulignements sont du Tribunal d'arbitrage).

[99] Le remboursement du montant de 8 808.37 \$ n'est donc pas le paiement de dommages mais, son nom le dit, le remboursement d'un montant engagé au titre de travaux conservatoires nécessaires et urgents.

[100] Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'entrepreneur doit rembourser le dit montant et ordonne à l'entrepreneur de rembourser aux bénéficiaires la somme de 8 808.37 \$ au titre de remboursement pour travaux conservatoires avec un intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la sentence arbitrale.

[101] Compte tenu de ce qui précède, l'entrepreneur doit exécuter tous les travaux de correction des malfaçons décrites plus haut.

[102] Les travaux doivent être exécutés au plus tard le 31 août 2009 et, à défaut par l'entrepreneur d'agir, l'administrateur de la garantie doit faire ou faire faire les dits travaux conformément au paragraphe 6° de l'article 18 du Règlement.

[103] Toutefois, si l'entrepreneur croit qu'il soit impossible d'exécuter les travaux ordonnés dans le délai mentionné, il doit prendre entente conjointement avec le bénéficiaire et l'administrateur de la garantie pour convenir d'un délai qui convienne à tous.

[104] Quant à l'exécution des travaux de correction des malfaçons, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que dans la mesure où des travaux ont fait l'objet d'une inspection par un inspecteur de la garantie et que des travaux doivent être corrigés ou parachevés, que la correction des travaux déficients soit demandée par l'administrateur de la garantie dans son rapport d'inspection ou qu'elle soit ordonnée par le Tribunal d'arbitrage, l'entrepreneur ne doit plus être laissé sans surveillance. C'est à l'administrateur de la garantie qu'incombe la responsabilité de voir à la bonne et parfaite exécution des travaux, comme le prescrivent pour des situations similaires les articles 18 ou 34 du Règlement. Car il en va de l'intérêt du bénéficiaire autant que de celui de

La Garantie que les travaux soient exécutés conformément aux normes en vigueur et selon les règles de l'art. De même, si les moyens d'exécution des travaux sont la prérogative de l'entrepreneur, il en est tout autrement de la détermination des travaux à exécuter. En conséquence, l'administrateur de la garantie doit assurer la surveillance des travaux de correction ordonnés plus haut.

[105] À défaut par l'entrepreneur d'agir, de rembourser aux bénéficiaires le montant de 8 808.37 \$ et d'exécuter tous les travaux ordonnés dans le délai imparti, l'administrateur de la garantie doit rembourser le dit montant aux bénéficiaires avec un intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la sentence arbitrale et faire ou faire faire les dits travaux, le tout conformément au paragraphe 6° de l'article 18 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

C) Frais d'arbitrage

[106] Quant aux frais d'arbitrage, l'article 123 du Règlement édicte que :

“Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

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

[107] Les bénéficiaires ayant obtenu gain de cause sur plusieurs points de leur réclamation, les frais de l'arbitrage doivent être supportés par l'administrateur de la garantie.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[108] **CONSTATE** l'absence de l'entrepreneur.

[109] **ACCUEILLE** en partie la réclamation des bénéficiaires.

[110] **CONSTATE** que l'entrepreneur a fait défaut de se conformer à la décision de l'administrateur de la garantie relativement au point numéro 1 de sa décision du 8 mai 2008.

[111] **ORDONNE** à l'administrateur de la garantie, vu le défaut de l'entrepreneur de se conformer aux exigences à la fois de l'administrateur de la garantie et du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, de prendre en charge l'exécution des travaux de correction de la malfaçon décrite au point numéro 1 de sa décision du 8 mai 2008, dans un délai à convenir avec les bénéficiaires ou, à défaut d'entente quant au délai, que les travaux soient complétés au plus tard le 31 août 2009.

[112] **DÉCLARE** que la décision du 8 mai 2006 de l'administrateur de la garantie de rejeter la demande de réclamation des bénéficiaires relativement aux points qui suivent est mal fondée, à savoir :

- Point n° 2 «SORTIE D'ÉVACUATION DE LA SÈCHEUSE»
- 3 «CRÉPI»
- 5 «RAMPES D'ALUMINIUM»
- 6 «REVÊTEMENT EXTÉRIEUR»

[113] **MODIFIE** la décision du 8 mai 2006 de l'administrateur de la garantie relativement aux points énumérés au paragraphe précédent pour qu'elle se lise : "L'entrepreneur doit réparer le soffite brisé attenant à la sortie d'évacuation de la sècheuse. L'entrepreneur doit faire ou refaire tous les travaux de correction des malfaçons reliés aux questions du crépissage de la devanture du bâtiment, à savoir les marches et les contre marches, les linteaux et les côtés de l'escalier menant au balcon de l'étage du rez-de-chaussée. Partout où cela s'avère nécessaire, le crépi doit être enlevé et repris. Le tout pourra être réparé à l'aide d'un produit étanche et flexible afin d'assurer l'étanchéité et prévenir les infiltrations d'eau. L'entrepreneur doit remplacer toutes les bases de poteaux des rampes en aluminium affectées d'un vice de fabrication dont le pelage de la peinture est la caractéristique. L'entrepreneur doit faire



ou refaire tous les travaux de correction des malfaçons reliés au jointoiment des panneaux de revêtement extérieurs. Partout où cela s'avère nécessaire, le scellant doit être enlevé et repris. Le tout pourra être réparé à l'aide d'un produit étanche et flexible afin d'assurer l'étanchéité et prévenir les infiltrations d'eau."

[114] **ORDONNE** à l'entrepreneur d'exécuter en conformité des normes et des règles de l'art tous les travaux décrits plus haut et ceux décrétés par l'inspecteur de la garantie en conformité avec la présente sentence arbitrale.

[115] **ORDONNE** à l'administrateur de la garantie d'assurer la surveillance des travaux de correction et de parachèvement.

[116] **ORDONNE** que les travaux soient terminés au plus tard le 31 août 2009.

[117] **CONDAMNE** l'entrepreneur à rembourser aux bénéficiaires la somme de 8 808.37 \$ au titre de remboursement pour travaux conservatoires avec un intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la sentence arbitrale.

[118] **ORDONNE** à l'administrateur de la garantie, à défaut par l'entrepreneur d'agir et d'exécuter les travaux ordonnés dans le délai imparti, de faire ou de faire faire les dits travaux conformément au paragraphe 6° de l'article 18 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[119] **CONDAMNE** l'administrateur de la garantie, à défaut par l'entrepreneur d'agir et de rembourser aux bénéficiaires la somme de 8 808.37 \$ au titre de remboursement pour travaux conservatoires de rembourser le dit montant avec un intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la sentence arbitrale.

[120] **LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

(S) *Robert Masson*  
Me ROBERT MASSON, ing., C. Arb.

Date de l'audience au mérite : 3 avril 2009

Pour les bénéficiaires :  
Me Henry Altschuler  
Lazare & Altschuler, avocats

Pour l'administrateur de la garantie :  
Me Élie Sawaya  
Savoie Fournier, avocats