
**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 : CONSTRUCTION RICHARD CLICHE INC.

(ci-après désignée « l'Entrepreneur »)

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ 3202-3204, FRÉDÉRIC-
LÉGARÉ**

(ci-après désigné « les Bénéficiaires »)

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE
(GCR)**

(ci-après désignée « l'Administrateur »)

N° dossier CCAC : S16-100701-NP

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Me Luc Chamberland
Pour les Bénéficiaires :	Mme Jennifer Leblanc
Pour l'Entrepreneur :	Me Catherine Fournier
Pour l'Administrateur :	Me Pierre-Marc Boyer

Date de l'audition au fond : Le 26 mai 2017

Date de la décision : Le 26 juillet 2017

Identification complète des parties

Arbitre : Me Luc Chamberland
79, boul. René-Lévesque Est, bureau 200
Québec (Québec) G1R 5N5

Entrepreneur : Construction Richard Cliche inc.
2170, rue Principale
Saint-Frédéric (Québec) G0N 1P0
Et son avocate :
Me Catherine Fournier

Bénéficiaires : SDC 3202-3204, Frédéric-Légaré
3202, Frédéric-Légaré
Québec (Québec) G2A 0C1
Et sa représentante :
Mme Jennifer Leblanc

Administrateur : La Garantie de construction résidentielle
(GCR)
7171, rue Jean-Talon Est, bureau 200
Anjou (Québec) H1M 3N2
Et son avocat :
Me Pierre-Marc Boyer

DÉCISION ARBITRALE

- [1] Le **11 avril 2017**, l'arbitre a rendu une décision interlocutoire. À la demande des parties, il a ordonné la réunion du présent dossier avec celui portant le numéro S16-112802-NP afin que l'instruction puisse être commune. Toutes les parties aux deux dossiers ont convenu que les seuls points encore en litige portent sur le muret d'intimité à l'arrière et sur le balcon et l'escalier avant.
- [2] Le **8 septembre 2016**, l'Administrateur, M. Jocelyn Dubuc T.P., a rendu une décision (A-10) accueillant la réclamation des Bénéficiaires, en outre, concernant le muret d'intimité à l'arrière et le balcon et l'escalier avant. Lors de l'audition, après que la preuve ait été complétée, l'Administrateur a déclaré qu'il ne modifierait pas sa décision initiale. À cette occasion, le tribunal a souligné qu'il n'était évidemment pas lié par la décision de l'Administrateur. Le **7 octobre 2016**, l'Entrepreneur portait cette décision en arbitrage (A-11).
- [3] La Bénéficiaire, Jennifer Leblanc, a acheté de l'Entrepreneur, Construction Richard Cliche inc., un jumelé détenu en copropriété et portant le numéro 3202, rue Frédéric-Légaré.
- [4] Le **10 février 2015**, Jennifer Leblanc a apposé ses initiales sur chacune des pages du devis de construction (E-5). À la page 5, on peut y lire :

FINITION EXTÉRIEURE :

- Revêtement de Ganexel ou de fibro-ciment
- Panneaux de fibro-ciment, tel que plan, avec les moulures
- Moulures de coins en aluminium de même couleur
- Moulures en « J » en aluminium de même couleur
- Aucun patio inclus à l'arrière

GALERIE AVANT :

- Galerie de 42" x 62" en béton
- Marches sur 62" : Nombre de marches selon la hauteur du terrain
- 2 pieds vissés par galerie
- Rampe en aluminium blanche avec 2 mains courantes sur l'escalier (Modèle standard, main courante avec poteau carré)

[nos soulignés]

- [5] Aux plans du jumelé (E-4) du 3202, il est dessiné un muret arrière reposant sur une équerre et, à l'avant, il est mentionné : « Perron et marches en bois ».
- [6] Les Bénéficiaires du 3204, rue Frédéric-Légaré, Audrey Arsenault et Olivier Martin étaient absents lors de l'instruction. Toutefois, une déclaration signée

portant la date du **15 avril 2017** mentionne qu'ils sont d'accord avec la demande portant sur la galerie avant et le muret d'intimité à l'arrière.

- [7] Le **29 juin 2015**, l'un des Bénéficiaires du 3204 apposait ses initiales sur chacune des pages du devis de construction (E-6). À la page pertinente (non numérotée), on peut y lire :

FINITION EXTÉRIEURE :

- Revêtement de Canoxel ou de fibro-ciment
- Panneaux de fibro-ciment, tel que plan, avec les moulures
- Moulures de coins en aluminium de même couleur
- Moulures en « J » en aluminium de même couleur
- Aucun patio inclus à l'arrière

GALERIE AVANT :

- Galerie de 5' par 6'6" en bois traité
- Marches sur pleine largeur de la galerie, reposant sur une marche de béton : nombre de marches selon la hauteur du terrain
- Rampe en aluminium blanche avec 2 mains courantes sur l'escalier (Modèle standard, main courante avec poteau carré)

[nos soulignés]

- [8] La différence entre les deux devis, pour le même jumelé, s'explique facilement. L'erreur de l'Entrepreneur concernant la mention des galeries avant en béton avait déjà été découverte entre le **10 février 2015** et le **29 juin 2015** (A-2 et rapport d'inspection, p. 3). L'Entrepreneur n'a fait que corriger son devis pour les acheteurs du 3204.

Le droit

- [9] Les dispositions pertinentes du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ c B-1.1, r. 8 (ci-après « le Règlement ») se lisent comme suit :

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

[...]

CONTENU DE LA GARANTIE

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

[...]

I. Couverture de la garantie

25. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

[...]

«parachèvement des travaux» : 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 ;

[...]

«réception des parties communes» : l'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires, lorsque celui-ci est formé et qu'il n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur. La réception et cette déclaration se font à la fin des travaux de chacun des bâtiments qui font l'objet d'une copropriété par phases.

[...]

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit :

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception ;

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes. Pour la mise en œuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à

l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;

[nos soulignés]

Analyse et motifs

- [10] Il n'a pas été contesté que le muret d'intimité à l'arrière et le balcon avant sont des parties communes. En conséquence, en l'absence du consentement de tous les Bénéficiaires ou du syndicat de copropriété, les initiales apposées au devis par les seules Bénéficiaires du 3204, portant sur une galerie en bois, ne sont pas déterminantes. Contrairement aux prétentions de l'Entrepreneur, nous croyons que la portée de la déclaration de copropriété n'est pas pertinente, parce que le présent litige porte plutôt sur la vente d'un bâtiment aux acheteurs et aux représentations qui leur ont été faites. La vente initiale de cette copropriété ayant été faite avec des parties communes constituées de balcon avant en béton, l'Entrepreneur ne pouvait se contenter de faire signer, par les seconds acheteurs de la copropriété, un devis avec un balcon avant en bois. Selon le tribunal, cela constituerait de la fausse représentation.
- [11] Le tribunal est d'avis que le devis de construction, paraphé par la Bénéficiaire, Jennifer Leblanc, à chacune des pages, constitue un véritable contrat entre les parties. La pratique et les usages en la matière nous enseignent que le devis de construction a habituellement préséance sur les plans de construction. Or, même si la photo du jumelé semble montrer des escaliers en bois, les parties ont échangé leur consentement sur une galerie avant « en béton ». De plus, la photo indique bien que l'image est « à titre indicatif » seulement. En conséquence, le devis de construction (E-5) doit être préféré aux plans qui mentionnent un perron et des marches en bois.
- [12] L'Entrepreneur soutient que les Bénéficiaires ont, par la suite, accepté d'avoir un balcon et des marches en bois à l'avant de leur résidence. Il se fonde sur les courriels transmis aux Bénéficiaires par Isabelle Parent de Blanc & Noir Agence Immobilière, lesquels confirmaient leur entente verbale.
- [13] Les courriels transmis aux Bénéficiaires dans les deux dossiers sont identiques :

Bonjour Mme Leblanc,
le patio avant a été approuvé par la ville bois traité de format 6'6 par 5 pieds. Avec un muret et un pare soleil.
Sur les plans de construction il est aussi en bois traité.
Sur les perspectives couleurs 3D que nous utilisons il est aussi en bois traité.
Par contre, sur le devis nous avons inscrit par erreur béton de format 42 pouces par 5 pieds.
Donc plus petit et sans muret et sans par soleil.
Celui en bois est plus dispendieux à construire et nous incluons en plus un pare soleil et un muret que celui de béton n'incluait pas sur le devis.

Mais la ville accepte en bois seulement sur les permis.

Nous avons besoin d'une confirmation de chaque client que cela est accepté.

Nous n'avons pas le choix. Nous aurions préféré en béton car moins dispendieux et beaucoup plus rapide à faire mais nous n'avons pas le choix.

Nous voulons juste une confirmation courriel que cela vous convient.

Merci de me revenir en répondant à ce courriel.

Isabelle (*sic*)

[nos soulignés]

[14] Mme Leblanc répond (E-7, B-5) :

Bonjour,

Tel que discute avec M.Cliche on va garder l'escalier en bois traite qui sera sur une dalle en béton! Et il y aura des gardes de corps avec mur mitoyen ainsi qu'un auvent!!

Merci

Jennifer Leblanc (*sic*)

Le 2015-06-29 à 16:14, Isabelle Parent <iparent@blancoirimmobilier.com> a écrit :

Mme Leblanc,

Il ne manque que vous à nous confirmer pour le patio avant.

Merci de nous confirmer que vous avez bien reçu mon courriel et que cela vous convient.

Isabelle

[15] Mme Leblanc a témoigné qu'elle croyait qu'elle n'avait pas le choix en raison de la réglementation de la Ville. Elle a pris l'initiative de s'informer, par écrit, de la situation avec la Ville, tant sur le balcon que sur le muret arrière, tel qu'il appert du document (B-10) provenant de la Ville de Québec. Elle a aussi produit un document de la Ville de Québec (B-7) l'informant que la construction d'un balcon en béton était autorisée par la réglementation. La preuve m'a convaincu que Jennifer Leblanc, comme les autres Bénéficiaires ayant témoigné, n'a pas donné un consentement libre et éclairé quant à sa renonciation à bénéficier d'un balcon et des escaliers en béton.

[16] Concernant le muret d'intimité à l'arrière, tant la Bénéficiaire du 3202 que les Bénéficiaires du 3204 n'ont pas acheté de patios à l'arrière (E-5, E-6). Les Bénéficiaires ne peuvent donc pas soutenir que le muret fait partie intégrante de l'achat d'un patio.

[17] Le rapport d'inspection de l'ingénieur Christopher K. Leblanc (A-2) traite du muret d'intimité en ces termes :

- Le muret d'intimité, situé à l'arrière du bâtiment entre les deux unités, est dessiné et identifié aux pages A1 et A2.

Noter qu'à la page A2, la légende des matériaux identifie clairement les matériaux à utiliser pour la finition du muret. Le muret est également dessiné à la page A4. De plus, une équerre de béton faisant corps avec la fondation de béton, est montrée sous l'emplacement du muret d'intimité aux pages A1, A2 et A3. Enfin, à la page A3, une colonne de béton avec semelle, alignée avec l'équerre du muret est montrée à l'extrémité du celui-ci.

Situation au Devis

- Il n'est fait aucune mention du muret d'intimité dans le Devis

Étendue des travaux :

Étant donné l'information mentionnée ci-haut, le Professionnel est d'avis que la construction d'un muret d'intimité, selon l'emplacement, les dimensions et la finition montrés au Plan fait partie des travaux à réaliser par l'Entrepreneur.

- [18] La question est plus difficile qu'il n'y paraît. En effet, si le devis de construction a généralement préséance sur les plans, selon les us et coutumes, on doit reconnaître que le devis ne fait pas mention du muret. On constate également que le patio est expressément exclu du devis de construction. Aux dernières pages des devis de construction (E-6, E-7), un N. B. stipule que « Tout ce qui n'est pas écrit dans le devis de construction n'est pas inclus ».
- [19] À la page A-2, des plans (A-18), j'observe que le muret semble faire partie des patios qui séparent les deux escaliers. À la page A-3, des fondations sont prévues pour les patios, ce qui n'implique pas nécessairement que les Bénéficiaires ont droit à un patio ou aux fondations pour un patio comme on a pu le voir dans le devis de construction.
- [20] L'Entrepreneur a déposé deux courriels de M. Stéphane Godin de la firme Modus Design inc. qui a dessiné les plans.
- [21] Dans le premier courriel du **14 mars 2016** (E-13), on peut lire :

Pour répondre à votre question, le muret mitoyen fait également partie des galeries, il est construit pour créer un écran d'intimité, lorsque les clients prennent l'option de faire construire les galeries par le constructeur lors de l'achat. Il ne sert aucunement à la structure du bâtiment.

[nos soulignés]

- [22] Dans le second courriel du **25 mai 2017** (E-17, E-20 de l'autre dossier), soit la veille de l'audition, on peut lire :

Ce muret fut conçu dans l'optique que seulement si les terrasses étaient construites lors de l'érection initiale du bâtiment. Il servait de panneau d'intimité entre les deux terrasses des unités. Afin

de bien structurer ce muret, les terrasses doivent être construites en même temps, car la structure de ce muret n'est pas conçue pour être autonome. Les terrasses de part et d'autre de celui-ci servent de contreventement et sont obligatoirement nécessaires pour contrer tous problèmes qui pourraient survenir lors de vents fort (sic), ce qui risquerait d'occasionner des dégâts majeurs.

[nos soulignés]

- [23] L'arbitre est d'accord avec le témoignage de Jean-François Cliche à l'effet que le muret doit être rattaché au patio sinon des vents forts pourraient le briser ainsi qu'une partie du bâtiment auquel il est rattaché. La seule jonction du muret avec le bâtiment n'est pas suffisante. Je suis d'avis que le muret fait partie de l'achat du patio.
- [24] Même si un ou des contreventements temporaires peuvent être installés comme sur les photos E-17 et E-18 pour solidifier le muret, je suis d'avis que cela confirme plutôt que nous ne sommes pas en présence d'une structure permanente et solidement ancrée au bâtiment. Celui-ci est également complet sans le muret. Les patios ne faisant pas partie des contrats de base, les Bénéficiaires sont libres d'aménager l'accès arrière à leur porte-fenêtre selon leurs goûts et leurs moyens financiers. Ils n'ont pas droit au muret sur simple achat du bâtiment. Avec respect, je ne partage pas l'opinion de l'Administrateur sur ce point.
- [25] L'arbitre donne donc gain de cause à l'Entrepreneur sur ce point, en raison des faits très particuliers du présent dossier, lequel se distingue du dossier S16-112802-NP entendu simultanément.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [26] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;
- [27] **INFIRME** la décision de l'Administrateur du **8 septembre 2016** uniquement sur la question du muret;
- [28] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'exécuter tous les travaux nécessaires à l'installation d'une galerie avant et de marches en béton conformément aux devis (E-5) pour les unités 3202 et 3204, rue Frédéric-Légaré dans les **90 jours** de la présente décision ou à toute autre date ultérieure convenue avec les Bénéficiaires.
- [29] **RÉSERVE** à la Garantie de construction résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur, pour tous les travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en son lieu et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;

- [30] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de la Garantie de construction résidentielle (GCR) conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec les intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de **30 jours**.

Québec, le 26 juillet 2017



LUC CHAMBERLAND, AVOCAT
Arbitre / Centre canadien d'arbitrage
commercial (CCAC)