

**ARBITRAGE**  
**En vertu du Règlement sur le plan de garantie**  
**des bâtiments résidentiels neufs LRQ B.1.1-r.02**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

---

Entre **Muriel Draoui et Gilles Regazzoni**  
(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et **9103-7168 Québec Inc.**  
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et **La Garantie Abritat Inc.**  
(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie : 16-114MB  
N° dossier CCAC : S16-050301-NP

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : Alcide Fournier

Pour les bénéficiaires : Gilles Regazzoni

Pour l'entrepreneur : —

Pour l'administrateur : Me Marc Baillargeon

Date(s) d'audience : 15 septembre 2016

Lieu d'audience : Anjou, Québec

Date de la décision : 30 septembre 2016

---

Identification des parties

Bénéficiaires :

Mme Muriel Draoui  
M. Gilles Regazzoni  
66, ave Claude Champagne  
Montréal (Québec)  
H2V 2X

Entrepreneurs :

9103-7168 Québec Inc. (Construction Steve Bergeron)  
2030, rue Principale Est  
Magog (Québec)  
J1X 0V1

Construction Whistler Inc. (en faillite)  
4624, chemin Capelton  
Canton-de-Hatley (Québec)  
J0B 2C0

Syndic Construction Whistler Inc.  
François Huot & Associés, syndic Ltée  
2144, rue King Ouest, bureau 215  
Sherbrooke (Québec)  
J1J 2E8

Administrateur :

Raymond Chabot Administrateur provisoire Inc., ès qualité d'administrateur provisoire  
de la Garantie Abrisat Inc.  
7333, Place des Roseraies, bureau 300  
Anjou (Québec)  
H1M 2X6

## Historique du dossier

25 octobre 2010 :	Devis de construction
31 octobre 2010 :	Contrat d'entreprise et contrat de garantie Construction Whistler Inc.
27 avril 2011 :	Décision de l'Administrateur Remboursement des acomptes
28 juin 2011 :	Contrat d'entreprise et contrat de garantie Construction Steve Bergeron Inc.
6 mars 2012 :	Réception du bâtiment
22 septembre 2015 :	Réclamation
12 janvier 2016 :	Réclamation
8 février 2016 :	Réclamation
11 avril 2016 :	Décision de l'Administrateur
3 mai 2016 :	Demande d'arbitrage
11 mai 2016 :	Nomination d'un arbitre
8 juillet 2016 :	Convocation des parties à l'arbitrage
15 septembre 2016 :	Audience à Ville d'Anjou
3 octobre 2016 :	Sentence arbitrale

- [1] Le 31 octobre 2010, les Bénéficiaires signent un contrat d'entreprise et un contrat de garantie avec Construction Whistler pour la construction d'une résidence au 17, rue des Cervidés à Eastman.
- [2] À la fin 2010, début 2011, alors que les travaux du gros oeuvre sont terminés (fondations, murs et charpente, toiture, portes et fenêtres), Construction Whistler déserte le chantier et éventuellement, fait faillite.
- [3] Le 28 janvier 2011, les Bénéficiaires signent un contrat d'entreprise et de garantie avec Construction Steve Bergeron Inc. pour terminer la construction de leur résidence à Eastman.
- [4] Entretemps, le 27 avril 2011, l'Administrateur de la garantie de l'APCHQ Inc., conformément à l'article 9 2<sup>e</sup> alinéa, décide de rembourser les acomptes versés par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur Whistler Inc.
- [5] La réception du bâtiment a lieu le 6 mars 2012, et, le 22 septembre 2015, les Bénéficiaires adressent une réclamation à l'Entrepreneur et à la Garantie.
- [6] Une deuxième réclamation est faite le 12 janvier 2016.
- [7] Le 8 février 2016, l'Administrateur de la Garantie rend une décision qui ordonne à Construction Whistler de faire certains travaux, particulièrement pour le joint de placoplâtre ramolli au plafond de l'entrée et prend note des fissures aux poutres de bois massif soutenant le rez-de-chaussée et l'étage.
- [8] Le 11 avril 2016, l'Administrateur rend une nouvelle décision qui a pour effet d'annuler en partie sa décision du 8 février précédent.
- [9] Dans sa décision du 11 avril, l'Administrateur écrit :

*« Il avait été de plus mentionné aux bénéficiaires que compte tenu de ce remboursement d'acompte, la couverture de la garantie se trouvait épuisée et que le bâtiment ne serait dorénavant plus sujet à la garantie avant la réception.*

*De fait, l'administrateur a procédé au remboursement aux bénéficiaires de la somme de 2002 \$, en lieu et place de l'entrepreneur Construction Whistler Inc., dont copie du chèque est jointe à la présente.*

*Il appert que par la suite, les bénéficiaires ont soumis une nouvelle demande de réclamation portant le numéro 302667-1, après quoi une décision fut émise le 8 février 2016, laquelle s'avère être complémentaire.*

*L'administrateur ayant retracé les informations précédemment mentionnés dans le dossier 191856-1, se voit dans l'obligation de revoir la décision émise dans le cadre du traitement de la plainte 1 du dossier 302667-1, la couverture de la garantie se trouvant épuisée pour les éléments ci-après énumérés, à savoir :*

- 1. JOINT DE PLACOPLÂTRE RAMOLLI AU PLAFOND DE L'ENTRÉE  
(Construction Whistler inc.)*
- 3. INTRUSION DE SOURIS ET AUTRES PETITS RONGEURS  
(Construction Whistler inc.)*
- 4. SOLIDITÉ DES GARDES-CORPS EXTÉRIEURS DU BALCON  
(Construction Whistler inc.)*
- 6. FISSURES AUX POUTRES DE BOIS MASSIF  
(Construction Whistler inc.)*

*Compte tenu de ce qui précède, l'administrateur n'est pas en droit d'ordonner à l'entrepreneur Construction Whistler inc. qu'il effectue les travaux correctifs requis en ce qui a trait aux points 1,3,4 et 6, tel qu'initialement mentionné dans la décision émise le 8 février 2016.*

---

#### *CONCLUSION*

---

*POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :*

*NE PEUT CONSIDÉRER la demande de réclamation des bénéficiaires pour les points 1, 3, 4 et 6.*

[10] Pour l'Administrateur, le contrat de garantie, signé par Whistler, est terminé et ne s'applique plus et, en conséquence, les travaux réalisés par cet entrepreneur (fondation, structure, toiture, portes et fenêtres) ne sont pas garantis.

[11] Les Bénéficiaires contestent cette interprétation de l'Administrateur et écrivent dans leur demande d'arbitrage :

*La décision en date du 27 avril 2011 est relative à la « garantie avant réception alors que la réclamation en date du 23 septembre 2015 porte sur une demande de garantie au titre de la garantie après réception. »*

[12] Il faut rappeler qu'au 27 avril 2011, au moment où l'Administrateur ordonnait le remboursement d'acompte, ce dernier a estimé que des travaux exécutés par Whistler Inc. avaient une valeur de 167,851. \$, soit presque le tiers de la valeur originale du contrat de construction fixée à 444,857.31 \$ lors de la signature du contrat d'entreprise.

[13] Cette partie non garantie de la maison des Bénéficiaires est composée d'éléments importants : fondation, structure, toit, portes et fenêtres.

[14] De fait, la grande partie des travaux réalisés par Construction Bergeron Inc. repose sur les travaux non garantis exécutés par Construction Whistler Inc.

[15] La réception du bâtiment faite le 6 mars 2012 a porté sur l'ensemble du bâtiment, c'est-à-dire tant sur les travaux réalisés par Construction Whistler Inc. que par Construction Bergeron Inc.

[16] La réception du bâtiment peut se faire lorsque celui-ci est en état de servir les fins auxquelles il est destiné.

[17] En effet, la réception partielle du bâtiment n'est pas prévue au règlement de sorte que la réception du bâtiment ne peut porter uniquement sur les travaux réalisés par Construction Bergeron Inc.

[18] D'ailleurs, le contrat de garantie est lié au bâtiment et non au propriétaire, ni à l'entrepreneur ou aux entrepreneurs qui l'ont construit.

[19] En conséquence, si le bâtiment est vendu durant la période de validité de la garantie, cette garantie est transférée au nouvel acquéreur.

[20] Dans le présent litige, l'interprétation faite par l'Administrateur fait en sorte que seule la finition du bâtiment tombe sous le coup de la garantie alors que le gros œuvre ne l'est pas.

- [21] Cela crée une situation tout à fait contraire à la notion de réception du bâtiment car celui-ci doit être considéré comme un tout.
- [22] La situation décrite dans le présent litige n'est pas courante heureusement, car elle mène à une application inéquitable du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Le procureur de la Garantie a trouvé uniquement deux sentences arbitrales concernant le remboursement des acomptes et elles portaient sur la contestation par l'entrepreneur de la décision de l'administrateur de l'obliger à les rembourser, ce qui n'est pas pertinent au présent litige.
- [23] En effet, les Bénéficiaires ont signé et payé 2 contrats de garantie et l'application de ces contrats par l'Administrateur fait en sorte que leur résidence est garantie en partie seulement.
- [24] Le législateur, en adoptant le règlement sur le plan de garantie, voulait certainement que toute la résidence en entier d'un consommateur soit couverte par le plan de garantie.
- [25] D'ailleurs, lorsqu'on lit le règlement, l'on constate qu'il y a une garantie, que cette garantie est composée de plusieurs volets : remboursement des acomptes, réception, garantie de un an, 3 ans et 5 ans.
- [26] Il n'est prévu nulle part que la garantie expire après les remboursements des acomptes. La garantie finit à l'expiration du terme le plus long, soit 5 ans, selon les conditions applicables.
- [27] L'application actuelle faite par l'Administrateur conduit à une situation inéquitable pour les Bénéficiaires.
- [28] Bien que l'Arbitre doit statuer conformément aux règles de droit, il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.
- [29] Le règlement sur le plan de garantie ne prévoit pas spécifiquement la situation vécue par les Bénéficiaires et seule l'équité peut résoudre le présent litige.
- [30] Les Bénéficiaires ayant eu gain de cause, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

[31] En conséquence, l'arbitre soussigné, après analyse des faits, du règlement et de la jurisprudence, conclut :

- que l'immeuble entier des Bénéficiaires est couvert par l'un ou l'autre des contrats de garantie,
- que la décision rendue le 11 avril 2016 est mal fondée,
- CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.

---

Alcide Fournier, BA. LLL  
Arbitre



## JURISPRUDENCE CITÉE PAR L'ADMINISTRATEUR

- Soreconi                    Pierre Lalande c. 9149-1126 Québec Inc et la Garantie Habitation du Québec Inc., Me Michel A. Jeannot, arbitre, 15 septembre 2006
- CCAC                        Steven Galezowski et Louise Smolska c. 2325-1010 Québec Inc. et la Garantie Habitation du Québec Inc., M. Henri P. Labelle, arbitre, 4 juillet 2001