
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment:
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)**

**ENTRE: MADAME MARIE-CLAUDE MORIN
MONSIEUR STEVE FORTIN**

(ci-après désignés « les Bénéficiaires »)

GESTION MARSSY INC.

(ci-après désignée « l'Entrepreneur »)

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

(ci-après désignée « l'Administrateur »)

N° dossier CCAC: S09-011201-NP

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre: M^e Reynald Poulin

Pour les Bénéficiaires: M^e Hugo Poirier

Pour l'Entrepreneur: M. Mario Mercier

Pour l'Administrateur: M^e Patrick Marcoux

Identification complète des parties

Arbitre: Me Reynald Poulin
79, boul. René-Lévesque Est
Bureau 200
C.P. 1000, Haute-Ville
Québec (Québec) G1R 4T4

Bénéficiaires: Madame Marie-Claude Morin
Monsieur Steve Fortin
1159, rue de La Licorne
Saint-Jean-Chrysostome (Québec) G6Z 3N6
Et leur procureur:
Me Hugo Poirier
Gravel Bernier Vaillancourt

Entrepreneur: Gestion Marssy inc..
4449, boul. de la Rive-Sud
Lévis (Québec) G6W 6M9

Administrateur: La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs
de l'APCHQ inc.
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7
Et son procureur:
Me Patrick Marcoux
Savoie Fournier

DÉCISION ARBITRALE

- [1] Par une décision rendue le **20 novembre 2009**, l'Administrateur, par l'entremise de l'inspecteur M. Michel Hamel, technologue professionnel, a décidé d'une demande de réclamation des Bénéficiaires concernant l'affaissement de leur résidence sise au 1159, rue de la Licorne, à Saint-Jean-Chrysostome.
- [2] Dans le cadre d'une inspection tenue le **28 octobre 2009**, l'inspecteur a constaté des signes d'affaissement du bâtiment et mesuré des dénivelés allant jusqu'à sept centimètres (7 cm) au sous-sol de celui-ci. À quelques endroits à l'intérieur du bâtiment, sur les deux (2) niveaux de plancher, l'inspecteur a aussi observé des déchirures aux finis de gypse, lesquelles s'apparentaient, selon lui, à un mouvement de l'édifice.
- [3] L'inspecteur a rejeté la demande des Bénéficiaires en se référant à une clause se retrouvant à l'acte de vente datée du **17 août 2006** visant le terrain sur lequel la résidence a été bâtie ultérieurement par l'Entrepreneur. En fait, cette clause avait pour effet de dégager le vendeur de toute responsabilité quant à d'éventuels mouvements d'une bâtisse à être construite sur l'immeuble vendu. Après que l'Entrepreneur, lequel aurait été joint par téléphone ultérieurement à ladite inspection, lui ait mentionné ne pas avoir été informé par les Bénéficiaires de cette clause apparaissant à l'acte de vente, l'inspecteur a rejeté la demande de réclamation des Bénéficiaires prétendant que le «devoir d'information» incombe à toute partie à un contrat et qu'il ne pouvait y avoir, dans ce cas, manquement à une information contractuelle ou légale de la part de l'Entrepreneur.
- [4] Les Bénéficiaires ont demandé l'arbitrage de cette décision.
- [5] Deux (2) décisions interlocutoires ont été rendues avant l'audition de l'arbitrage. Après que le Tribunal eut décidé que les règles de procédures à suivre dans le cadre du présent arbitrage sont celles prévues au Règlement d'arbitrage sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs du Centre canadien d'arbitrage commercial (ci-après désigné le «Règlement d'arbitrage») et que le soussigné eut déclaré avoir compétence dans ce dossier conformément audit Règlement d'arbitrage, il fut ordonné tant aux Bénéficiaires qu'à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de produire les documents à l'appui de leurs prétentions respectives. Le soussigné a également soumis la question d'un éventuel débat technique sur l'existence ou non, malgré les constatations de l'inspecteur, de manifestations couvertes par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (ci-après désigné le «Règlement sur le plan de garantie»). À la deuxième décision interlocutoire et considérant que l'Administrateur ne s'était pas prononcé à ce sujet, il fut décidé que la décision à être rendue ne viserait pas s'il y avait malfaçons ou vices couverts par le Règlement sur le plan de garantie mais bien sur la justesse ou non de cette décision rejetant la demande de réclamation basée sur la clause précédemment décrite.

- [6] Après que les parties furent convoquées, l'audition s'est déroulée sur deux (2) journées. Malgré qu'il ait été dûment convoqué, aucun représentant de l'Entrepreneur ne s'est présenté lors de l'arbitrage. Bien plus, l'un de ses représentants, assigné à titre de témoin par subpoena, a même fait défaut de se déplacer. Après les auditions, les procureurs des parties se sont adressés au Tribunal avec des représentations écrites.

LA PREUVE DOCUMENTAIRE

- [7] Conformément à l'article 109 du Règlement sur le plan de garantie, l'Administrateur a communiqué au Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC) le dossier relatif à la décision qui a fait l'objet de la demande d'arbitrage. Plus particulièrement, l'Administrateur a produit les pièces A-1 à A-5. La pièce A-6 a été ajoutée par l'Administrateur en cours d'audition. Quant aux Bénéficiaires, ceux-ci ont déposé au dossier d'arbitrage les pièces B-1 à B-14. Sous réserve de leur pertinence et de leur force probante, ces documents ont été produits sans objection de part et d'autre.
- [8] Le soussigné traitera de ces documents dans le cadre de la présente décision en y référant à l'aide des cotes identifiées précédemment.

LES QUESTIONS EN LITIGE

- [9] Il fut question, lors de l'arbitrage, de l'effet de la délivrance du certificat d'enregistrement du bâtiment produit comme pièce B-2.
- [10] Tout d'abord, il est utile de rappeler que ce certificat comporte un «avis important» en caractère gras, lequel se lit comme suit:
- «Le présent certificat d'enregistrement ne confère pas pour autant les bénéfices de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., au regard du bâtiment décrit ci-haut.
- Afin de savoir si le bâtiment est protégé, il est nécessaire de consulter le contrat de garantie.»
- [11] Après que l'Administrateur eut démontré le contexte de l'émission toute particulière du certificat d'enregistrement du bâtiment après la construction de celui-ci, il fut aussi prouvé qu'il existe notamment, et cela est pertinent au présent dossier d'arbitrage, trois (3) services auprès de l'Administrateur, soit le service d'adhésion, le service d'enregistrement et le service de conciliation.
- [12] Le service d'adhésion sert à enregistrer un entrepreneur auprès de l'administrateur aux fins du Règlement sur le plan de garantie. Dans le présent cas, le numéro d'accréditation de l'Entrepreneur est le 207031, tel qu'il appert au certificat d'enregistrement B-2. Lorsqu'un entrepreneur construit un bâtiment, il complète alors un formulaire pour qu'un numéro de bâtiment soit donné par l'administrateur. Dans le présent cas et selon le certificat d'enregistrement B-2, le numéro de bâtiment est le 162294. Lorsqu'une plainte est formulée par un

- bénéficiaire, l'administrateur confie le dossier à un inspecteur qui le traite avec célérité. Tel qu'il appert à la décision du **20 novembre 2009** A-4, le numéro de dossier identifié par l'Administrateur est 162294-1, soit le numéro du bâtiment avec le numéro de la plainte logée par les Bénéficiaires.
- [13] Suivant le certificat d'enregistrement B-2, l'Entrepreneur, Gestion Marssy inc., a été accrédité par l'Administrateur. Il appert donc, selon la preuve, que l'Entrepreneur a adhéré à un plan qui garantit l'exécution des obligations légales et contractuelles prévues à l'article 7 du Règlement sur le plan de garantie. Un plan de garantie doit garantir, selon cet article, l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévue par la section 2 dudit Règlement. Or, dans le présent dossier et conformément aux représentations du procureur de l'Administrateur, la délivrance du certificat d'enregistrement du bâtiment n'est pas une nécessité pour les fins de l'éventuelle couverture du bâtiment au Règlement sur le plan de garantie ni non plus, en lui-même, une garantie que ce bâtiment est nécessairement couvert par le Règlement sur le plan de garantie. Rappelons à ce sujet qu'il y a un «avis important» se retrouvant au certificat d'enregistrement B-2 selon lequel ce certificat ne confère pas automatiquement les bénéfices du plan de garantie offert par l'administrateur. Dans le présent dossier, la fin des travaux de construction de la résidence des Bénéficiaires est survenue le **30 avril 2007** et l'Entrepreneur a été désaccrédité (pièce A-6 en liasse) auprès de l'Administrateur le **10 décembre 2007**. Ce qui précède, de même que le manque en apparence de suivi de l'Entrepreneur en regard du Règlement sur le plan de garantie (ce dernier ne semble pas avoir transmis de documents à l'Administrateur en regard du bâtiment des Bénéficiaires avant d'être désaccrédité) explique, selon le soussigné, l'émission tardive du certificat d'enregistrement du bâtiment par l'Administrateur. Cette émission ne peut néanmoins conférer automatiquement aux Bénéficiaires les droits qu'ils pourraient avoir par ailleurs aux termes du Règlement sur le plan de garantie.
- [14] Par conséquent, il est nécessaire que les Bénéficiaires démontrent, malgré l'émission du certificat d'enregistrement du bâtiment comportant la réserve décrite précédemment, qu'ils rencontrent les prescriptions légales prévues par le législateur pour avoir droit aux bénéfices qui peuvent leur être accordés par le Règlement sur le plan de garantie.
- [15] Ainsi, le Tribunal d'arbitrage traitera ci-après des deux (2) questions auxquelles il doit répondre et qui ont été soumises par les procureurs des Bénéficiaires et de l'Administrateur.
- A. LES BÉNÉFICIAIRES ONT-ILS CONCLU UN TYPE DE CONTRAT AUTRE QUE CELUI VISÉ À L'ARTICLE 2 DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE ENTRAÎNANT, PAR CONSÉQUENT, L'ABSENCE DE RECOURS AUX TERMES DUDIT RÈGLEMENT ?**
- [16] Seul le Bénéficiaire Steve Fortin a été entendu par le Tribunal d'arbitrage concernant la relation contractuelle avec l'Entrepreneur.

- [17] Tout d'abord, M. Fortin a précisé n'avoir aucune compétence en matière de construction.
- [18] En vue de la construction à venir, M. Fortin témoigne avoir procédé à l'acquisition, avec Mme Marie-Claude Morin, d'un terrain en date du **17 août 2006** qui lui a été vendu par la compagnie 2542-0902 Québec inc. (pièce B-8). Ce terrain a été acquis en indivision par les Bénéficiaires. Cette vente a été consentie pour le prix de 50 000,00 \$, en plus des taxes applicables, totalisant une somme de 56 975,00 \$.
- [19] Après cette acquisition, M. Fortin aurait rencontré M. Mario Mercier, entrepreneur, lequel semblait également travailler auprès de l'entreprise Caron & Guay oeuvrant dans la ville de Québec. Dès ce moment, M. Mercier lui aurait mentionné qu'il connaissait bien la rue de la Licorne où le terrain était situé. Il aurait même ajouté avoir lui-même acheté un terrain à cet endroit et précisé qu'il y avait beaucoup de remplissage. De même, il aurait mentionné que le sol était glaiseux mais qu'un sable compacté était suffisant pour l'excavation et la fondation d'une résidence. M. Fortin aurait également visité deux (2) maisons qui étaient construites par M. Mercier sur la rue de la Licorne. Puisque M. Mercier semblait pouvoir respecter les délais de livraison de la résidence neuve à être construite, M. Fortin a donc accepté d'entrer en relation contractuelle avec celui-ci.
- [20] M. Fortin témoigne avoir procédé à la signature du contrat B-1 en **janvier 2007** afin que les travaux débutent en **février** de cette même année. M. Fortin mentionne qu'il désirait que M. Mercier exécute les principaux travaux visant l'érection de sa nouvelle résidence. Il ajoute que M. Mercier aurait suggéré que plus ou moins douze pouces (12") de sable soit compacté sous les fondations puisque cela aurait une influence sur la «portance» de la maison. À ce sujet, il réfère à une clause particulière du contrat B-1 qui stipule ce qui précède.
- [21] Au début de la construction, M. Fortin mentionne que deux (2) maisons étaient également en construction à ce moment par cet entrepreneur, soit celles du 1150 et du 1153 rue de la Licorne. À la vue des photos produites en liasse comme pièce B-13, le Tribunal constate que ces immeubles sont construits tout près de celui en litige, soit à quelques dizaines de mètres. Ce qui précède peut facilement être perçu par la consultation des photos B-14 en liasse, lesquelles ont été prises en période hivernale, soit en **janvier 2010**. Les documents déposés en liasse comme pièces B-3 et B-4 démontrent au Tribunal que ces bâtiments, à l'époque du début de la construction prévue au contrat B-1, étaient propriété de l'Entrepreneur en la présente instance.
- [22] Les travaux visés au contrat B-1 auraient donc débuté le **10 ou 11 février 2010**, soit une semaine plus tard que ce qui avait été prévu au contrat et ce, en raison de la température trop froide à cette époque de l'année.
- [23] Selon le contrat, l'Entrepreneur se serait engagé envers les Bénéficiaires à procéder à des travaux d'excavation et de fondation en plus des travaux de charpente et de toiture, incluant les matériaux et la main-d'œuvre. Étaient

- notamment visés par ces travaux: les poutrelles, les murs isolés, les fenêtres et portes, le bardeau et les fermes de toit. Un surintendant de projet était prévu par ce contrat qui totalisait la somme de 105 500,00 \$.
- [24] M. Fortin affirme qu'il était assez régulièrement sur place lors du début de la construction à la **mi-février 2007**. Il ignore quelle entreprise et/ou individu ont exécuté les travaux d'excavation et de fondation mais précise que le tout était sous la supervision de son entrepreneur Gestion Marssy inc. Le contrat B-1 le confirme par ailleurs.
- [25] Répondant à une question de son procureur, M. Fortin ajoute que le contrat B-1 n'était pas un type «clé en main». Il s'agissait de sa deuxième construction et il voulait compléter lui-même l'intérieur de sa résidence. Les travaux de l'Entrepreneur auraient été terminés à la **mi-mai 2007**. À partir de cette date, M. Fortin dit avoir eu beaucoup de difficulté à rejoindre un représentant de l'Entrepreneur laissant à celui-ci des messages sans avoir de retour d'appel.
- [26] Le procureur de l'Administrateur a contre-interrogé M. Fortin.
- [27] M. Fortin a dit ignorer qu'un «gestionnaire de projet» ne serait pas assujéti à La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ. M. Fortin ajoute qu'il croyait que Gestion Marssy inc. était son entrepreneur général. Interrogé concernant la section «garantie de maison neuve (si applicable)» se retrouvant à la troisième page du contrat B-1, M. Fortin ignore pourquoi aucun coût n'a été prévu à ce sujet. Enfin, il ajoute avoir reçu le certificat d'enregistrement du bâtiment B-2 à **l'été 2009**.
- [28] Réinterrogé par son procureur lors de la deuxième journée d'audition, M. Fortin réitère que Gestion Marssy inc. était son entrepreneur général, qu'il n'a signé aucun contrat avec quelconque sous-traitant, qu'il n'a supervisé aucun des travaux exécutés par Gestion Marssy inc. ni non plus donné d'ordre aux employés de cet entrepreneur ni non plus à quelconque employé de sous-traitants. M. Fortin ajoute également qu'il devait consulter M. Mercier, et aucun autre, pour quelque question que ce soit eu égard à la construction de sa résidence.
- [29] Contre-interrogé sur d'autres versions, vraisemblablement antérieures, du contrat intervenu avec l'Entrepreneur, M. Fortin précise que celui produit comme pièce B-1 serait le seul véritable entre les parties puisque les précédents auraient été «éliminés» par ce dernier.
- [30] Bien que M. Mario Mercier, représentant de l'Entrepreneur, ait été assigné par subpoena pour comparaître devant le Tribunal d'arbitrage, celui-ci a fait défaut de s'y présenter. À l'audience, tant le procureur des Bénéficiaires que celui de l'Administrateur ont renoncé à requérir un mandat d'amener pour que cette personne se présente au Tribunal.
- [31] Les Bénéficiaires ont déposé comme pièce B-5 une soumission pour la fourniture des portes et fenêtres à leur résidence, ladite soumission ayant été transmise par

- l'Entrepreneur au montant de 20 565,19 \$, en plus des taxes applicables. Cette soumission aurait été «créée» le **13 septembre 2006** et modifiée, pour une dernière fois, le **5 février 2007**. L'Administrateur a également déposé comme pièce A-6 une liasse de documents parmi lesquels le Tribunal d'arbitrage a retrouvé certaines factures pertinentes à l'érection de la résidence des Bénéficiaires.
- [32] Ainsi, le **6 février 2007**, une première facture, pour les travaux d'excavation et de fondation, a été transmise par l'Entrepreneur au Bénéficiaire Steve Fortin au montant de 30 500,00 \$, en plus des taxes applicables. Cette facture comprenait matériaux et main-d'œuvre. Le **9 mars 2007**, trois (3) factures ont été expédiées par l'Entrepreneur au Bénéficiaire Steve Fortin. La première concernait le montage de la «coquille» et fourniture de ferme de toit et poutrelle et murs isolés pour une somme de 75 000,00 \$, en plus des taxes applicables. La deuxième concernait les fenêtres et portes au montant de 20 565,19 \$, en plus des taxes applicables. Cette facture concorde précisément avec le document produit comme pièce B-5, lequel visait une soumission pour des portes et fenêtres pour la résidence des Bénéficiaires. Une troisième facture datée du **9 mars 2007** a été transmise par l'Entrepreneur pour la fourniture de l'entrée électrique au montant de 1 300,00 \$, en plus des taxes applicables. Enfin, le **8 mai 2007**, l'Entrepreneur expédiait une nouvelle facture pour des travaux reliés vraisemblablement à la porte de garage résidentielle des Bénéficiaires au montant de 2 254,50 \$, en plus des taxes applicables.
- [33] Tel qu'il appert à la décision de l'Administrateur du **20 novembre 2009** (pièce A-4), il y aurait eu réception du bâtiment par les Bénéficiaires le **30 avril 2007**.
- [34] Par une lettre datée du **15 juin 2009**, les Bénéficiaires ont dénoncé, tant à l'Entrepreneur qu'à l'Administrateur, une problématique d'affaissement de leur résidence. Après avoir précisé que l'Entrepreneur avait construit leur résidence en grande partie du début **février 2007** à la fin **avril 2007**, les Bénéficiaires ont ainsi résumé les travaux exécutés par cet entrepreneur: «l'excavation, la «fouting», tout le solage (mur de ciment) incluant le ciment et les fournitures, les drains français, la membrane du solage, les planchers de béton du sous-sol et du garage, le remblayage, les fournitures et le montage de la coquille (ruff), les fournitures et montage des trusts de toit, la pose de la toiture, portes et fenêtres installation incluse». Par leur correspondance, les Bénéficiaires requéraient, dans les plus brefs délais, l'exécution des travaux de redressement et de remise à niveau de leur résidence à l'aide d'un système de pieux de stabilisation.
- [35] Dans une lettre datée du **21 juillet 2009** (pièce B-10), les Bénéficiaires précisaient qu'ils voyaient eux-mêmes à la terminaison de l'intérieur de leur résidence.
- [36] Enfin, le certificat d'enregistrement du bâtiment, lequel a été émis en **2009**, précise que le montant du contrat intervenu entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur était de 147 701,63 \$. Après calcul des différentes factures déposées en preuve, ce montant semble correspondre précisément aux sommes versées par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur. Par conséquent, il semble que

l'Administrateur avait en sa possession l'ensemble des factures transmises par l'Entrepreneur et acquittées par les Bénéficiaires au moment de l'«ouverture» du dossier chez l'Administrateur.

DÉCISION CONCERNANT LA PREMIÈRE QUESTION EN LITIGE

- [37] L'Administrateur a soulevé à l'encontre de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires l'argument suivant lequel ceux-ci avaient conclu un contrat de gestion avec l'Entrepreneur Gestion Marssy inc. et non pas un contrat visé par le Règlement sur le plan de garantie. Ce faisant, ils n'auraient donc droit à aucune des garanties y prévues.
- [38] À la révision de la preuve, principalement constituée des documents transmis par l'Administrateur conformément à l'article 109 du Règlement sur le plan de garantie et les nombreux documents déposés en preuve par les Bénéficiaires, le Tribunal d'arbitrage constate que ceux-ci, après avoir acquis le terrain aux termes de l'acte de vente B-8, ont contracté avec Gestion Marssy inc., entrepreneur en construction, pour l'exécution des principales étapes de la construction de leur résidence, soit celles allant de l'excavation jusqu'à la toiture. Essentiellement et selon la preuve, il appert que les travaux intérieurs du bâtiment construit n'étaient pas visés par l'entente avec l'Entrepreneur, les Bénéficiaires préférant les exécuter eux-mêmes à leur choix. De même, il appert que l'Entrepreneur, dont aucun des représentants n'a témoigné à l'audience, érigeait, en même temps que la résidence des Bénéficiaires, d'autres résidences tout près de celle de ceux-ci. Une somme totale de 147 701,63 \$ aurait été payée à l'Entrepreneur selon la preuve. En ajoutant à cette somme les coûts pour l'acquisition du terrain par les Bénéficiaires, nous nous retrouvons avec une somme approximative de 200 000,00 \$ pour le terrain et le bâtiment devant servir de résidence personnelle aux Bénéficiaires.
- [39] Selon le contrat B-1, le Tribunal d'arbitrage déduit que la plomberie, l'électricité (sauf l'entrée électrique), le système de chauffage, le système intérieur, les revêtements de sol, les armoires de cuisine, le revêtement et fini extérieur et les travaux extérieurs semblaient exclus de l'entente avec l'Entrepreneur. Aucune preuve n'a été apportée au Tribunal concernant l'exécution de ces travaux.
- [40] L'analyse du Règlement sur le plan de garantie nous permet, de l'avis du soussigné, de répondre à l'argument formulé par l'Administrateur. En effet, l'article 1 de ce Règlement définit le bénéficiaire comme étant, notamment, une personne physique qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf. L'entrepreneur est défini comme étant 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.
- [41] Dès lors, le législateur ne semble pas avoir exclu de ces définitions un contrat de construction de parties très importantes d'un bâtiment résidentiel neuf comme en l'instance.

- [42] De même, l'article 2 du Règlement sur le plan de garantie précise que celui-ci s'applique aux plans de garantie qui garantissent l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la construction, notamment, d'une maison unifamiliale isolée comme en l'instance. L'article 6 prévoit que toute personne qui désire devenir un entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs visés à l'article 2 doit adhérer à un plan qui garantit l'exécution des obligations légales et contractuelles prévues à l'article 7 et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire. Cet article 7 prévoit qu'un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues audit Règlement.
- [43] En l'instance, la preuve non contredite démontre que Gestion Marssy inc. était un entrepreneur en construction et que celui-ci avait adhéré au Plan de garantie de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. étant dûment accréditée à cet endroit sous le numéro 207031 comme en fait foi le certificat d'enregistrement B-2.
- [44] L'article 10 du Règlement sur le plan de garantie prévoit que la garantie doit couvrir, notamment, les vices cachés au sens de l'article 1726 du Code civil du Québec et la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices de sol au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec si la découverte ou l'apparition de ceux-ci respecte les délais édictés. Or, l'article 12 du Règlement prévoit certaines exclusions de la garantie. L'alinéa 1 de cet article stipule que la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire est précisément exclue de la garantie. En l'espèce, les travaux non visés par le contrat B-1, lesquels semblent avoir été exécutés par les Bénéficiaires, seraient possiblement visés par cette exclusion.
- [45] Il apparaît donc que le législateur a voulu qu'un contrat de construction d'un bâtiment résidentiel neuf, lequel pourrait exclure certains travaux à être exécutés par les bénéficiaires eux-mêmes, puisse être également visé par le Règlement sur le plan de garantie.
- [46] Il est également primordial de préciser qu'un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le Règlement sur le plan de garantie. Par conséquent, ni l'Administrateur ni l'Entrepreneur ne peuvent tirer d'argument à l'effet que par une disposition du contrat B-1 intervenu avec les bénéficiaires, ceux-ci ont renoncé aux droits que leur confère le Règlement sur le plan de garantie. Même si ce contrat prévoyait uniquement la gestion des travaux de construction, ce qui n'est pas même le cas selon le soussigné, le Tribunal d'arbitrage se devrait d'étudier les réelles relations entre les parties afin de décider de l'assujettissement ou non de ce contrat audit Règlement.
- [47] Dans ses représentations écrites, le procureur de l'Administrateur a plaidé que l'Entrepreneur aurait possiblement agi à titre de gestionnaire de projet. Ainsi, l'Administrateur a prétendu que les «grilles de tarification» que le Bénéficiaire Steve Fortin aurait fournies, en diverses versions, ne permettaient pas d'écarter cette réalité. Tout comme le Bénéficiaire, le procureur de l'Administrateur

souhaitait, à l'audience, que le représentant de Gestion Marssy inc. soit interrogé afin de clarifier son intervention aux termes du contrat B-1, ce qui ne fut malheureusement pas fait après que l'une ou l'autre des parties, bien que les Bénéficiaires aient assigné par subpoena celui-ci, ait renoncé à le faire témoigner.

[48] Le procureur de l'Administrateur plaide aussi que le Bénéficiaire Steve Fortin aurait admis que le contrat intervenu avec Gestion Marssy inc. B-1 en était un de gestion. À ce sujet, il réfère à la pièce A-6 en liasse dans laquelle nous retrouvons une lettre transmise par le Bénéficiaire Steve Fortin en date du **6 octobre 2009** et qui précise notamment ce qui suit:

«... Les travaux ont été réalisés en grande parti (sic) par (Gestion Marssy inc) qui était le gestionnaire du projet. ... Je vous envoie (sic) aussi des reçus (sic) de tous les travaux réalisés par (Gestion Marssy inc), car le contrat de vente je ne le trouve plus. ... Les travaux qui ont été réalisés par (Gestion Marssy inc) sont:

- Exécution des travaux d'excavation et fournitures, semelle, solage, béton, membrane imperméable et main-d'œuvre.
- Fournitures (sic) et exécution du montage de la coquille, fermes de toit, toiture, poutrelle de plancher et murs isolé (sic).
- Installation et fourniture de tous (sic) les portes et fenêtres du bâtiment.
- L'installation et fourniture de l'entrée électrique principale.»

[49] Plaidant que le Bénéficiaire a tenté de changer les termes de cette lettre lorsqu'il fut réinterrogé à la deuxième journée d'audition, le procureur de l'Administrateur prétend que cette lettre équivaut à un aveu que nous sommes en présence d'un contrat de gestion non visé par le Règlement sur le plan de garantie.

[50] En réplique, le procureur des Bénéficiaires réfère à la preuve administrée par le seul témoin entendu, M. Steve Fortin, de même qu'aux réels travaux de construction exécutés à la résidence neuve des Bénéficiaires. Précisant qu'il ne peut y avoir d'admission en droit, le procureur des Bénéficiaires invite le Tribunal à analyser la preuve documentaire et testimoniale pour caractériser le type de contrat intervenu entre les parties et ajoute que M. Fortin n'aurait aucunement changé sa version.

[51] Le Tribunal n'est pas en accord avec l'affirmation suivant laquelle le Bénéficiaire Steve Fortin aurait tenté de changer les termes de cette lettre par son témoignage. Le témoignage sur cette question (contrat de gestion) a été rendu nécessaire en raison du fait que l'Administrateur plaidait, ce qui n'avait pas été le cas avant la deuxième journée d'audience, qu'il s'agissait d'un contrat de gestion non visé par le Règlement sur le plan de garantie. Ainsi, le procureur des Bénéficiaires a fait réentendre M. Fortin à ce sujet. Son témoignage n'a pas été

contredit et confirmait l'existence d'un contrat d'entreprise comprenant, notamment, un surveillant de travaux et non pas un contrat de gestion comme le plaide l'Administrateur. Quant au prétendu aveu se retrouvant au texte de la lettre du **6 octobre 2009**, le Tribunal est en désaccord. Le texte de cette lettre précise que les travaux ont été réalisés en grande partie par l'Entrepreneur qui était «gestionnaire du projet de construction». Comment expliquer être en gestion alors qu'il y a manifestement réalisation par cet Entrepreneur de véritables travaux de construction. Enfin, un aveu ne peut que porter sur un fait, de nature à produire des conséquences juridiques contre son auteur. La qualification d'un contrat est une question de droit et cet exercice est du ressort exclusif du Tribunal.

- [52] De l'avis du soussigné, le contrat de gestion auquel fait référence le procureur de l'Administrateur relève de la théorie du mandat édictée au Code civil du Québec. L'article 2130 du Code civil du Québec définit comme suit le contrat de mandat:

«Art. 2130. Le mandat est le contrat par lequel une personne, le mandant, donne le pouvoir de la représenter dans l'accomplissement d'un acte juridique avec un tiers, à une autre personne, le mandataire qui, par le fait de son acceptation, s'oblige à exercer.

Ce pouvoir et, le cas échéant, l'écrit qui le constate, s'appellent aussi procuration.»

- [53] Bien que le Tribunal d'arbitrage ne fut référé par l'Administrateur à aucune autorité précise quant à cette question, il apparaît évident que le contrat B-1 n'en est pas un de gestion de projet mais bien d'exécution d'une partie importante de travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf. La preuve non contredite fait effectivement état d'une relation entre des bénéficiaires et un entrepreneur en construction, lequel érigeait déjà d'autres constructions à quelques dizaines de mètres du terrain acquis par les Bénéficiaires et possédait la main-d'œuvre et pouvait acquérir les matériaux nécessaires à la construction de parties fort importantes du bâtiment résidentiel neuf ayant, dans ce contexte, pleine compétence, responsabilité et autorité envers ses clients, les Bénéficiaires.

- [54] S'il y avait eu contrat de gestion entre les parties, le soussigné soumet que celles-ci auraient certainement complété la disposition contractuelle à cet effet se retrouvant à la troisième page du contrat B-1 qui s'intitule: «Frais de gestion des factures, gestion de chantier, négociation avec les sous-traitants, choix des matériaux, choix des couleurs, choix des contracteurs, administration et profits = 12.5%». Or, aucune des factures mises en preuve ne réfère à de tels frais de gestion, ce qui démontre, en sus des autres éléments de preuve, l'absence d'une telle entente de gestion comme le plaide l'Administrateur.

- [55] De même, nous nous retrouvons, de l'avis du soussigné, devant un véritable contrat d'entreprise visant la construction d'une maison neuve, tel que défini au Code civil du Québec. Ce type de contrat est clairement celui visé par l'article 2 du Règlement sur le plan de garantie, lequel précise que ce Règlement

s'applique aux plans de garantie qui garantissent l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la construction, notamment, d'un bâtiment résidentiel neuf. Ce qui précède justifie l'analyse de la deuxième question en litige. Par ailleurs, le Tribunal souligne que cette question s'est posée dans le contexte de l'existence d'un contrat d'entreprise avec les obligations respectives des parties, notamment l'obligation d'information.

B. LES BÉNÉFICIAIRES ONT-ILS MANQUÉ À LEUR DEVOIR D'INFORMATION À L'ÉGARD DE L'ENTREPRENEUR LEUR FAISANT AINSI PERDRE, EN TOTALITÉ OU EN PARTIE, LES BÉNÉFICES RÉSULTANT DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE ?

[56] Après avoir constaté des signes d'affaissement au bâtiment des Bénéficiaires, mesuré des dénivelés allant jusqu'à sept centimètres (7 cm) à l'intérieur du bâtiment, de même qu'observé des déchirures aux finis de gypse sur les deux (2) niveaux de plancher de la résidence des Bénéficiaires (associant ces événements à un mouvement du bâtiment), l'Administrateur a référé à la clause 10 de l'acte de vente intervenu le **17 août 2006** entre les Bénéficiaires et l'ancien propriétaire de leur terrain, lequel se lit comme suit:

«10o.- L'immeuble présentement vendu peut être compos de matériel de remplissage et, en conséquence, le vendeur se dégage de toute responsabilité quant à tous bris ou fissures ou mouvement de la bâtisse à être construite sur l'immeuble vendu;»

[57] Sans avoir investigué sur la provenance du mouvement du bâtiment qu'il avait clairement remarqué, l'Administrateur écrit avoir communiqué, par téléphone, avec l'Entrepreneur, lequel lui aurait mentionné ne pas avoir été informé par les Bénéficiaires de cette clause apparaissant à l'acte de vente. Contrairement à ce qu'a permis l'arbitrage, il ne semble pas que l'Administrateur ait pris connaissance de la version des Bénéficiaires à ce sujet. Par ailleurs, l'arbitrage n'a pas fait en sorte que l'on connaisse avec précision l'échange entre le représentant de l'Administrateur et ledit Entrepreneur puisque tous deux ne furent aucunement entendus par le Tribunal, bien que cela eut été possible. Prenant pour acquis que l'Entrepreneur n'a pas été informé de cette «clause», l'Administrateur a conclu, sans parler en apparence à ceux-ci, que les Bénéficiaires avaient manqué à leur devoir d'information. Par conséquent, l'Administrateur a rejeté la demande de réclamation des Bénéficiaires sans plus de détail.

[58] Avant d'aborder plus amplement le devoir d'information dans le présent dossier, nous devons référer à la preuve administrée pour connaître l'étendue des connaissances de chacun des intervenants quant à la présence de ce «matériel de remplissage» si tant est que celui-ci soit le responsable des désordres remarqués par l'Administrateur.

- [59] Interrogé par son procureur, le Bénéficiaire Steve Fortin a relaté sa première rencontre avec le représentant de l'Entrepreneur au sujet de sa nouvelle construction. M. Fortin a témoigné que l'Entrepreneur lui avait clairement mentionné qu'il avait acheté des terrains sur la même rue que celle où a été érigé le bâtiment résidentiel neuf des Bénéficiaires, de même que précisé qu'il y avait, à cet endroit, beaucoup de remplissage. L'Entrepreneur lui a même recommandé des particularités au niveau de l'excavation et des fondations afin de s'assurer de la stabilité du bâtiment. Nous pouvons retrouver des indications de ce qui précède au contrat B-1.
- [60] Il est également utile de mentionner que ce même Entrepreneur procédait à la construction de deux (2) autres résidences à quelques dizaines de mètres de celle à être érigée pour les Bénéficiaires au **printemps 2007**. Les photos B-13 en liasse sont éloquentes à ce sujet. Ces photos ajoutent au témoignage du Bénéficiaire et rend plus que probante la preuve de la connaissance par l'Entrepreneur du sol où allait être érigé le bâtiment résidentiel neuf des Bénéficiaires.
- [61] M. Fortin a aussi ajouté que selon M. Mario Mercier, représentant de l'Entrepreneur, ses recommandations concernant l'excavation et les fondations influenceraient la «portance» de la maison. M. Fortin a témoigné avoir été sur place, lors du début des travaux à la **mi-février 2007**, assez régulièrement, mais ignoré qui a fait les travaux d'excavation et de fondation, lesquels étaient visés par le contrat de l'Entrepreneur.
- [62] Mais, il y a plus.
- [63] Les Bénéficiaires ont déposé en liasse, comme pièces B-3 et B-4, l'extrait du rôle d'évaluation, l'index aux immeubles et les contrats d'achat des immeubles sis au 1150 et 1153, rue de la Licorne, en la ville de Lévis. Sur ces deux (2) immeubles, Gestion Marssy inc., l'Entrepreneur en l'instance, a érigé des édifices s'apparentant, de toute évidence, à des bâtiments résidentiels neufs, le tout tel qu'il appert des photos B-13 et B-14 en liasse. Ces immeubles ont respectivement été acquis et construits le ou vers le **printemps 2007** selon le témoignage de M. Fortin. Qui plus est, Gestion Marssy inc., alors représentée par M. Mario Mercier, s'est portée acquéreur de ces immeubles de la compagnie 2452-0902 Québec inc., la même qui a vendu l'immeuble, non construit, aux Bénéficiaires en **août 2006** (pièce A-1).
- [64] Or, le témoignage de M. Fortin est corroboré par le texte des actes de vente de ces deux (2) terrains en faveur de Gestion Marssy inc. puisque la clause, au sujet de laquelle les Bénéficiaires auraient prétendument manqué à leur devoir d'information selon la décision de l'Administrateur A-4, s'y retrouve pratiquement en toutes lettres. C'est donc dire que l'Entrepreneur, lequel est spécialisé en matière d'érection de bâtiments résidentiels neufs, était très bien informé de la nature du sol rencontré sur place puisqu'il avait acquis lui-même des terrains à quelques dizaines de mètres de la résidence des Bénéficiaires aux termes d'actes de vente lui rappelant que son vendeur, le même que celui des Bénéficiaires, se dégageait de toute responsabilité en raison du fait que le terrain

- qui lui était vendu était possiblement composé de matériel de remplissage pouvant conduire à des bris, fissures ou mouvements de bâtiments.
- [65] Contre-interrogé par le procureur de l'Administrateur, M. Morin a témoigné ne pas avoir particulièrement montré à l'Entrepreneur la clause se retrouvant à l'acte de vente A-1 ni non plus avoir fait faire d'étude de sol.
- [66] Le procureur de l'Administrateur soumet, tout comme l'a décidé ce dernier dans la décision portée en arbitrage, que les Bénéficiaires auraient manqué à leur obligation d'information envers l'Entrepreneur.

DÉCISION CONCERNANT LA DEUXIÈME QUESTION EN LITIGE

- [67] Comme mentionné précédemment, le contrat B-1 intervenu entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur est de la nature d'un contrat d'entreprise, tel que défini au Code civil du Québec. Chacune des parties à un tel contrat doit évidemment adopter une attitude et une conduite conformes aux exigences de la bonne foi en matière contractuelle, règle imposée par le législateur à l'article 1395 du Code civil du Québec. Le devoir d'information imposé à l'entrepreneur à l'article 2102 du Code civil du Québec revêt également une importance toute particulière puisqu'il assure au client d'obtenir, notamment, toute l'information utile relativement à la nature de la tâche que l'entrepreneur s'engage à effectuer.
- [68] Malgré que le législateur n'ait pas introduit spécifiquement une telle obligation d'information au client, cela ne dispense évidemment pas ce dernier de son obligation d'adopter une conduite conforme aux exigences de bonne foi, notamment, lors de la négociation de l'entente avec son entrepreneur. Dans l'éventualité où un client ne divulgue pas des informations en sa possession et qui auraient un impact sur l'exécution des obligations d'un entrepreneur, il devrait en assumer les inconvénients et donc possiblement un partage d'une éventuelle responsabilité découlant d'une situation qu'il aurait pu éviter, du moins en partie, en divulguant les informations qui auraient permis à l'entrepreneur de prendre les moyens nécessaires afin d'éviter d'éventuels inconvénients. Néanmoins, le client n'est pas tenu d'informer l'entrepreneur relativement aux informations que ce dernier connaît déjà ou devrait connaître en vertu d'une obligation de prudence et de diligence qui lui impose de se renseigner. Cette obligation de se renseigner se justifie fréquemment par l'expertise particulière de l'entrepreneur et leur facilité à identifier l'information nécessaire pour la réalisation de leurs travaux, de même que l'autonomie dont ils jouissent et la liberté qu'ils ont quant au choix d'exécution. (Articles 1400 et 2099 C.c.Q.)
- [69] L'auteur Jacques Deslauriers, avocat et professeur à l'Université Laval, dans son ouvrage «Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service», publié aux Éditions Wilson & Lafleur Ltée en 2005, s'exprime comme suit concernant cette obligation d'information dans le domaine de la construction:

«Dans le domaine de la construction, la décision rendue par la Cour suprême dans *Banque de Montréal c. Bail Itée* peut servir

de guide pour déterminer la nature et l'étendue des informations que le client doit fournir. L'article 1375 C.c.Q. oblige en effet les parties à être de bonne foi, non seulement lors de la formation du contrat, mais aussi lors de son exécution. Le client peut être appelé à fournir des renseignements non seulement avant les travaux mais à tout moment pendant la réalisation. Il faut notamment considérer:

- la connaissance réelle ou présumée de l'information par la partie qui a l'obligation de renseignement;
- l'importance déterminante de l'information concernée;
- l'impossibilité ou les difficultés pour le créancier de l'obligation d'information de l'obtenir ou sa justification de se fier à l'information fournie.»

[70] Le procureur de l'Administrateur a référé le Tribunal d'arbitrage à l'affaire *Moloughney c. Ken Richard Construction*. Dans ce dossier, l'honorable juge Martin Bédard, j.c.s., a rejeté le recours en dommages-intérêts par le propriétaire à l'encontre de son entrepreneur. Essentiellement, les parties avaient exclu de leur contrat de construction les travaux d'aménagement du sol. Ces travaux ont été exécutés par un autre entrepreneur lequel n'était pas poursuivi dans ce dossier. Ainsi, la responsabilité de l'Entrepreneur, aux termes de son obligation de renseignement et de prudence, n'a pas été retenue puisque ces obligations ne s'appliquaient pas, selon le Tribunal, aux travaux exclus de son mandat. De même, la connaissance préalable de la qualité des sols par l'Entrepreneur n'ayant pas été prouvée, les sols remblayés paraissaient, toujours selon le Tribunal, avoir la capacité portante nécessaire. Il fut de même décidé que le demandeur était dans une situation informationnelle privilégiée, celui-ci ayant fait remblayer par un autre entrepreneur son terrain, lequel a été décrit par le Tribunal comme étant marécageux et ayant reçu plus de cent (100) camions de remblai. Le Tribunal reproche ainsi au demandeur de ne pas avoir fait lui-même les vérifications de la capacité portante du sol s'il avait eu des doutes quant à celle-ci. Cette affaire est composée d'une trame factuelle particulièrement différente de celle en l'instance.

[71] Lors des plaidoiries, le procureur de l'Administrateur a aussi demandé, subsidiairement, que soit partagée la responsabilité découlant de la problématique d'affaissement de la résidence et ce, par application de l'article 116 du Règlement sur le plan de garantie, lequel permet à l'arbitre de statuer en faisant aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[72] Après l'audition de l'arbitrage, le procureur de l'Administrateur a fait parvenir au Tribunal d'arbitrage une décision rendue par l'arbitre Me Jeffrey Edwards dans l'affaire *Marcotte c. Les Constructions Cherbourg inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* en date du **15 mai 2010**. Cette affaire implique une problématique aux fondations d'une résidence qui aurait été construite en-deçà de la nappe phréatique et contrairement aux règles de l'art. Prétendant que l'excavation du terrain a été effectuée par un entrepreneur

engagé directement par la bénéficiaire, l'entrepreneur a tenté de diminuer sa responsabilité. Rappelant que les travaux de semelles et de fondations avaient été exécutés par les sous-traitants de l'entrepreneur, le Tribunal d'arbitrage a rappelé que la violation et la faute en question n'étaient pas l'excavation trop profonde, mais bien le fait d'avoir construit une résidence en contravention des règles de l'art reconnues dans le secteur et codifiées, notamment, aux termes du Code national du bâtiment. De même, l'arbitre Edwards a rappelé que lorsqu'un entrepreneur est tenu du résultat, il ne peut se dégager de ses responsabilités en vertu de l'article 2100 du Code civil du Québec qu'en prouvant la force majeure. Certaines exceptions s'appliquent permettant à un entrepreneur de s'exonérer et ainsi déroger aux règles de l'art. L'imposition des moyens d'exécution par le client est un tel cas d'exception et entraîne pour l'entrepreneur son obligation d'aviser son client de la dérogation en question, de dénoncer clairement à son client les risques engendrés par cette dérogation et d'obtenir le consentement éclairé du client à la dérogation. Dans cette affaire, le Tribunal d'arbitrage a décidé que l'entrepreneur ne s'était pas déchargé de ses obligations pour qu'il puisse déroger aux règles de l'art comme l'exception lui permettait. Ce qui précède n'a pas d'utilité pour trancher le présent litige. Néanmoins, l'arbitre Edwards se penche sur un possible enrichissement inéquitable de la bénéficiaire dans ce dossier. À ce sujet, la preuve avait démontré que la prise de décision d'installer une station de pompage avait été motivée par des contraintes budgétaires de la bénéficiaire. Selon l'arbitre, il était inéquitable que l'entrepreneur assume le coût intégral des travaux correctifs pour mettre en place, tardivement, une solution conforme aux règles de l'art alors que la bénéficiaire a été impliquée dans le choix erroné pour des considérations d'ordre budgétaire. Imposer un cuvelage de l'immeuble après une demande d'arbitrage constituait un enrichissement injustifié puisque ces travaux n'avaient pas été effectués à l'origine afin de respecter le budget de la bénéficiaire. Ainsi, l'arbitre a imposé un partage des coûts des travaux de cuvelage dont il a ordonné l'exécution. Dans la présente affaire, aucune preuve semblable n'a malheureusement été faite.

[73] Au sujet de l'obligation d'information, le procureur des Bénéficiaires a rappelé que l'Entrepreneur avait connaissance de l'état du terrain avant la construction de la résidence de ses clients et que, subsidiairement, par son statut, devait également connaître l'état de ce terrain. Rappelant que l'Entrepreneur construisait déjà des bâtiments résidentiels neufs à proximité du terrain des Bénéficiaires (pièces B-3 et B-4 en liasse), le procureur plaide que l'Entrepreneur connaissait les conditions du sol, dont tout vice relève de sa responsabilité aux termes de l'article 2118 du Code civil du Québec. Il cite, à ce sujet, l'ouvrage doctrinal «Les Contrats d'entreprise, de prestation de services et l'hypothèque légale» de l'auteur Vincent Karim, avocat et professeur à la faculté de science politique et de droit de l'UQAM, qui s'exprime comme suit:

«En vertu de son devoir général (art. 1375 et 1434 C.c.Q.), le client n'est pas tenu d'informer l'entrepreneur ou le prestataire de services relativement aux informations que ce dernier connaît déjà ou devrait connaître en vertu d'une obligation de prudence et de diligence lui imposant de se renseigner. Leur obligation de

se renseigner est renforcée du fait de leur autonomie, de leur expertise et de leur compétence à cerner l'information nécessaire à l'exécution de leur prestation et de leur liberté quant au choix des moyens d'exécution (art. 2099 C.c.Q.).»

- [74] Avant d'appliquer les principes découlant du Code civil du Québec qui visent le devoir d'information réciproque entre un client et un entrepreneur, voyons, en résumé, ce que la preuve non contredite révèle en l'instance.
- [75] Il apparaît évident au Tribunal que l'Entrepreneur, dès son premier contact avec le Bénéficiaire Steve Morin, a confirmé sa connaissance du terrain sur la rue de la Licorne. En plus de connaître spécifiquement les lieux, M. Mario Mercier, représentant de l'Entrepreneur, a même décrit la composition du sol et recommandé, pour assurer la «portance» de l'immeuble, l'exécution de travaux particuliers au niveau de l'excavation et de la fondation de l'immeuble à être érigé. La preuve documentaire a confirmé ce qui précède puisque l'Entrepreneur avait lui-même acquis des terrains à quelques dizaines de mètres de celui des Bénéficiaires et le vendeur desdits terrains, le même que celui des Bénéficiaires, avait fait inscrire une réserve semblable, à très peu de mots près, à celle se retrouvant à l'acte de vente B-1 intervenu entre les Bénéficiaires et ce même vendeur. Dès lors, comment peut-on reprocher aux Bénéficiaires de ne pas avoir transmis ou même lu cette clause à l'Entrepreneur ? Bien plus, quel préjudice l'Entrepreneur souffre-t-il puisqu'il connaît l'état du terrain ? Comment même établir un lien de causalité entre ce défaut de transmission ou de lecture avec les dommages constatés par l'Administrateur à la résidence des Bénéficiaires ?
- [76] L'Entrepreneur avait donc une connaissance réelle de l'information qui était détenue par les Bénéficiaires et qu'il semble y avoir apporté toute l'importance requise avant que ne soit conclue l'entente avec les Bénéficiaires. De même, si tant est que les Bénéficiaires avaient l'obligation d'informer l'Entrepreneur de cette clause se retrouvant à l'acte de vente de leur terrain, et ce en raison de leur devoir d'agir de bonne foi, l'Entrepreneur n'était au surplus aucunement dans l'impossibilité d'obtenir celle-ci ni ne pouvait éprouver de difficulté à cet égard ayant lui-même à vivre avec les mêmes conditions de sol comme il l'a représenté aux Bénéficiaires dans le cadre des négociations du contrat ayant mené à l'érection du bâtiment. Il aurait été certes intéressant que M. Mario Mercier, représentant de l'Entrepreneur, témoigne lors de l'audition. Son absence ne peut que rendre encore plus probable le témoignage du Bénéficiaire Steve Fortin à l'effet que l'Entrepreneur connaissait l'état du sol bien avant les travaux d'excavation et de fondation.
- [77] Vu ce qui précède et la preuve administrée, le Tribunal ne peut donc constater aucune contravention à l'obligation d'agir de bonne foi des Bénéficiaires incluant leur obligation, s'il en est, de transmettre ou de faire lecture de la clause se retrouvant à leur acte de vente de terrain, la même que celles se retrouvant aux actes intervenus entre le même vendeur et, cette fois, l'Entrepreneur.
- [78] Quant à la demande concernant l'article 116 du Règlement sur le plan de garantie et qui permet à l'arbitre de faire appel à l'équité lorsque les

circonstances le justifient, la preuve au présent dossier ne s'y prête malheureusement pas. En effet, les Bénéficiaires n'ont imposé aucune méthode d'exécution ni limité l'Entrepreneur sur le choix des matériaux, ni même non plus été impliqués dans quelque discussion que ce soit eu égard aux travaux d'excavation et de fondation. L'Entrepreneur connaissait l'état du terrain pour en avoir acheté personnellement deux (2) tout près de la propriété des Bénéficiaires. La preuve non contredite est à l'effet qu'il était très conscient de la nature et du type du sol en place et qu'il a même recommandé une méthodologie particulière pour s'assurer de la «portance» de la maison à être érigée. Comment ici prétendre à un enrichissement inéquitable pour les Bénéficiaires si les travaux de l'Entrepreneur doivent être corrigés ? Malheureusement, la preuve ne fait pas état d'un tel enrichissement inéquitable et les règles d'équité ne peuvent venir en secours à l'Entrepreneur ni à l'Administrateur, si tant est que cette disposition permette à un arbitre, aux termes du Règlement sur le plan de garantie, d'ordonner une participation monétaire des Bénéficiaires à tout éventuel travail de correction.

- [79] Enfin, le procureur de l'Administrateur a informé le soussigné, encore une fois postérieurement à l'arbitrage, qu'une requête pour autorisation d'un recours collectif avait été déposée au Palais de justice de Québec pour un regroupement de propriétaires ayant des résidences dans le même secteur que celle des Bénéficiaires. Dans l'hypothèse où les Bénéficiaires feraient partie du groupe à l'origine de ce recours collectif, le procureur de l'Administrateur a indiqué au Tribunal qu'il ferait valoir qu'il y a litispendance, imparfaite, mais bien réelle selon lui, et que le Plan de garantie ne saurait s'appliquer, le tout portant atteinte à la compétence du soussigné. Des représentations écrites ont été transmises par le procureur des Bénéficiaires à ce sujet. Sans reprendre les arguments exposés par chacune des parties, le Tribunal d'arbitrage n'a reçu aucune demande de mise hors de délibéré quant aux questions particulières qui lui étaient adressées à savoir si le contrat intervenu entre les parties échappait aux dispositions du Règlement sur le plan de garantie et si les Bénéficiaires avaient manqué à leur devoir d'information exonérant ainsi l'Entrepreneur de toute responsabilité.
- [80] Vu la décision de l'Administrateur dans ce dossier et l'obligation pour le soussigné, comme confirmé précédemment dans le cadre des décisions interlocutoires, de décider de questions précises formulées par les parties, il n'est pas utile de trancher ce point avant que l'Administrateur n'ait eu, lui-même, l'occasion d'en décider dans le cadre de la poursuite de la demande de réclamation des Bénéficiaires en l'instance.

CONCLUSIONS GÉNÉRALES

- [81] En résumé, le soussigné est d'avis que le contrat intervenu entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, prévoyant la construction d'un bâtiment résidentiel neuf sur la rue de la Licorne, est visé par les dispositions qui lui sont applicables édictées au Règlement sur le plan de garantie. De même, le Tribunal est d'avis que les Bénéficiaires n'ont pas manqué à leur devoir d'information envers l'Entrepreneur qui connaissait très bien l'état du sol où allait être érigé le

bâtiment résidentiel neuf des Bénéficiaires. Enfin, la demande de partage de responsabilité entre les parties formulée par l'Administrateur aux termes de l'article 116 du Règlement sur le plan de garantie est également rejetée. La preuve non contredite est à l'effet que l'Entrepreneur connaissait l'état du sol et que les Bénéficiaires n'ont pas imposé quoi que ce soit à l'Entrepreneur, tant au niveau du sol que des matériaux ni non plus dans le choix des sous-entrepreneurs, des experts ou des méthodes de construction. Il ne peut donc y avoir d'enrichissement inéquitable des Bénéficiaires lorsque le résultat éventuel de leur demande de réclamation pourrait être la correction des fondations déficientes et des préjudices qui en découlent directement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

- [82] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage formulée par les Bénéficiaires et **ANNULE** la décision de l'Administrateur formulée par l'intermédiaire de M. Michel Hamel, technologue professionnel, en date du **20 novembre 2009**;
- [83] **RENOVOIE** le dossier à l'Administrateur pour qu'il soit décidé de la demande de réclamation des Bénéficiaires, telle que ceux-ci l'avaient formulée, étant entendu que l'Administrateur devra décider du bien-fondé ou non de cette demande à savoir si les problèmes dénoncés par les Bénéficiaires sont visés par le Règlement sur le plan de garantie;
- [84] **DÉCLARE** que les coûts de l'arbitrage soient assumés par l'Administrateur.

Québec, le 20 octobre 2010

ME REYNALD POULIN
Arbitre / Centre canadien d'arbitrage
commercial (CCAC)