

---

**ARBITRAGE**

**EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS (RLRQ, c. B-1.1, r. 8)**

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

---

**ENTRE :** **Monsieur Gaétan BLANCHETTE**  
**Madame Carole THÉBERGE**  
  
(ci-après collectivement appelés le « **Bénéficiaire** »)

**ET :** **9056-1879 QUÉBEC INC. (Habitations Marquis)**  
  
(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

**ET :** **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS  
NEUFS DE L'APCHQ INC.**  
  
(ci-après l'« **Administrateur** »)

N° dossier CCAC : S14-111102-NP  
N° dossier du Plan de Garantie : 162447-1 – 15-007NN  
N° dossier de l'arbitre : ARB-3720

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

**Arbitre :** Me Jean Robert LeBlanc

**Pour le Bénéficiaire :** Monsieur Gaétan BLANCHETTE  
Madame Carole THÉBERGE

**Pour l'Entrepreneur :** Monsieur Benoit MARQUIS

**Pour l'Administrateur :** Me Nancy NANTEL, avocate  
CONTENTIEUX DES GARANTIES ABRITAT/GMN  
Madame Marie-Claude LABERGE, architecte

**Date d'audience :** 2 juin 2015

**Date de la décision :** 17 août 2015

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

Bénéficiaire : **Monsieur Gaétan BLANCHETTE**  
**Madame Carole THÉBERGE**  
3605, rue de la Durantaye  
Saint-Hubert, QC J3Y 0C7

Entrepreneur : **9056-1879 QUÉBEC INC. (Habitations Marquis)**  
5950, boulevard Cousineau  
Case postale 29595  
Saint-Hubert, QC J3Y 9A9

Administrateur : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**  
5930, boulevard Louis-H. Lafontaine  
Montréal, QC H1M 1S7

Et son procureur :  
**Me Nancy NANTEL, avocate**  
**CONTENTIEUX DES GARANTIES ABRITAT/GMN**  
7333, place des Roseraies  
Ville d'Anjou, QC H1M 1X6

**DÉCISION****Mandat :**

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 19 janvier 2015.

**Chronologie du dossier :**

10 septembre 2009 : Réception du bâtiment par le Bénéficiaire;

13 juin  
et 19 novembre 2013 : Réclamations écrites du Bénéficiaire;

5 février 2014 : Visite d'inspection par madame Marie-Claude Laberge, architecte, agissant à titre d'inspecteur pour l'Administrateur;

25 février 2014 : Décision de l'Administrateur rejetant les réclamations du Bénéficiaire considérant qu'elles « [...] *ne rencontrent pas les critères de vice majeur en ce sens qu'il n'y a pas perte de l'ouvrage.* »;

5 août 2014 : Lettre des Bénéficiaires dénonçant « [...] *une aggravation de la détérioration des joints de mortier du parement de maçonnerie,*

*situation se rapportant au point 1 de la décision émise par l'administrateur le 25 février 2014, [...] »*

- 11 septembre 2014 : Visite d'inspection supplémentaire par madame Marie-Claude Laberge, architecte, agissant à titre d'inspecteur pour l'Administrateur;
- 15 octobre 2014 : L'Administrateur maintient sa décision du 25 février 2014;
- 11 novembre 2014 : Demande d'arbitrage par le Bénéficiaire. Selon l'Administrateur, la valeur du litige est de l'ordre de 14 000\$ et selon le Bénéficiaire, il s'agit d'une valeur en litige entre 10 000\$ et 15 000\$ et même plus;
- 19 janvier 2015 : Nomination de l'arbitre;
- 7 mai 2015 : Tenue d'une Conférence préparatoire par téléphone;
- 2 juin 2015 : Tenue d'une Audience au mérite du dossier. Suspension accordée au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur pour leur permettre de discuter d'un règlement à l'amiable. Une transaction au sens du *Code civil du Québec* est intervenue entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur. Les travaux de correction doivent être terminés pour le 30 juin 2015;
- Dans les circonstances et conformément à l'article 122 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les Parties ont autorisé le Tribunal arbitral à rendre la présente décision dans un délai excédant trente (30) jours depuis la fin de l'Audience;
- 28 juillet 2015 : Vérification par courriel par le Tribunal arbitral afin de savoir si les travaux convenus avaient été exécutés;
- Réception par le Tribunal d'un courriel de l'Entrepreneur confirmant l'exécution des travaux accompagné d'une attestation signée par les Bénéficiaires que le maçon (M. Cardinal) mandaté par l'Entrepreneur avait réparé les fissures du parement de leur maison le 28 juin 2015;
- 30 juillet 2015 : Réception par le Tribunal d'un courriel du Bénéficiaire se déclarant insatisfait des travaux correctifs exécutés par ledit maçon, le tout accompagné de photographies du parement de maçonnerie;
- 17 août 2015 : Date de la décision arbitrale.

**APRÈS ENQUÊTE ET AUDITION, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DÉCISION ARBITRALE SUIVANTE:**

[1] Il s'agit d'un arbitrage en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>1</sup> (ci-après le « *Règlement* ») demandé par le Bénéficiaire qui conteste une décision rendue le 15 octobre 2014 par l'Administrateur en vertu dudit *Règlement*. Le plan de Garantie de l'Administrateur reflète fidèlement les dispositions dudit *Règlement*.

[2] Aucune objection n'a été soulevée sur la compétence du Tribunal, en conséquence, le Tribunal se déclare compétent à rendre la présente décision.

### **Les faits et l'analyse**

[3] En juin et en novembre 2013, le Bénéficiaire dénonce par écrit à l'Administrateur deux déficiences dont la fissuration et la dégradation des joints du parement de maçonnerie du bâtiment couvert par la Garantie.

[4] L'Administrateur rejette la réclamation du Bénéficiaire au motif que les lézardes observées dans le mortier n'atteignent pas « [...] le niveau de gravité correspondant à un vice majeur de construction qui justifierait l'application de l'article 3.4 du contrat de garantie. »

[5] L'article 3.4 du contrat de Garantie correspond essentiellement au paragraphe 5° de l'article 10 du *Règlement*.<sup>2</sup> Ledit article 3.4 se lit comme suit :

*« 3.4 Vice majeur : La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. réparera les vices de conception, de construction ou de réalisation et les vices de sol, au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec, qui apparaissent dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux et qui sont dénoncés par écrit, à l'entrepreneur et à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte ou survenance du vice, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation. »*

(Les caractères gras sont nôtres)

[6] Le 5 août 2014, le Bénéficiaire dénonce par écrit conformément au *Règlement* une aggravation de la détérioration des joints de mortier du parement de maçonnerie du bâtiment.

[7] Suite à une inspection supplémentaire, l'Administrateur maintient sa décision d'où le présent arbitrage.

[8] La preuve non contredite révèle qu'il y a des lézardes et des fissures dans le mortier du parement de maçonnerie du bâtiment des Bénéficiaires.

[9] Dans sa décision du 25 février 2014 l'Administrateur admet que les fissures observées pourraient « [ ] certes répondre aux critères du vice caché tel qu'il est défini au présent document [ ] » ce que madame Laberge confirme dans son témoignage.

[10] Toutefois, il est également mis en preuve que lors de la première dénonciation le 13 juin 2013, plus de trois (3) ans s'étaient déjà écoulées depuis la réception du bâtiment le 10 septembre 2009 ce qui ne permettait pas au Bénéficiaire de recourir à l'application du paragraphe 4° de l'article 10 du *Règlement*<sup>3</sup> repris comme article 3.3 dans le contrat de Garantie.

« **3.3 Vice caché** : La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. réparera **les vices cachés**, au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil du Québec qui sont découverts **dans les trois (3) ans suivant la réception du bâtiment** et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739, du Code civil du Québec. »

(Les caractères gras sont nôtres)

[11] Le Bénéficiaire ne soumet au Tribunal arbitral aucune preuve d'expert et la preuve du Bénéficiaire par témoins ordinaires, documents et photographies relativement aux lézards et fissures observées dans le mortier du parement de maçonnerie du bâtiment ne permet pas au Tribunal arbitral de conclure à l'existence d'un vice majeur qu'il soit de conception ou de construction pouvant entraîner la perte de l'ouvrage au sens de l'article 2118 du *Code civil du Québec*, ce qui exclut donc l'application de la Garantie dans les circonstances.

[12] Cependant, il pourrait s'agir d'un vice caché au sens des articles du *Code civil du Québec* mentionnés plus haut qui en raison de la date de sa première dénonciation (le 13 juin 2013) échappe à l'application restrictive du contrat de Garantie mais qu'un tribunal civil ayant compétence pourrait reconnaître, sujet bien entendu, aux règles de droit commun et de prescription civile.

[13] Durant l'Audience, tout juste avant d'entamer sa preuve, l'Entrepreneur a manifesté sa disposition à discuter d'un règlement avec le Bénéficiaire, ce que le Tribunal arbitral a encouragé.

[14] À la suite d'une courte suspension, l'Entrepreneur a informé le Tribunal arbitral qu'une transaction était intervenue avec le Bénéficiaire et que des travaux correctifs seraient exécutés avant le 30 juin 2015 par monsieur Cardinal, maçon, présent à l'Audience et qui avait participé aux discussions de règlement.

[15] L'Administrateur n'a pas participé à ces discussions de règlement et a demandé au Tribunal arbitral de le noter.

[16] L'Entrepreneur et le Bénéficiaire ont demandé au Tribunal arbitral de prendre acte de la transaction intervenue.

[17] Or, des travaux correctifs ont été faits dans le délai fixé mais apparemment à l'insatisfaction du Bénéficiaire.

[18] Le Tribunal arbitral ne peut malheureusement pas forcer l'exécution de la transaction intervenue entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire et rappelle aux Parties que sa compétence est limitée à l'application des dispositions des plans de Garantie existant en vertu du *Règlement*, et qu'en conséquence il doit laisser aux tribunaux civils (notamment la division des petites créances de la Cour du Québec) le soin de l'application de la transaction intervenue entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire. Si une Partie en considère l'exécution inadéquate ou si par ailleurs, une Partie veut intenter d'autres recours, rien dans la présente décision ne saurait l'en empêcher. Quant à la nature de la transaction, le Tribunal d'arbitrage cite ci-bas l'article 2633 du *Code civil du Québec*.

« **2633.** La transaction a, entre les parties, l'autorité de la chose jugée.

La transaction n'est susceptible d'exécution forcée qu'après avoir été homologuée. »

### **Les frais et dépens de l'arbitrage**

[19] Le *Règlement* contient une disposition relative à l'imputation des frais d'arbitrage. En effet, au deuxième alinéa de l'article 123<sup>4</sup>, le *Règlement* prévoit le départage des coûts entre le Bénéficiaire et l'Administrateur lorsque le Bénéficiaire, à titre de demandeur, n'a obtenu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation et dans le cas contraire la règle étant que tous les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

« **123.** [...]

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 les coûts.**

[...]» (Les caractères gras sont nôtres)

[20] L'Administrateur plaide que le Bénéficiaire s'est désisté de son recours pendant l'Audience, qu'il avait donc entrepris un recours inutilement contre l'Administrateur et en conséquence, il doit payer tous les frais de l'arbitrage ou au moins une partie substantielle de ceux-ci. À cet effet, Me Nantel soumet plusieurs jurisprudences au soutien de la position de l'Administrateur.<sup>5</sup>

[21] La procureure de l'Administrateur précise au Tribunal arbitral qu'au surplus, dans le cadre de l'application de l'article 123 du *Règlement*, le Bénéficiaire n'a obtenu gain de cause sur aucun des points soumis à l'arbitrage.

[22] De plus, l'Administrateur plaide également que l'Entrepreneur a refusé ou négligé de procéder aux réparations demandées par le Bénéficiaire jusqu'au jour de l'Audience et ce faisant il a agi en contravention de ses obligations d'adhérant au plan de Garantie engageant sa responsabilité et donnant ouverture à l'indemnisation de l'Administrateur conformément au paragraphe 5<sup>o</sup> de l'Annexe II du *Règlement* en référence à l'article 78.<sup>6</sup>

[23] L'Administrateur plaide alors que si le Tribunal arbitral devait en venir à la conclusion que l'Administrateur doit défrayer le coût de l'arbitrage au complet ou en partie, que l'Entrepreneur soit condamné solidairement avec l'Administrateur à ces frais dans les circonstances pour que l'Administrateur puisse se faire indemniser par l'Entrepreneur.

[24] Le Bénéficiaire plaide vigoureusement son droit à demander l'arbitrage d'une décision de l'Administrateur et soumet au Tribunal arbitral deux décisions arbitrales qui limitent à des montants nominaux la part des frais des arbitrages imposés aux Bénéficiaires quand ils n'ont obtenu gain de cause sur aucun des points soumis à l'arbitrage.<sup>7</sup>

[25] L'Entrepreneur ne soumet au Tribunal arbitral aucune autorité et plaide qu'il n'avait pas l'obligation d'agir plus tôt.

## La décision sur les frais

[26] Avec respect pour l'opinion contraire, le Tribunal arbitral est d'avis que l'entente intervenue entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire est une transaction au sens des articles 2631 et suivants du *Code civil du Québec* ne constituant pas en soi un désistement.

« **2631.** La transaction est le contrat par lequel les parties préviennent une contestation à naître, **terminent un procès ou règlent les difficultés qui surviennent lors de l'exécution d'un jugement, au moyen de concessions ou de réserves réciproques.**

*Elle est indivisible quant à son objet. »*  
(Les caractères gras sont nôtres)

[27] Cependant, l'effet de la transaction a également été de terminer l'Audience tel que le mentionne l'article 2631, mais en vertu de règles différentes de celles du désistement.

[28] Selon le *Règlement*,<sup>8</sup> le Bénéficiaire avait le droit d'intenter un recours en arbitrage à l'encontre d'une décision de l'Administrateur et ce dernier ne saurait lui en tenir rigueur puisqu'à la page 5 de sa décision du 25 février 2014 et à la page 2 de sa décision du 15 octobre 2014, l'Administrateur précise que l'arbitrage est un des recours que peut intenter le Bénéficiaire insatisfait de la décision de l'Administrateur (Cahier de pièces de l'Administrateur, onglets 8 et 10).

[29] Quant à déterminer si le Bénéficiaire a obtenu gain de cause sur un des points soumis à l'arbitrage, le Tribunal arbitral assimile le simple fait d'amener l'Entrepreneur à convenir avec le Bénéficiaire d'une transaction durant l'Audience à un gain de cause partiel. En conséquence, le Bénéficiaire se verra exempté entièrement du paiement des frais d'arbitrage.

[30] Il en va autrement à l'égard de l'Entrepreneur qui a construit le bâtiment. Il répugne à l'esprit d'imaginer qu'il ne porte aucune responsabilité à l'égard des déficiences dénoncées par le Bénéficiaire.

[31] La preuve démontre que pour adhérer au plan de Garantie de l'Administrateur et obtenir un certificat d'accréditation, l'Entrepreneur s'est engagé contractuellement à respecter une longue liste de conditions dont celle d'indemniser l'Administrateur en raison de son défaut d'honorer la Garantie lui incombant tel que le stipule le paragraphe 5<sup>o</sup> de l'Annexe II du *Règlement* en référence à l'article 78 qui définit les modalités d'adhésion d'un Entrepreneur.<sup>9</sup>

«L'entrepreneur s'engage : [ ]

**5 à indemniser l'administrateur pour toute perte encourue ou à rembourser tout déboursé qu'il aura effectué suite à son défaut d'honorer la garantie lui incombant en vertu du plan de garantie; »**

(Les caractères gras sont nôtres)

[32] Or, en l'espèce, l'Entrepreneur n'a pas cru opportun de corriger la situation en réparant les fissures et lézardes dans les joints du parement de maçonnerie du bâtiment du Bénéficiaire avant le jour de l'Audience, époque où il a convenu d'une transaction avec le Bénéficiaire et ce, malgré qu'il connaissait la situation faisant l'objet des doléances du Bénéficiaire depuis au moins juin 2013 et même depuis l'année 2010 puisqu'il avait exécuté une première réparation environ un (1) an après la livraison du bâtiment.

[33] Dans les circonstances du présent dossier, le retard de l'Entrepreneur à agir constitue clairement un défaut à honorer la Garantie lui incombant causant de ce fait une perte ou tout au moins un déboursé à l'Administrateur.

[34] En conséquence, le Tribunal arbitral condamnera l'Entrepreneur à indemniser l'Administrateur pour la moitié de tous les frais de l'arbitrage que ce dernier aura payer.

[35] Le *Règlement* étant d'ordre public, Me Nantel plaide que si le législateur avait voulu que les frais d'arbitrage soient exclus de l'application du paragraphe 5 de l'Annexe 2 du *Règlement*, il l'aurait explicitement indiqué, ce qu'il n'a pas fait.

[36] Par ailleurs, le législateur dans sa sagesse a établi à l'article 123 du *Règlement* que lorsque l'Entrepreneur conteste une décision de l'Administrateur, l'Entrepreneur n'est tenu qu'à la moitié des frais de l'arbitrage.

« **123.** Les coûts de l'arbitrage sont **partagés à parts égales** entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.<sup>10</sup>

[...]» (Les caractères gras sont nôtres)

[37] Cette disposition, par analogie, indique au Tribunal arbitral qu'une condamnation de l'Entrepreneur au remboursement des frais de l'arbitrage ne devrait pas excéder une proportion de cinquante pour cent (50 %) du coût total.

### **Les généralités**

[38] Le Tribunal arbitral rappelle aux Parties que l'arbitre désigné est autorisé par la Régie du bâtiment du Québec à trancher tout différend découlant des plans de Garantie existant en vertu du *Règlement*, que sa décision lie les Parties et qu'elle est finale et sans appel.

« **120.** La décision arbitrale, dès qu'elle est rendue, lie les parties intéressées et l'administrateur.

La décision arbitrale est finale et sans appel. »<sup>11</sup>

[39] Enfin, le Tribunal arbitral rappelle que la décision arbitrale rendue dans le présent dossier l'est uniquement et strictement dans le cadre de l'application du *Règlement* et qu'en conséquence elle est sans préjudice et sous toutes réserves des droits des Parties d'intenter tout recours approprié devant les tribunaux civils ayant compétence, sujet bien entendu, aux règles de droit commun et de prescription civile.

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:**

**PREND ACTE** qu'une transaction au sens du *Code civil du Québec* est intervenue entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur;

**CONSTATE** l'insatisfaction du Bénéficiaire à l'égard des travaux correctifs exécutés par le maçon mandaté par l'Entrepreneur;

**RÉSERVE** les droits du Bénéficiaire d'intenter tout recours approprié devant les tribunaux civils ayant compétence, sujet bien entendu, aux règles de droit commun et de prescription civile;

**CONDAMNE** l'Administrateur conformément à l'article 123 du Règlement à payer tous les frais et coûts de l'arbitrage du présent dossier;

**CONDAMNE** l'Entrepreneur à indemniser l'Administrateur de la moitié des frais et coûts de l'arbitrage du présent dossier;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur de payer à l'Administrateur la moitié de tous les frais et coûts de l'arbitrage du présent dossier que l'Administrateur aura payés dans les QUINZE (15) jours de la réception d'une demande à cet effet accompagnée d'un état de compte détaillé desdits frais d'arbitrage.

Longueuil, le 17 août 2015

(S) Jean Robert LeBlanc

---

**Me Jean Robert LeBlanc**  
Arbitre / CCAC

---

<sup>1</sup> *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (RLRQ, c. B-1.1, r. 8)

<sup>2</sup> *Supra*, note 1, art. 10. 5°.

<sup>3</sup> *Supra*, note 1, art. 10. 4°.

<sup>4</sup> *Supra*, note 1, art. 123.

<sup>5</sup> *Samuel c. 7669461 Canada inc. et al.*, CCAC, S14-070902-NP, rendue le 23 mai 2015, par Me Philippe Patry, arbitre; *SDC Habitation Dufresne c. Groupe Immobilier Matra inc. et al.*, CCAC, S13-071601-NP, décision rendue le 26 juin 2014, par Me Tibor Holländer, arbitre; *Sehn c. 9018-6321 Québec inc. et al.*, CCAC, S13-102901-NP, rendue le 14 août 2014 par Me Jean Robert LeBlanc, arbitre.

<sup>6</sup> *Supra*, note 1, art. 78, Annexe II, par. 5°.

<sup>7</sup> *Côté c. Construction Excel inc. et al.*, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 050419001, rendue le 4 octobre 2005, par M. Alcide Fournier, arbitre;

*Patel c. Les Habitations Meaujé inc. et al.*, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 051213001, rendue le 12 avril 2006, par Me Michel A. Jeannot, arbitre.

<sup>8</sup> *Supra*, note 1, art. 106.

<sup>9</sup> *Supra*, note 6.

<sup>10</sup> *Supra*, note 4.

<sup>11</sup> *Supra*, note 1, art. 120.