

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n°  
GAMM 2011-11-010  
d/conc 515753-1  
d/adm 11-565ES

Date : 26 juin 2013

---

**DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE**

---

**MADAME DANIELLE ST-GELAIS**

Bénéficiaire  
c.

**9180-5028 QUÉBEC INC.**

Entrepreneur  
Et

**LA GARANTIE ABRITAT INC.**

Administrateur

---

**SENTENCE ARBITRALE CORRIGÉE EN VERTU DE L'ARTICLE 945.7 C.p.c.**

---

- [1] Il s'agit d'une demande d'arbitrage du 24 octobre 2011 concernant la décision rendue par l'administrateur du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, La Garantie Abrisat inc, ci-après appelée "L'Administrateur";
- [2] L'audition concerne la décision du 3 octobre 2011 de l'Administrateur rendue par monsieur Jocelyn Dubuc, du service de conciliation-inspection, quant aux points suivants :
1. **CRÉPI** : La bénéficiaire dénonce l'absence de crépi de fondation.
  2. **PORTE-MIROIR DE LA CHAMBRE DES MAÎTRES** : La bénéficiaire dénonce l'absence de porte miroir au placard de la chambre des maîtres, en a fait la pose et requiert le coût de ces travaux.
  3. **REVÊTEMENT EXTÉRIEUR INCLUANT FASCIA ET SOFFITE** : La bénéficiaire dénonce l'absence de revêtement extérieur sur le bâtiment, en réclame le coût de l'installation suivant la réception de l'avis de la ville de Sainte-Adèle, pour cause d'urgence.
  4. **COULIS DE CÉRAMIQUE INCOMPLET** : (retiré)
  5. **PIERRE OU BRIQUE À POSER EN FAÇADE PRINCIPALE DU BÂTIMENT** : (retiré le matin de l'audition)
  6. **COLONNE À INSTALLER SUR LE BALCON AVANT** : La bénéficiaire dénonce l'absence de colonne sur le balcon avant et réclame le coût de ces travaux pour cause d'urgence.
  7. **MAIN COURANTE ET GARDE-CORPS POUR L'ESCALIER DE BÉTON AVANT** : La bénéficiaire dénonce l'absence de main courante et garde-corps à l'escalier de béton avant.
  8. **FINITION DE LA GALERIE ARRIÈRE (ESCALIER ET POTEAU)** : La bénéficiaire dénonce des travaux de construction de la galerie arrière comme incomplets et en réclame le coût, pour cause d'urgence.
  9. **PREMIÈRE MARCHE TROP HAUTE À L'ESCALIER EXTÉRIEUR AVANT** : (retiré le matin de l'audition).
  10. **AMÉNAGEMENT DE L'ENTRÉE D'AUTO** : (retiré le matin de l'audition)
  11. **RÉPARATION DE LA TOITURE** : (retiré le matin de l'audition)
  12. **AÉRATEUR DE TOIT "MAXIMUM" À INSTALLER SUR LE TOIT DE LA VÉRANDA** : La bénéficiaire exige qu'un aérateur de toit "Maximum" soit installé sur le toit de la véranda.

- [3] Les parties ont dûment été signifiées de la date et du lieu de l'audition par avis en vertu de l'article 944.4 du *Code de procédure civile du Québec*. Les journées d'audition se sont déroulées les 26 novembre et 10 décembre 2012. Je me suis déplacé sur les lieux pour effectuer les constatations que m'invitaient les parties à examiner;
- [4] Les parties ont admis ma nomination et ma juridiction à rendre une décision finale et sans droit d'appel. Elles ont aussi accepté que ma décision soit rendue plus de 30 jours suivant l'audition si cela s'avérait le cas vu la complexité de l'affaire et le nombre d'autorités soumises par les procureurs des parties annonçant une plus grande période de temps d'analyse et rédaction;
- [5] Les témoins ont été assermentés avant leur témoignage;
- [6] Le cahier de l'Administrateur, pièces A-1 à A-11, communiqué aux parties, est produit de consentement sous réserve de la preuve contradictoire qui sera soumise;

### **LES QUESTIONS EN LITIGE**

- [7] Plusieurs questions sont soulevées par la présente affaire et sont particulières aux relations existantes entre les parties :
- Quelle est la valeur des engagements et le rôle de monsieur Prince lorsqu'il agit pour l'Entrepreneur puisqu'il est aussi l'ami du conjoint de la bénéficiaire, sous-entrepreneur en coffrage de la maison sous examen?
  - Y-a-t-il urgence au sens de l'article 18.5 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c. B-1.1, r.0.2.) (ci-après nommé le Règlement)?
  - L'absence de l'inspection avant la réception du bâtiment en vertu de l'article 17 du Règlement est-il pertinent et quels sont ses effets?
  - Quelle est la date de réception du bâtiment?
  - Quel est le rôle du conjoint de la bénéficiaire qui connaît les us et coutumes du plan de la garantie des maisons neuves, et est-ce que ses connaissances permettent de corriger l'absence d'explications par l'Entrepreneur à la Bénéficiaire?

**LES TÉMOIGNAGES ET LA PREUVE DOCUMENTAIRE****MADAME DANIELLE ST-GELAIS**

- [8] La bénéficiaire, madame St-Gelais entre en relation avec Habitation du Refuge (9180-5028 Québec Inc, ci-après appelé l'Entrepreneur ou Habitation du refuge) par l'entremise de son conjoint, monsieur Richard Payant qui est propriétaire d'une entreprise de coffrage;
- [9] Elle rencontre monsieur Michel Simard lors d'un souper et des discussions pour la construction d'une maison seront initiées. Plus tard, le 9 mai 2010, au bureau de l'Entrepreneur, le Contrat préliminaire contenant une condition suspensive de la vente de sa maison située au 223, 8ième avenue, St-Zotique est signé (pièce B-1). À remarquer que ce document mentionne en annexe 1 :

*" Maison modèle ONYX avec "bachelor" au sous-sol"*

et qu'aucune date de fin substantielle des travaux et de prêt pour la livraison n'y apparaît. Je souligne que cette annexe ne sera pas modifiée ou annulée par la suite dans un écrit;

- [10] À cette même occasion, le formulaire de LA GARANTIE DES **MAÎTRES BÂTISSEURS** est aussi complété et signé, pièce B-2. Madame n'a pas reçu de copie de ces documents lors de leur signature. Ce n'est que plus tard que monsieur Simard, représentant de l'Entrepreneur, lui en a donné copie, soit après la signature du contrat B-3;
- [11] À la fin de l'été, le document produit sous la cote B-3 interviendra. Ce contrat préliminaire signé le 13 septembre 2010 porte le même numéro de dossier de référence, 017021, que le contrat B-1.

À la clause 1.2 on y lit :

*"L'immeuble sera substantiellement terminé et prêt pour sa réception le ou vers le 15 nov 2010 et le promettant acheteur..."*

À la clause 5.0 **conditions particulières**

*Modele (sic) onyx avec véranda 14' X 12'*

Je répète qu'aucune mention n'est faite de l'annexe au premier contrat B-1;

- [12] Madame St-Gelais affirme que la véranda fait partie de l'entente. Elle mentionne que la possibilité de changer le revêtement est aussi discutée. Madame St-Gelais est formelle : La maison qu'elle a choisie à l'aide de la maquette est le modèle Onyx (pas très cher) avec en extra : un "bachelor" et véranda 14' x 12'. Le contrat est du type clé en main;
- [13] La bénéficiaire a vendu sa maison à St-Zotique et louera un appartement de l'Entrepreneur à compter de septembre. Ce logement est situé à 2 terrains de son emplacement. Madame voit son projet de construction évolué et constate ce qui s'y passe;
- [14] L'excavation débute en octobre 2010 par Excavation R. Gauthier Inc. Gestion Payant Loiselle Inc, société qui appartient à son conjoint monsieur Richard Payant, se spécialise dans la construction de solage et fondation. Gestion Payant-Loiselle Inc agit comme sous-entrepreneur et érige les fondations. Monsieur Sylvain Prince est un des employés de ce sous-entrepreneur qui deviendra le gérant de chantier pour l'Entrepreneur;
- [15] Madame St-Gelais n'a pas eu beaucoup de communication directement avec monsieur Michel Simard. Pendant la construction, les discussions sont à peu près toutes survenues avec monsieur Sylvain Prince;
- [16] Elle connaissait l'avancement des travaux grâce à monsieur Prince et s'attendait à recevoir sa maison vers Noël;
- [17] Pourtant à la date inscrite au contrat B-3, le 15 novembre 2010, il n'y a que le carré de la maison de monté, la toiture n'était pas encore installée. Au moment de la signature du contrat notarié, pièce B-3, du 21 décembre 2010 la maison n'est pas terminée. L'Entrepreneur vit des problèmes financiers et manque de liquidité. Il est convenu de signer chez le notaire afin de permettre de libérer le montant du prix de la vente;
- [18] Les photographies, pièces B-4, du 10 décembre 2010 au 7 février 2011 montrent effectivement que le balcon avant n'est pas accessible, l'escalier pour y mener est trop élevé et ne touche pas le sol, la galerie arrière est inexistante, le sous-sol n'est pas fini, les structures des divisions sont faites mais le placoplâtre n'est pas installé;
- [19] Ce n'est que le 24 décembre 2010 qu'un accès temporaire par l'arrière est installé afin de permettre d'y entrer les armoires de cuisine dont la livraison était prévue entre Noël et le Jour de l'An;
- [20] Les photos B-4 montrent que des travaux de peinture se font le 25 décembre 2010, de plomberie et finition de la salle de bain les 30 décembre 2010 et 2 janvier 2011, de pose de revêtement de plancher les 8 et 11 janvier 2011 et que l'extérieur n'est pas terminé le 7 février;

- [21] Les personnes que l'ont voit sur les photographies ne sont pas des employés de l'Entrepreneur. Il s'agit de monsieur Richard Payant et d'amis. Madame St-Gelais a pris sur elle de terminer la maison car elle se devait d'en faire son habitation. Le 15 janvier 2011, elle prend possession et occupe la maison qui n'est pas terminée. L'entrée avant ne sera utilisable qu'en mai 2011;
- [22] Monsieur Sylvain Prince est le gérant de projet pour l'Entrepreneur après qu'il ait terminé de travailler pour son conjoint, sous-entrepreneur qui a érigé les fondations. Les derniers travaux effectués sous sa supervision pour l'Entrepreneur concernent le terrassement;
- [23] La lettre du 20 juin 2011, pièce A-4, est la 1<sup>ère</sup> communication adressée à l'Administrateur du plan de garantie. Cet envoi contient les photographies montrant les lieux aux dates qui y sont imprimées. Auparavant, divers courriels ont été transmis à l'Entrepreneur, pièce B-5, en liasse, et les pièces B-6 et B-7. Ces courriels ont été reçus par l'Entrepreneur comme le montrent les accusés de réception dans A-4 (6<sup>e</sup> page) et B-4 (7<sup>e</sup> page). Plusieurs autres tentatives de discussions par téléphone ont été placées à l'Entrepreneur, sans succès;
- [24] Madame St-Gelais découvre que le "bachelor" n'est pas dénoncé à la ville de Sainte-Adèle, ce pourquoi elle demandera un plan de sa maison à l'entrepreneur. Ce plan est nécessaire afin de corriger cet état de fait à la Ville de Sainte-Adèle;
- [25] La demande de réclamation, pièce A-5, du 20 juin 2011 a été complétée car elle a perdu confiance dans les diverses promesses faites par l'Entrepreneur;
- [26] Le 16 septembre 2011, il y a la visite d'inspection de l'Administrateur. Il n'y a pas eu de discussions avec monsieur Simard entre le dépôt de la plainte et cette visite de monsieur Jocelyn Dubuc, inspecteur-conciliateur. Madame St-Gelais arrive en retard et monsieur Simard n'est plus présent. Elle apprend de monsieur Dubuc que l'Entrepreneur accepte de finir ses travaux. Plus tard, par courriel du 27 septembre, elle apprendra que monsieur Simard a changé d'idée. Cette volte-face donnera lieu à la décision que rendra monsieur Dubuc le 3 octobre 2011;
- [27] Madame reçoit la décision le 12 octobre 2011 et la demande d'arbitrage est initiée dans les délais;
- [28] Je reprends ici l'analyse et les conclusions de cette décision pour une bonne compréhension du lecteur :

**“ ANALYSE ET DÉCISION (points 1 à 12);**

Selon ce qui est indiqué à l'acte de vente notarié, c'est en date du 21 décembre 2010 que la bénéficiaire a pris possession du bâtiment et y a emménagé.

Si l'on se réfère à l'acte de vente, sous le titre «OBLIGATIONS», on peut y lire ce qui suit :

*«D'autre part, l'acheteur s'oblige à ce qui suit :*

*Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lots et Règlements en vigueur.»*

Donc, dans les faits, après avoir pris possession le 21 décembre 2010 d'un bâtiment inachevé et affecté de malfaçons et de vices apparents, c'est en date du 20 juin 2011 que la bénéficiaire s'adresse pour la première fois par écrit à l'entrepreneur pour lui faire part de ses commentaires et lui demander de remédier à la situation. Par la même occasion, la bénéficiaire achemine une copie de sa correspondance à l'administrateur, laquelle fut reçue le 22 juin 2011.

En ce qui concerne les délais de dénonciation, lorsque le bénéficiaire emménage le jour même de la réception du bâtiment, le contrat de garantie stipule que les travaux de parachèvement ainsi que les malfaçons et les vices apparents doivent être dénoncés par écrit au moment de la réception dudit bâtiment.

Quant aux malfaçons non apparentes, aux vices cachés et aux vices majeurs, le contrat de garantie stipule que ceux-ci doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable ne pouvant excéder six (6) mois de leur découverte.

De l'avis de l'administrateur, les points dénoncés par la bénéficiaire consistent en des travaux de parachèvement et des malfaçons ou vices apparents. Or, il appert que ces points n'ont pas été dénoncés par écrit lors de la réception du bâtiment le 21 décembre 2010. Qui plus est, il s'est écoulé plus de six (6) mois entre le 21 décembre 2010 et la date à laquelle l'administrateur en fut informé par écrit pour la première fois le 22 juin 2011.

Par conséquent, force est de constater que la bénéficiaire n'a pas respecté les délais de dénonciation prescrits au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

**Dans de telles circonstances, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation de la bénéficiaire à l'égard des points 1 à 12.**

#### **CONCLUSION**

**POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :**

**NE PEUT CONSIDÉRER la demande de réclamation de la bénéficiaire pour les points 1 à 12. "**

[29] La ville de Sainte-Adèle, le 7 octobre 2011 émet un avis d'infraction TRAVAUX NON COMPLETES (sic) DANS DELAIS (sic) PRESCRITS, pièce B-9. Cet avis d'infraction avise la bénéficiaire qu'un délai de 30 jours est accordé pour terminer le revêtement extérieur puisque le permis est échu. À défaut, des procédures judiciaires pourraient être entreprises de plus qu'une possibilité d'amende entre 500\$ et 1 000\$;

- [30] Le revêtement Canixel était acheté et sur place depuis l'hiver précédent. Suivant la réception de cet avis, les travaux de pose du revêtement extérieur ont été faits d'urgence. Le Canixel devait être "crédité" mais la pose devait être faite par l'Entrepreneur. Selon elle, la bénéficiaire n'avait plus d'autre choix que d'agir et terminer les travaux;
- [31] À titre de travaux d'urgence, la bénéficiaire réclame :
- Pièce B-10 : pose d'aluminium 1 724,62\$
  - Pièce B-11 : pose revêtement Canixel 11 164,65\$
  - Pièce B-12 : location échafauds 251,01\$
  - Pièce B-13 : matériaux, colonne avant 395,36\$
- (Les colonnes ont été installées puisqu'il n'y en avait pas au moment d'un mouvement de toiture);
- [32] Les travaux à la galerie arrière ont été terminés par le conjoint de madame St-Gelais après qu'elle ait fait une chute un matin d'hiver où il faisait noir. Le bois utilisé pour cette galerie était de piètre qualité et non protégé des intempéries. Les barreaux étaient fendus;
- [33] Le contre-interrogatoire de madame St-Gelais soulignera qu'elle n'a reçu ses papiers signés de monsieur Simard qu'en septembre 2010 malgré ses demandes verbales. Elle en avait besoin pour faire des copies et les utiliser pour le financement.
- [34] Le "bachelor" devait se construire en même temps que la véranda 4 saisons, c'est ce qui était convenu;
- [35] Sur la pièce B-5, son courriel du 13 janvier 2011, elle mentionne que seul Alain Lachapelle était payé car il menaçait de quitter le chantier. Le balcon avant a été coulé par monsieur Lachapelle, sous la supervision de monsieur Prince;
- [36] Effectivement, les bureaux de l'Entrepreneur étaient en face de sa maison mais monsieur Simard n'était jamais là. Elle mentionne avoir cru monsieur Simard sur les délais répétés convenus avec l'Entrepreneur. Elle a constaté que ce qu'il dit et ce qu'il fait est différent;
- [37] Non, elle n'était pas chez Costco au moment de la journée de l'inspection de monsieur Dubuc.

- [38] Elle a fait poser le Canexel qu'après la réception de l'avis d'infraction de la ville car :
- a) C'était inclus dans le contrat et on avait convenu d'un montant budgété;
  - b) Monsieur Simard m'avait dit jusqu'à ce moment qu'il avait un entrepreneur de ses connaissances qui viendrait le poser;
  - c) Oui, la bénéficiaire a acheté le Canexel le 8 décembre 2010, pièce E-1;
- [39] Les colonnes n'ont été placées qu'au moment d'un mouvement de la toiture. Monsieur Simard est venu sur les lieux et a vu le gondolage;
- [40] Lorsque monsieur Prince travaillait aux fondations, il était salarié pour le sous-entrepreneur Payant Loïselle, ce n'est que par la suite qu'il agissait comme gérant de chantier pour l'Entrepreneur, Habitations du Refuge;
- [41] C'est quelques jours après la signature du contrat signé le 13 septembre 2010 (pièce A-1) qu'elle a reçu, dans une enveloppe, les documents signés avec l'Entrepreneur (A-1 et A-2);
- [42] Elle et son conjoint ont prêté la somme de 10 000 \$ à l'Entrepreneur en décembre 2010 et à cause de son manque de liquidité, elle a fait les achats de matériaux;
- [43] Madame confirme que plusieurs de ses ententes avec l'Entrepreneur étaient verbales. Aujourd'hui elle mentionne qu'elle aurait dû demander des écrits et qu'elle a fait erreur;
- [44] C'est son conjoint Richard Payant qui suivait pour elle le projet et le calendrier de construction;
- [45] Le contrat notarié (A-3) du 21 décembre 2010 a été signé sans aucune réserve car monsieur Simard lui disait : «*Si tu veux que je finisse ta maison, tu dois signer ce qui est présenté*». Madame n'a pas pris le rendez-vous chez le notaire, tout a été organisé par l'Entrepreneur et elle savait qu'il y avait des risques;
- [46] Elle a choisi de payer des matériaux malgré son contrat de clé en main, parce que rien ne se faisait. Elle a choisi de faire les travaux car il y avait urgence et voulait occuper sa maison;
- [47] Au moment de la signature chez le notaire, il est convenu d'une retenue de 15 % du montant de la vente pour s'assurer qu'aucune inscription d'une hypothèque légale n'apparaît à l'index aux immeubles. Oui, ce montant est toujours retenu et ma demande de retenue de 15 000\$, pièce A-8, est pour ajouter au 15%;

- [48] Oui, les factures réclamées, pièces B-11, B-12 et B-13 sont dues à la société de mon conjoint, Gestion et Construction Payant Loïselle Inc;
- [49] Oui, la facture de la peinture du 25 décembre n'a jamais été payée à l'Entrepreneur et le coût du revêtement du plancher a été payé en parts égales avec l'Entrepreneur;
- [50] Il y a des travaux qu'elle faisait parce qu'elle voulait que les choses avancent, sans en demander de crédit. D'autres travaux étaient effectués par l'entreprise de son conjoint et facturés à l'Entrepreneur;
- [51] Lors de la réception de l'avis d'infraction de la Ville de Sainte-Adèle, pièce B-9, du 7 octobre 2011, c'est son conjoint qui a pris la suite. Monsieur Simard avait dit que tout devait se terminer avant la fin de novembre 2011 et je ne me souviens pas d'avoir communiqué avec monsieur Dubuc à la suite de sa décision. Elle a choisi de ne pas communiquer avec l'Entrepreneur car elle savait que rien ne se produirait;
- [52] La pose du revêtement de Canoxel a débuté vers le 25 octobre 2011. Il y avait urgence d'agir à cause de l'avis de la Ville de Sainte-Adèle. Madame St-Gelais n'a pas communiqué avec l'Administrateur avant d'en effectuer l'installation;

### **CHRISTINE ST-LOUIS POITRAS**

- [53] Madame Christine St-Louis Poitras travaille à la Ville de Sainte-Adèle et est préposée à l'urbanisme depuis 2007. C'est elle qui signe l'avis d'infraction, pièce B-9. Le 6 octobre 2011, elle constate que le revêtement extérieur de la maison n'est pas posé et elle émet un avis d'infraction;
- [54] Le délai de 30 jours pour corriger le défaut est choisi en fonction des travaux non exécutés. Elle y est retournée le 1<sup>er</sup> novembre et ce n'est que le 11 novembre qu'elle a constaté que les travaux visés à l'avis d'infraction sont terminés. Il n'y a pas eu de discussion avec les propriétaires. Une demande d'extension de délai d'un mois de plus seulement aurait été autorisée, tout autre délai aurait été refusé;
- [55] Le permis de construction, pièce B-15, est déposé et son échéance est fixé au 24 septembre 2011. Il n'y aucune mention d'un "bachelor" et il est indiqué une seule unité d'habitation. Le plan annexé au permis, pièce B-15, est le seul au dossier de la municipalité. Elle ne sait pas qui a fait les annotations sur ce plan;
- [56] Il n'existe aucune demande à propos de la présence d'une unité d'habitations ("bachelor") au sous-sol aux dossiers de la ville;

**MONSIEUR SYLVAIN PRINCE**

- [57] Monsieur Sylvain Prince est maintenant chauffeur de camion. Il a été gérant de projet pour Habitation du Refuge. Auparavant, il était menuisier pour monsieur Payant. Celui-ci l'a présenté à monsieur Simard et il est devenu gérant de projet pour l'Entrepreneur après avoir participé à la construction des fondations de la maison de la Bénéficiaire;
- [58] Sur le chantier de la maison sous examen, ses tâches pour l'Entrepreneur consistaient à:
- a) L'analyse des besoins;
  - b) La livraison des maisons à terme;
  - c) La gérance des divers corps de métier et leur présence sur le chantier;
  - d) Les communications avec les sous-entrepreneurs, les clients et monsieur Simard;
- [59] Vu que les fonds étaient limités, il n'y avait que 2 maisons en chantier en même temps. Il rencontrait la bénéficiaire ou son conjoint fréquemment, 1 à 2 fois à chaque semaine;
- [60] La documentation était gérée par monsieur Simard et il agissait sur le chantier. Il ne connaît pas le contenu des documents B-1 et B-2. Il a souvent eu des discussions avec monsieur Payant. Il admet que les ententes de budget n'ont pas été respectées;
- [61] Monsieur Prince confirme qu'Habitation du refuge ne payait pas ses comptes et que cela avait un impact direct sur les délais et les chantiers de construction. Les sous-traitants n'étant pas payés, ils ne voulaient plus travailler à la maison des Bénéficiaires. Cette maison devait être livrée en novembre, puis en décembre et enfin en janvier. Il a convenu de ces dates et pris ces arrangements avec la bénéficiaire;
- [62] Le projet était une maison avec rallonge (verrière) et un "bachelor" au sous-sol. C'est monsieur Simard qui me disait ce qu'il y avait à construire. Le modèle était « inversé » en ce qu'il contenait certaines particularités que m'avait indiquées monsieur Simard;
- [63] Monsieur Simard m'informait qu'il passait chez le notaire au fur et à mesure des chantiers. Lorsque Madame St-Gelais a passé chez le notaire, la maison est achevée à +/- 60-65 %. Il manquait la galerie, le revêtement de plancher, la peinture, la plomberie, les armoires, les portes, le "bachelor" et le revêtement extérieur;

- [64] À la mi-janvier lors de la prise de possession, +/- 80 % est fait. Il manquait des portes, le "bachelor" n'est pas fait et le revêtement extérieur n'est pas posé;
- [65] Il a fait terminer par des gens de sa connaissance les travaux de céramique et les armoires du "bachelor". Le coût des armoires et leur pose n'est pas payé et bénéficierait d'une hypothèque légale. Les sous-traitants y sont allés à sa demande malgré qu'il n'avait plus de fonds car il lui semblait que la bénéficiaire avait suffisamment payé;
- [66] Après la prise de possession, il a parlé avec les Bénéficiaires pour la galerie et le revêtement extérieur et ils ont exprimé leur insatisfaction;
- [67] Il a cessé de travailler en juin 2011 pour Habitation du Refuge, en mauvais terme;
- [68] Selon lui, il n'y a pas de formulaire de fin des travaux ni de certificat d'achèvement ou de parachèvement des travaux;
- [69] Les contre-interrogatoires m'apprendront que monsieur Prince a travaillé pour le conjoint de la bénéficiaire, monsieur Payant pendant +/- 2 mois, sur 6 projets de la Place du Refuge à Sainte-Adèle;
- [70] La pose de céramique, la plomberie, l'excavation et les armoires étaient effectuées en sous-entreprise. Monsieur Prince confirme que le "bachelor" et la véranda devaient être construits et font partie du contrat original. Le concept « inversé » était entendu depuis le début mais il n'y avait pas de plan montrant cette "inversion";
- [71] Monsieur Simard était présent 1 ou 2 heures par jour à tous les matins et il quittait pour la journée. Oui, les maisons Lavergne, Duplantie et St-Gelais étaient en chantier en même temps;
- [72] Monsieur Prince a abandonné son travail car il n'était pas payé par monsieur Simard et il a choisi de quitter. Les fondations de la maison de Madame St-Gelais ont été érigées par Payant Loiselle, sous la responsabilité du conjoint de la Bénéficiaire;
- [73] Il répète que les travaux du "bachelor" et de la véranda 4 saisons à la maison St-Gelais étaient convenus depuis le tout début. Avec monsieur Payant, il a fait le tour de la maison et en a fait un examen visuel. Il a par la suite discuté des travaux à terminer avec monsieur Simard en présence de monsieur Payant. Il a expliqué ce qu'il restait à finir et c'est là que des ententes se sont prises pour passer chez le notaire, car monsieur Simard n'avait plus de fonds;
- [74] Le témoin sait qu'il y a une étape 5, la réception du bâtiment à faire en vertu du plan de garantie. Par contre, ici, monsieur Simard lui dit que cette étape n'était pas nécessaire;

[75] Monsieur Prince admet qu'il a des liens d'amitié avec monsieur Payant, le conjoint de la Bénéficiaire ce qui n'est pas le cas avec monsieur Simard. Il admet aussi que l'Entrepreneur lui doit des sommes pour des semaines de travail sans paie;

### **RICHARD PAYANT**

[76] Monsieur Richard Payant est surintendant à l'entretien d'immeuble commercial. Auparavant, il agissait pour Gestion et Construction Payant Loiselle Inc. à titre de dirigeant et seul actionnaire de la société. Au début 1995, il obtient un diplôme de l'école des entrepreneurs du Québec. Ces cours sont donnés par l'APCHQ. Il a obtenu ses attestations pour la construction de maison neuve et connaît le Règlement et son application;

[77] Il est présent lors des signatures des documents B-1, B-2 et B-3. L'entente de construire un "bachelor" et la véranda 4 saisons en fait partie depuis le tout début. La véranda 4 saisons n'est pas inscrite et c'est en septembre que cette mention a été ajoutée car ce n'est qu'en septembre que des documents leur sont remis et qu'il a constaté cet oubli;

[78] Payant Loiselle a contracté les fondations sur le projet du refuge à 4 reprises, incluant celles de la bénéficiaire, sa conjointe. Monsieur Prince est la personne ressource de l'Entrepreneur et il surveillait les travaux du projet de madame St-Gelais;

[79] La livraison devait se faire en novembre 2010 mais le début des travaux a été retardé car l'excavateur ne voulait pas travailler, il n'était pas payé. Il a pris une hypothèque légale pour des travaux sur le projet du Refuge. Finalement, monsieur Prince a fait les travaux de branchement de l'entrée d'eau;

[80] Il n'était pas présent chez le notaire lors de la signature. Il a fait le tour des lieux avec monsieur Prince à quelques reprises. Il y a eu plusieurs promesses de faites par monsieur Simard qui n'ont rien donné, il mentionnait manquer d'argent;

[81] Le 15 janvier 2011, le revêtement du plancher du rez-de-chaussée et le sous-sol ne sont pas terminés. Il n'y a pas d'eau chaude. La finition de plomberie a été faite après le 15 janvier 2011, il n'était pas question pour l'Entrepreneur de payer le plombier. Le revêtement n'est pas terminé;

[82] Monsieur Payant n'a pas signé de document en sous-entreprise avec monsieur Simard après son premier contrat avec lui. Monsieur Simard l'a convaincu ne pas avoir besoin de signer de contrat prétextant l'avoir toujours payé;

[83] En janvier 2011, monsieur Payant a installé des supports sous l'avancée de toit, au dessus de la galerie avant à cause d'un affaissement de la toiture. L'ondulation au toit semble s'être remplacée, mais il n'a pas vérifié en dessous s'il y avait plus de dommage;

- [84] Monsieur Simard refusait de discuter sérieusement des problèmes que l'on soulevait, il disait avoir un rendez-vous et disparaissait;
- [85] En décembre 2010, le balcon arrière est construit par Lachapelle, sans main courante. Après la signature chez le notaire, ils ont rencontré monsieur Simard à quelques reprises pour discuter de la fin des travaux;
- [86] À la date de signature chez le notaire, le sous-sol est sur dalle de béton, l'escalier pour se rendre au sous-sol n'y est pas et la finition intérieure reste à faire. Selon lui, seulement 50% de la maison est construite;
- [87] Lors de l'inspection de monsieur Dubuc, monsieur Simard s'est engagé à finir les travaux qui restaient à exécuter pour le mois de novembre qui venait. Par la suite, après la réception de la décision de l'administrateur, il fait des travaux car la ville ne donne pas de délai supplémentaire. Il a compris du courriel de monsieur Dubuc que l'Entrepreneur ne fera plus de travaux;
- [88] Il a fait les colonnes avant, les fascias, les soffites et la pose du revêtement extérieur. Le balcon arrière a été fini pour cause de sécurité suite à la chute de madame St-Gelais et que le chien de la Bénéficiaire se soit blessé dans l'escalier arrière parce qu'il n'y avait pas de contremarche.
- [89] Le contre-interrogatoire m'apprendra qu'effectivement, à titre d'entrepreneur en fondation, sa société a construit 6 solages. Malgré l'absence du plan « inversé » il a coulé les semelles et le solage de la maison de la bénéficiaire. Oui, il a choisi de créer la salle de mécanique sous le balcon avant sans en avoir le mandat de l'Entrepreneur.
- [90] La facture B-10 signée par monsieur Sylvio Beauchamp pour Toit Permanent du Québec Inc., n'est que pour la fourniture de l'aluminium. Son installation est faite par Gestion et Construction Payant Loiselle inc. La pièce B-13 est le coût des matériaux pour les colonnes avant et la facture B-11 inclut les coûts des pièces B-10 et B-12;
- [91] C'est à partir du moment que nous apprenons de monsieur Dubuc que monsieur Simard revient sur sa décision de finir les travaux que nous nous décidons à les faire;
- [92] À compter du 14 avril 2012, Gestion et Construction Payant Loiselle Inc. n'a plus de licence de la Régie du bâtiment du Québec. Lors de la construction de la maison de la Bénéficiaire, sa société détenait une licence d'entrepreneur et il a obtenu ses attestations du plan de garantie des maisons neuves de l'APCHQ à l'automne 2009;

- [93] Il ne connaît pas à fond cette garantie. Il sait par contre qu'une fin des travaux doit avoir lieu. Il nous informe ne pas avoir avisé madame St-Gelais des spécificités de la garantie avant qu'elle aille chez le notaire pour signer le contrat;
- [94] Il confirme que lui et sa conjointe ont choisi d'accommoder l'Entrepreneur qui vivait des difficultés financières. Par contre, plusieurs rencontres avec monsieur Simard dans lesquelles l'Entrepreneur s'engageait à agir se sont révélées sans suite. Il mentionne avoir, petit à petit, perdu confiance;
- [95] Il habite les lieux à compter du 15 janvier 2012, il dort sur un lit de fortune au sous-sol. Il n'est pas propriétaire des lieux et n'a pas reçu de paiement de la Bénéficiaire pour ses travaux. Il mentionne par ailleurs qu'il veillait à ses intérêts et à ceux de madame;
- [96] Le point 7 de la décision, absence de main courante avant, n'est pas fait par manque de sous.
- [97] **Madame St-Gelais** en ré-interrogatoire viendra mentionner qu'au moment de la signature du contrat notarié, l'intérieur est sur la charpente, sur les 2 X 4. La photo B-17 en est un bon exemple et le rez-de-chaussée est dans le même état;
- [98] La pose du Canexel s'est faite autour du 2 novembre 2011, pièce B-18. Les rampes du balcon arrière, pièce B-19 auraient été posées entre le 2 et 19 novembre 2012. Au 25 décembre, la peinture se fait mais la finition n'est pas terminée, loin de là;

### **MICHEL SIMARD**

- [99] Monsieur Michel Simard est le dirigeant et actionnaire de l'Entrepreneur. Il a constitué cette société il y a 6 ans et a construit plus ou moins 100 maisons sur le territoire de la Ville de Sainte-Adèle. Il décrit sa société comme une entreprise de vente de terrain et de construction, il en est le promoteur. Lors d'une soirée, il rencontre monsieur Richard Payant et choisit de lui confier en sous-entreprise, la construction des fondations et solages de quelques-unes de ses maisons;
- [100] Le 9 mai 2010, lors de la signature de la pièce B-1, il est question d'une maison et d'un "bachelor". Il n'est pas question de la construction d'une véranda. Puis, le 13 septembre 2010, il est convenu d'un modèle Onyx, avec véranda, sans le "bachelor" puisqu'il est décidé que monsieur Payant construira le "bachelor" pour sa conjointe. Il mentionne qu'au coût qu'il vend cette maison, le prix n'aurait pas été tout à fait le même si le contrat incluait le "bachelor" et la véranda. Aucune preuve sur cette différence de coût n'est faite;
- [101] L'Onyx est un modèle de base, peu dispendieux. Déjà, des difficultés se matérialisent lorsque le choix de la cuisine du haut est plus élevé que le budget alloué;

- [102] Monsieur Simard explique que dans la période où monsieur Prince est devenu son gérant de projet et qu'il avait la surveillance des chantiers sont survenus pour sa société de graves problèmes de financement qui lui ont occasionné des difficultés de liquidité. Il mentionne avoir payé ses ouvriers et être impliqué dans un recours judiciaire contre son excavateur. Il mentionne que des retenues concernant des hypothèques légales sont au compte de son notaire. Bref, sa situation était difficile, stressante et il y avait des circonstances tout à fait particulières;
- [103] Il dit avoir été à son bureau régulièrement et ne comprend pas que l'on témoigne de difficultés à le rencontrer;
- [104] Selon lui, monsieur Payant a choisi sans autorisation d'agrandir le périmètre de la maison, de construire une salle mécanique sous le balcon avant et de faire «l'inversion» du modèle sur l'autre côté que celui convenu au départ.
- [105] Sur ce dernier sujet, il produit le plan d'implantation, pièce E-2(1) qui a servi à la demande de permis à la Ville de Sainte-Adèle et le plan de localisation, pièce E-2(2) qui diffère. Il souligne que le mur inversé est de 1,09 m. plus grand. Le balcon devait être en bois et non de ciment.;
- [106] Il produit le plan E-3, intitulé job 100. Monsieur Simard nous mentionne qu'il s'agit du plan qui a servi lors de la construction d'une des trois maisons construites dans le temps de celle de madame St-Gelais. Il souligne que si un "bachelor" avait été convenu, ce plan E-3 ferait partie de la demande de permis. Parlant de cette demande de permis, il dit ne pas être la personne qui a annoté le plan B-16;
- [107] Il mentionne que sur ces projets, il n'a pas l'habitude de poser du Canaxel, qu'il n'a pas été en mesure de trouver un entrepreneur qui accepte de poser du classe II/grade B, personne ne voulait le faire;
- [108] Il dit avoir été à son bureau, face à la maison de la bénéficiaire de 7h30 à 10h00, du lundi au vendredi et qu'il rencontrait monsieur Payant jusqu'à trois (3) fois par semaine. Il y avait du retard sur ce chantier à cause du mauvais temps. Il est normal que les escaliers pour donner accès se construisent tard dans le processus et de façon usuelle, il y a des échelles pour accéder aux maisons en construction;
- [109] Madame St-Gelais habitait à 2 maisons à côté, elle louait au mois et le logement était disponible. Il a même offert de la loger sans frais. Il dit avoir été victime de harcèlement sur le prix de la maison.
- [110] Ses discussions étaient principalement avec monsieur Payant et il recevait des courriels de bêtises de madame St-Gelais qui ne parlait pas avec son conjoint avec qui il s'entendait.

- [111] À propos du crépi, il dit qu'il s'agit de la faute de monsieur Payant qui a mal posé les membranes, elles ne sont pas « zippées » et il est impossible de faire ce crépi;
- [112] Sur la question de la porte miroir de la chambre des maîtres il dit avoir perdu le contrôle du chantier aux mains de messieurs Prince et Payant.
- [113] Monsieur Simard confirme ne pas avoir touché au balcon avant, posé les colonnes de support de toit, ne pas s'être occupé du balcon arrière, ni mettre d'aérateur sur le toit d'une véranda. Selon lui, il s'agit d'une véranda 3 saisons et il n'y a pas d'aérateur sur une véranda 3 saisons. L'aménagement avant pour réduire la hauteur du sol en rapport à la première marche de l'escalier a été corrigé;
- [114] Il admet avoir quitté avant la fin de l'enquête de l'inspecteur le 16 septembre 2011 et avoir accepté de finir le travail. Pourtant, après avoir réfléchi, il a choisi de se rétracter, car la bénéficiaire doit assumer ses décisions;
- [115] Selon lui, la maison a une valeur actuelle de plus de 250 000 \$, minimum;
- [116] Il souligne que la pose et l'installation du placoplâtre s'est faite par son entremise après la signature du contrat chez le notaire. Il resterait des soldes à payer sur les travaux de pose des armoires et au tireur de joints.
- [117] Le contre-interrogatoire de monsieur Simard confirme qu'il « n'est pas la personne qui a suivi le chantier de la maison de la Bénéficiaire ». Il en était par contre un témoin privilégié puisqu'il voyait ce qui s'y passait lors de ses présences à son bureau, situé juste en face.
- [118] Oui, il s'était entendu pour faire la pose d'un autre revêtement mais à cause de sa piètre qualité, il n'a pas été en mesure de trouver un sous-entrepreneur qui acceptait d'en prendre la responsabilité. Il n'a jamais accepté de poser du Canoxel Grade B et on lui a imposé ce revêtement;
- [119] Monsieur Simard qualifie son entreprise pour l'aspect administratif à la Régie du Bâtiment, il n'en est pas le représentant technique de construction. Selon lui, monsieur Payant gérait le projet et n'a jamais été employé d'Habitation du Refuge. Il était un sous-traitant, mais jamais n'a-t-il été mandaté pour représenter l'Entrepreneur;
- [120] Monsieur Simard confirme qu'il n'y a pas eu d'étape 5, de réception du bâtiment ni de formulaire de fin des travaux. Il confirme sa période de vacances et retour à la mi-janvier 2011 et qu'il n'y a pas eu d'explication donnée à la Bénéficiaire lors de la signature du contrat de garantie. Il n'y a eu qu'une simple signature et remise d'une copie;

- [121] Monsieur Simard confirme aussi que la maison n'est pas terminée lors de la signature chez le notaire. Il s'agit d'une situation d'exception car la relation débordait celle de l'entrepreneur-client. Ce dossier n'est pas comme les autres;
- [122] Il confirme aussi que monsieur Prince agissait pour l'Entrepreneur après la signature chez le notaire. Il dit avoir demandé à madame St-Gelais de signer chez le notaire pour l'aider à corriger des problèmes de liquidité. Il dit aussi qu'il a confié à monsieur Prince la tâche de continuer le chantier en son absence;
- [123] Il mentionne qu'au 15 décembre 2010, la livraison pour occupation devait avoir lieu. Cela ne l'arrangeait pas que la Bénéficiaire fasse les travaux. En revenant de ses vacances, la maison était terminée et il l'a visitée avec Richard Payant. À partir du 15 janvier 2011, il n'y avait plus de travaux à faire, tout était fait;
- [124] Il ne voulait plus faire le revêtement extérieur. Le soffite, le fascia et la pose du revêtement sont un tout. Dès que possible après l'hiver, j'ai fait corriger les hauteurs de terrain devant la maison de la bénéficiaire et celles voisines pour donner accès aux escaliers avant. Par contre, les escaliers en béton auraient dû être plus longues et il dit ne pas avoir bâti le balcon en ciment et ne pas être responsable car ce n'est pas son choix;
- [125] Monsieur Simard admet que l'absence de main courante au balcon avant est contre les normes et ajoute que ce balcon en béton n'est pas compris dans le contrat;
- [126] Aucune modification aux plans ou au contrat original n'a été faite par écrit, tout a été convenu verbalement. Monsieur Simard a signé l'acte notarié avant madame St-Gelais. Il était sûrement déjà en Colombie lorsque madame St-Gelais signe devant le notaire;
- [127] Il ne se souvient pas d'avoir reçu un avis de la Bénéficiaire au sujet de la réception de l'avis d'infraction de la part de la ville. Il n'a reçu aucune mise en demeure préalable de procéder aux travaux de pose du Canixel, il en est certain;
- [128] Selon lui, le coût de la finition extérieure convenu de vinyle est de plus ou moins 6 000 \$. Et peut-être un peu plus (7 000\$) à cause de la véranda;
- [129] Monsieur Prince a fait des visites et venait vers moi pour me souligner ce qu'il restait à faire. Il était un ami de monsieur Payant et de la bénéficiaire et les aidait sur le temps de sa compagnie;

## **L'ADMINISTRATEUR**

- [130] L'administrateur, pour sa part, mentionne qu'il ne fera pas témoigner le signataire de la décision sous examen puisqu'elle s'explique d'elle-même;

**NICOLAS MEILLEUR**

[131] Monsieur Nicolas Meilleur est préposé à l'administration aux services d'urbanisme de la Ville de Sainte-Adèle. Il confirme que les annotations au plan B-16 sont de sa main. Le dessin de la véranda et des mentions manuscrites (véranda 4 saisons) sont de son chef. Il a fait ces ajouts au plan pour aider l'Entrepreneur dans sa démarche et lui éviter des coûts additionnels pour la fourniture de plans amendés;

[132] Il a reçu la demande de permis le 14 septembre 2010 et émis le permis le 24 septembre 2010. Ses annotations ont été posées sur le plan dans les 24 heures de la demande monsieur Simard. Il n'a rencontré personne d'autre dans ce dossier pour l'émission du permis;

[133] Madame St-Gelais n'est venue le rencontrer que beaucoup plus tard, alors qu'elle habitait là et demandait des informations pour la possibilité d'un accès au terrain par l'arrière;

**AUTORITÉS**

[134] Les avocats des parties ont soumis plusieurs autorités. Voici, en résumé, les principes qu'ils m'invitent à examiner dans l'analyse de la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire :

- L'absence d'inspection formelle du bâtiment avant sa réception peut servir d'assise pour utiliser l'équité au sens de l'article 116 du Règlement;
- La «réception du bâtiment» est définie à l'article 8 du Règlement et l'absence du formulaire étape 5 n'est pas, en soi, un empêchement à cette réception;
- La «réception d'un bâtiment» est de la responsabilité de l'Entrepreneur, doit être effectuée et une preuve contraire par témoignage est valide;
- L'article 19.1 du Règlement adopté en 2006 par le législateur édicte que le défaut de respecter les préceptes de la réception du bâtiment empêche de faire reproche à la bénéficiaire du non-respect d'un délai;
- Le Règlement a été adopté, entre autre, pour protéger des consommateurs contre des entrepreneurs négligents et est une des circonstances qui permet à l'arbitre de faire appel à l'équité;
- La rigueur d'un contrat de type Règlementé est tout de même de nature consensuelle et les règles de droit du Code civil du Québec s'y appliquent;
- En cas d'urgence, des travaux effectués par la bénéficiaire peuvent faire l'objet d'une ordonnance de paiement en vertu du Règlement;

- L'article 138 du Règlement a pour effet de suspendre les obligations d'un bénéficiaire à l'égard d'un entrepreneur et ne le relève pas des dispositions du Règlement sur le parachèvement des travaux;
- La renonciation à un droit d'ordre public est valide si ce droit est acquis, c'est-à-dire au moment où ce droit est né et la personne qui y renonce en connaît sa véritable existence;
- Sans urgence, l'arbitre, en vertu du Règlement, doit décliner juridiction lors d'une demande de paiement pour des travaux effectués par un bénéficiaire;

## LES EXTRAITS DES DÉCISIONS SOUMISES PERTINENTES

[135] **Annie Asselin Martin et Laurent Martin et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Construction Stéphane Bédard inc.,** GAMM : 2008-12-002, APCHQ : 096742-1 (08-023LS), devant l'arbitre Me Johanne Despatie, 28 janvier 2009.

" [...]

[41] L'article 138 dispose :

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

[42] En substance, les bénéficiaires affirment ne pas avoir eu connaissance du *Contrat de garantie* et que s'ils en avaient reçu copie en temps utile, ils auraient suivi la procédure prévue au *Règlement* et demandé à l'administrateur de prendre en charge les travaux plutôt que de s'en charger eux-mêmes et n'auraient donc pas eu à déboursier les sommes qu'ils réclament aujourd'hui.

[43] Messieurs Gilles Doyon et Serge Crochetière dans leur ouvrage *Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté* [précité] écrivent le commentaire suivant au sujet de son article 138 :

*L'autorité Règlementante [sic], s'inspirant encore une fois de l'article 33 de la Loi sur la protection du consommateur citée ci-dessus, édicte ici une disposition à caractère contraignant pour l'entrepreneur général.*

*En effet, l'omission de remettre un double du contrat de garantie au bénéficiaire pourrait autoriser ce dernier à retenir, à titre d'exemple, un acompte devenu par ailleurs exigible en vertu du contrat. Dans une telle situation, l'entrepreneur négligent devra remédier immédiatement à son omission en remettant au bénéficiaire un*

*double du contrat de garantie dûment signé, de telle sorte que le bénéficiaire sera alors tenu de s'acquitter du versement exigible.*

[44] Avec égards, l'article 138 n'a pas la portée que soutiennent les bénéficiaires. Comme le soulignent les auteurs, cette disposition peut avoir l'effet de suspendre les obligations d'un bénéficiaire à l'égard d'un entrepreneur. Rien de plus.

[45] Or, ce que les bénéficiaires me demandent n'est pas d'être dispensés d'une obligation envers leur entrepreneur mais plutôt d'être dispensés des conséquences juridiques de ne pas s'être conformés au *Règlement* en matière de parachèvement des travaux.

[...] "

[136] **Monsieur Richard Métellus, Madame Nadège Gustave et Monsieur Georges Junior Gustave et Les constructions Brache-Côté inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., CCAC : S08-261101-NP, devant Me Albert Zoltowski, 30 avril 2009.**

" [...]

[53] L'Administrateur plaide que la demande d'arbitrage concernant les balcons et les escaliers arrière doit être rejeté par le Tribunal.

[54] Selon lui, l'article 10 paragraphe 1 du *Règlement* qui est d'ordre public, exige une dénonciation écrite des travaux de parachèvement au moment de la réception pour que de tels travaux soient couverts par le plan de garantie de l'Administrateur.

*Analyse et décision concernant le point n° 31*

[55] L'article 10 paragraphe 1 du *Règlement* prévoit ce qui suit :

*« La garantie d'un plan dans le cas d'un manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :*

*1. le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours (3) qui suivent la réception; »*

[56] Ce même *Règlement* définit, à l'article 8, en quoi consiste (sic) le parachèvement des travaux et la réception du bâtiment (deux (2) expressions qui apparaissent également à l'article 10 paragraphe 1 mentionné au paragraphe précédent), comme suit :

« *parachèvement (sic) 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 du bâtiment : l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger. »*

[57] Le contrat de garantie (pièce-1) contient les mêmes définitions de «parachèvement des travaux » et « réception du bâtiment » à l'article 1 intitulé DÉFINITIONS.

[58] Ce contrat de garantie contient à l'article 3.1 des dispositions qui reflètent celles du paragraphe 10.1 du *Règlement*.

[59] Selon le Tribunal, la preuve a démontré que les balcons inachevés (garde-corps manquants et escaliers arrière manquants) peuvent être qualifiés de «travaux de parachèvement » au sens de la définition de cette expression mentionnée ci-haut. Selon la preuve, les Bénéficiaires ont acheté une résidence *clés en main* avec des balcons complétés et des escaliers arrière complétés.

[60] Or, selon l'article 10 paragraphe 1 du *Règlement* et 3.1 du contrat de garantie, une dénonciation écrite de tels travaux doit être effectuée au moment de la réception. La preuve non contestée démontre l'absence d'une telle dénonciation écrite.

[61] Le Tribunal, et ce malgré sa sympathie pour les Bénéficiaires, doit rejeter leur demande d'arbitrage relativement à ce différend.

[...] ”

[137] **Madame Sandra Dubois Monette c. Construction LMA (6019315 Canada inc.) et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., GAMM : 2008-13-005, devant Me Jean Morissette, 2 octobre 2009.**

“ [...]

[51] Le Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est d'ordre public. L'article 140 édicte :

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

[52] Il est ainsi prévu que la personne bénéficiaire du plan de garantie est protégée puisque placée en situation d'infériorité vis-à-vis l'Entrepreneur qui devait lui livrer une maison lui servant, comme c'est le cas sous étude, de domicile familial.

[53] Ainsi, tout bénéficiaire du plan de Garantie ne peut renoncer à un droit prévu dans le Règlement jusqu'au moment où ce droit est né et peut être exercé, en toute connaissance de cause. Est-ce que la bénéficiaire, le 15 août 2007, date de la signature de la pièce E-3, possédait un droit né et en avait-elle connaissance ?

[54] En d'autres termes, pour que la renonciation soit valide, je devrais être convaincu, selon la balance des probabilités, que la bénéficiaire était, lors de la signature de la pièce E-3, en position de se rendre compte de ses droits concrètement et de faire un choix éclairé entre la protection que lui accorde le Règlement et les avantages de la renonciation, c'est-à-dire entre l'indemnité qu'elle pourrait obtenir et le montant de la transaction ou avantage transigé;

[...] "

[138] **Michel Poirier, Madeleine Lupari c. Construction Lamtel inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et Administrateur du plan de Garantie, Plan de garantie : 054354, Soreconi : 051028002, devant Me Marcel Chartier, 21 décembre 2005.**

" [...]

[30] Au point 7, les bénéficiaires ont remplacé eux-mêmes les garde-corps.

[31] Comme ils ont fait des réparations. L'arbitre n'a plus juridiction.

[32] Cependant les bénéficiaires peuvent avoir un recours contre l'entrepreneur devant un tribunal de droit commun. . L'arbitre

[33] RÉSERVE leurs recours contre l'entrepreneur

[...] "

[139] **Mlle Louise Olivier et Construction André Richard inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., N° dossier Garantie : 072757-3, n° dossier Soreconi : 070515001, devant Alcide Fournier, 18 septembre 2007.**

“ [...]

[59] Quant à la facture de 153.55 \$, elle concerne des travaux de plomberie qui auraient dû être effectués par le plombier de l'entrepreneur.

[60] L'entrepreneur affirme d'ailleurs que si les travaux avaient été faits par son plombier, il ne lui en aurait rien coûté, puisque son plombier garantit son travail.

[61] À l'évidence, il s'agit d'un litige de nature civile et l'arbitre soussigné n'a pas juridiction pour se prononcer sur un tel litige.

[62] En conséquence, cette demande de remboursement d'une facture de 153.55\$ est refusée.

[...] ”

[140] **Hélène Lapointe et Marc Di-Vincenzo et A à Z Construction-Rénovation inc. et La Garantie des Maîtres Bâisseurs inc., GMB : A-20347/U-509228, GAMM : 2010-08-005, devant Claude Dupuis, ing., 4 novembre 2010.**

“ [...]

[10] Les bénéficiaires réclament donc le remboursement d'une facture de 166,87\$, après avoir eux-mêmes fait l'acquisition d'un miroir en date du 14 août 2008, soit un jour avant l'inspection pré-réception.

[11] Or, sauf pour cas d'urgence, le plan de garantie ne prévoit pas le remboursement de factures aux bénéficiaires.

[12] Pour ces motifs, la présente réclamation est REJETÉE.

[...] ”

[141] **Syndicat de copropriété du 5730 Marie-Victorin et Syndicat de copropriété du 5740 Marie-Victorin et 9069-2641 Québec inc. et La Garantie Habitation du**

**Québec inc., QH : 30901-1 et 38121-1, GAMB : 2008-09-008 et 2008-09-009, devant Claude Dupuis, ing, 30 juin 2008.**

“ [...]

[19] Le tribunal tient à souligner qu'à moins d'exception, le plan de garantie ne prévoit pas le remboursement des dépenses effectuées par un bénéficiaire pour parachever des travaux ou réparer une malfaçon ou un vice.

[20] En effet, à son article 27, en cas d'un manquement de l'entrepreneur, le plan de garantie ne couvre que le parachèvement des travaux et les réparations.

[21] L'exception à cette règle est inscrite à l'article 34.5° du plan de garantie, où l'administrateur peut ordonner à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes.

[...] ”

[142] **Francine Bélanger et Daniel Pelletier et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et Réseau Viva international inc., GAMB : 2009-11-011, APCHQ : 137296-1 (09-267SP), devant Me Johanne Despatis, 23 décembre 2009.**

“ [...]

[26] En l'espèce, les bénéficiaires demandent le remboursement des frais qu'ils ont encourus pour effectuer les travaux décrits aux points 3 et 4.

[27] Il n'est pas contesté que le *Règlement* ne comporte aucune disposition prévoyant le remboursement à un bénéficiaire des frais engagés pour effectuer des travaux qui n'auraient pas été urgents et conservatoires.

[28] En effet, la seule disposition au *Règlement* traitant du remboursement de dépenses effectuées par un bénéficiaire pour des travaux réalisés par lui après la réception de son bâtiment se retrouve à l'alinéa 34(5) du *Règlement*. Ce dernier stipule que l'administrateur, et par conséquent l'arbitre, peut ordonner le remboursement à un bénéficiaire du coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes faites par lui.

[29] On peut certes concevoir que les travaux faits par monsieur Pelletier n'étaient pas superflus. Cela dit, la preuve n'a toutefois pas démontré qu'il s'agissait de réparations conservatoires nécessaires et urgentes au sens du *Règlement*.

[...] ”

[143] **Dominique Delorme c. Claude Hébert c. Michel-André Jean et Nicole Lemaire, 755-22-004560-028, Honorable Micheline Laliberté, J.C.S., 8 juillet 2004.**

“ [...] ”

[20] En l'espèce, le demandeur n'a pas offert de preuve utile et prépondérante à retenir que le défendeur Claude Hébert avait clairement manifesté son intention de ne pas exécuter son obligation. Le tribunal est également d'avis qu'il n'a pas prouvé que c'est en raison d'une situation d'urgence qu'il avait procédé rapidement comme il l'a fait, en omettant d'en aviser le défendeur, l'urgence prévue à l'article 1597 ayant été ainsi définie dans l'affaire Cumberland Recyclers ltd c. Machineries Rosaire Thériault inc. (REJB 2001-23579);

“Présence d'un élément de dangerosité, d'un risque de détérioration ou de perte du bien nécessitant une réparation immédiate.”

[21] La preuve offerte par les parties permet au Tribunal de retenir qu'il n'y avait aucune urgence pour le demandeur à procéder si rapidement, à l'insu du défendeur, puisque la toilette du rez-de-chaussée ne refoulait pas continuelle, et qu'elle pouvait être utilisée en raison de l'installation de la pompe, et qu'au surplus, une autre toilette située à l'étage pouvait être également utilisée par les membres de la famille. De même, le demandeur n'a fourni aucune preuve permettant de retenir la présence d'un tuyau de rejet dans l'environnement et situé à la limite du terrain, et élément n'étant même pas mentionné dans le rapport de l'expert Michel Hanol.

[...] ”

[144] **Monsieur Raymond Valiquette et Construction Nordi inc. et La Garantie habitation du Québec inc., CCAC : S09-141001-NP et S09-091201-NP, Garantie : 59034-2779 et 59034-2953, devant Me France Desjardins, 28 avril 2010.**

“ [...] ”

[54] Cette règle souffre toutefois d'une exception comme le prévoit le Règlement au chapitre de la procédure de réclamation :

**18.** La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10:

*1° dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;*

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le Règlement du dossier ou l'absence de Règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. En l'absence de Règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire ;

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux;

*(Les soulignés sont de l'Arbitre)*

[55] Ainsi, le paragraphe 5 autorise l'administrateur à ordonner à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût de réparations urgentes et nécessaires effectuées pour la conservation du bâtiment.

[56] En conséquence de ce qui précède, l'objection de l'Administrateur est maintenue sous réserve de l'urgence et la nécessité de réparer la fissure dans la fondation.

[57] Il s'agit d'une mesure exceptionnelle qui doit être analysée au mérite de chaque cas. En l'espèce, l'importance de la fissure, tel qu'en font foi les photos prises le jour de des travaux correctifs, le type de réparations qui ont été nécessaires pour la colmater (injection), la confirmation écrite par l'Entrepreneur, 11 jours avant les travaux, de l'existence d'une fissure dans la fondation, le rendez-vous manqué de la part du mandataire de l'Entrepreneur chargé des réparations, l'absence de décision concernant ce problème dans la première version de la décision de l'Administrateur, l'avis préalable donné par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de son intention de procéder aux travaux dans les jours suivants, la crainte de nouvelles infiltrations et, par voie de conséquence, de formation de nouvelles moisissures, constituent des motifs suffisants pour qualifier les réparations effectuées de urgentes et nécessaires pour la conservation du bâtiment.

[58] Dans les circonstances particulières qui ont été exposées, le Tribunal croit que le Bénéficiaire était justifié de procéder sans autre délai, aux réparations de la fissure. Le remboursement des frais déboursés auprès de la firme «*Les Fondations d'aujourd'hui*» pour un total de 595.06\$ lui est donc accordé.

[59] En ce qui concerne les autres frais réclamés pour une somme de près de 12 000\$, ils ont trait aux dommages découlant des infiltrations d'eau. Or, ces réclamations ne sont pas couvertes par le plan de garantie et le Tribunal n'a pas compétence pour en décider. Sur cette question, l'Honorable Johanne Mainville, juge à la Cour supérieure du Québec, résume très bien le caractère hybride des recours à la disposition des bénéficiaires du plan de garantie et largement reconnu par une jurisprudence constante : « *Il est clair des dispositions de la Loi et du Règlement que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au Code civil du Québec. Il est clair également que la garantie prévue à la Loi et au Règlement ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un bénéficiaire, notamment en vertu des dispositions du Code civil du CCAC S09-141001-NP; S09-091201-NP Page : 15 Québec et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.* »

[60] Dans le même sens, la soussignée fait siens les propos de Me Michel Jeannot quant à l'absence de pouvoir du Tribunal d'arbitrage de décider de litiges relevant de l'application d'autres lois : *Je rappelle que le tribunal d'arbitrage a été créé par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs pour en assurer l'application. Il ne peut décider de litiges qui relèvent de l'application d'autres lois même s'il peut penser que d'autres lois pourraient s'appliquer au présent litige et je rappelle de plus qu'il ne s'agit pas de déterminer la responsabilité de l'Entrepreneur mais bien de déterminer si l'Administrateur doit considérer un point dans le cadre du contrat de garantie.*

[...] “

[145] **Nathalie Mess et Michael Savoie c. Les Constructions Bois & Poliquin inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., 060822001 (062764-2 GMN), devant Me Robert Masson, ing., arb., 18 décembre 2006.**

“ [...]

B) Analyse

[31] Le procureur de la garantie plaide d'abord que la couverture de la garantie, conformément au *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, est limitative, comme il y est indiqué à la section «B» du contrat de garantie. Il indique que, conformément aux paragraphes 3 et 4 de l'article 10, toute situation problématique doit être dénoncée par écrit dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons ou des vices cachés, selon le cas. Or le bénéficiaire a pris plus de sept mois avant de dénoncer la situation problématique et a placé l'entrepreneur et La Garantie dans l'impossibilité de constater et d'agir, en faisant faire les travaux lui-même.

[32] Le procureur de l'administrateur ajoute qu'en ayant fait exécuter les travaux par une tierce partie, le bénéficiaire devient alors responsable des travaux exécutés et libère La garantie de toute obligation.

[33] Le Tribunal d'arbitrage ne se prononce pas sur le délai de sept mois qu'a pris le bénéficiaire pour dénoncer à l'entrepreneur et à l'administrateur de la garantie une situation problématique. Il retient plutôt l'attribution des travaux par le bénéficiaire à une tierce partie.

[34] En agissant ainsi, le bénéficiaire a placé l'entrepreneur et La Garantie dans l'impossibilité de constater la situation et d'agir. Il a de ce fait libéré La garantie de toute obligation en regard du contrat de garantie.

[...] ”

[146] **Ge Hong et Jing Lu c. Igor Timofeev, C.Q.M. 500-32-106286-075, devant l'Honorable Louise Comeau, J.C.Q., 30 juin 2009.**

“ [...]

[5] Au mois de juin 2006, après que l'un des locataires eût formulé une plainte auprès des autorités municipales, les demandeurs reçoivent un avis de la ville de Montréal confirmant que les travaux d'aménagement du sous-sol ont été réalisés sans qu'aucun permis de construction n'ait été obtenu, ce qui contrevient aux dispositions du Règlement de construction et que plusieurs des travaux réalisés ne sont pas conformes dont, la conception de l'escalier.

[6] Le 31 juillet 2006, les demandeurs reçoivent de la Régie du bâtiment un avis en vertu du chapitre 2 du *Code de la sécurité du Québec* (pièce P-3), exigeant que des corrections soient apportées au système électrique, compte tenu des cinq violations constatées.

[7] Les demandeurs affirment qu'à la suite de ces avis, ils ont dû procéder à des travaux dont ils demandent le remboursement. Le témoignage de monsieur Hong est toutefois imprécis quant à la nature des travaux exécutés, à l'identité des personnes ou entrepreneurs qui les ont réalisés et leur qualification. Aucune facture n'est produite en regard des travaux électriques complétés. Les demandeurs déposent les factures d'un technologue en architecture et d'un entrepreneur général (pièce P-9) pour les travaux réalisés, à l'automne 2006, afin de corriger l'escalier menant au sous-sol.

[...]

[10] Le défendeur plaide, principalement, à l'encontre de cette réclamation l'absence de toute mise en demeure préalable à l'exécution des travaux.

[11] Les demandeurs admettent que les travaux ont été complétés avant même qu'une mise en demeure ne soit jamais adressée au défendeur.

[12] L'article 1590 du *Code civil du Québec* prévoit qu'un créancier peut exiger de son débiteur qu'il exécute son obligation contractuelle entièrement, correctement et sans retard. À défaut du débiteur de s'exécuter, le créancier peut lui-même exécuter ou faire exécuter cette obligation, aux frais de son débiteur. Il doit toutefois, avant de ce faire, le constituer en demeure tel que le prévoit l'article 1602 du *Code civil du Québec*.

**1602** Le créancier peut, en cas de défaut, exécuter ou faire exécuter l'obligation aux frais du débiteur.

Le créancier qui veut se prévaloir de ce droit doit en aviser le débiteur dans sa demande, extrajudiciaire ou judiciaire, le constituant en demeure, sauf dans les cas où ce dernier est en demeure de plein droit ou par les termes mêmes du contrat.

[13] L'article 1595 du *Code civil du Québec* précise par ailleurs :

**1595.** La demande extrajudiciaire par laquelle le créancier met son débiteur en demeure doit être faite par écrit.

Elle doit accorder au débiteur un délai d'exécution suffisant, eu égard à la nature de l'obligation et aux circonstances; autrement, le débiteur peut toujours l'exécuter dans un délai raisonnable à compter de la demande.

[14] Les tribunaux ont à de nombreuses occasions reconnu la nécessité d'une mise en demeure préalable à l'exécution des travaux. Dans l'affaire 9025-3683 *Québec inc. c. Camping Transit inc.* l'honorable Michael Sheehan a ainsi expliqué le but de la mise en demeure et les conséquences juridiques de son absence :

Le but de la mise en demeure est clairement énoncé dans le Code civil du Québec : La mise en demeure doit accorder au débiteur un délai d'exécution suffisant, eu égard à la nature de l'obligation et aux circonstances autrement le débiteur peut toujours exécuter dans un délai raisonnable à compter de la demande. Dans l'arrêt Caron, la Cour d'appel souligne que lorsqu'on dit que l'acheteur doit non seulement aviser le vendeur de l'existence d'un vice caché, mais lui donner l'opportunité de prendre les mesures nécessaires pour rectifier la situation, le cas échéant. En d'autres termes, l'acheteur qui découvre que la chose achetée est affectée d'un vice, doit mettre son vendeur en demeure de remédier à la situation avant de faire quelque réparation que ce soit. Décider autrement ouvrirait la porte à de véritables abus.

Dans l'arrêt Quintas, la Cour d'appel réfère aux principes émis dans Caron. On réitère et ajoute que l'interpellation judiciaire ne peut servir de mise en demeure, lorsque le créancier a déjà procédé à la réparation, ôtant toutes possibilités au débiteur de vérifier l'existence, l'étendue et le coût de la réparation de ces défauts ainsi que la faculté d'exécuter son obligation. La professeure Vézina souligne que les principes émis dans l'arrêt Caron et prononcés dans le contexte de travaux destinés à corriger un vice caché, s'appliquent tout aussi bien en matière de malfaçons. Les mêmes principes avaient déjà été émis dans Gareau. Ils furent à nouveau suivis par la Cour du Québec dans Guardian.

En résumé, le Code civil pose toujours le principe de la nécessité d'une mise en demeure et rend celle-ci obligatoire dans tous les cas où il y a contravention aux obligations d'un débiteur, qu'il s'agisse de refus, de retard ou d'exécution imparfaite. La formalité de la mise en demeure vise la protection du débiteur. La présente demande fut intentée à un moment où les réparations étaient déjà exécutées sans qu'on ait mis Québec Écono en demeure de réparer ou d'éliminer le défaut résultant des malfaçons reprochées et sans qu'on ait fourni l'occasion d'exécuter son obligation. Enfin, il n'y a rien dans la preuve qui puisse justifier la solution retenue d'empêcher Québec Écono d'exécuter son obligation et de la faire exécuter par le tiers qu'était Pompes Industrielles.

[...] "

[147] **Hélène Gilbert c. Janot Gervais et Armand Marquis, 2009 QCCC 3298, devant madame la juge Lucille Chabot, J.C.Q.**

“ [...]

[33] La clause du contrat de vente à laquelle M. Gervais ne protège pas les vendeurs-constructeurs qui ont eux-mêmes procédé à des installations non conformes aux normes établies. Elle ne modifie en rien les obligations des défendeurs quant à ce qui ne pouvait être constaté par un examen ordinaire d'un acheteur raisonnable. Deslauriers écrit aussi :

«La mention, dans le contrat, que l'acheteur "achète tel que vu et se déclare satisfait" ne libère pas le vendeur de son obligation concernant les défauts cachés (...) La mention "tel que vu" ne viserait que les défauts apparents.»

[34] Le Tribunal conclut que les défendeurs sont responsables à l'égard de la demanderesse des vices de l'immeuble. Ils sont solidairement responsables en application de l'article 1523 du *Code civil du Québec* qui édicte :

**1523.** L'obligation est solidaire entre les débiteurs lorsqu'ils sont obligés à une même chose envers le créancier, de manière que chacun puisse être séparément contraint pour la totalité de l'obligation, et que l'exécution par un seul libère les autres envers le créancier.

[...] ”

[148] **Mme Cécile Joubert et M. Guy Perreault c. Immeubles Beaumont inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., devant l'arbitre Alcide Fournier, Plan de garantie no : 060504, Soreconi : 050818002**

“ [...]

[25] De plus, le Règlement sur le plan de garantie n'a pas pour objet de trancher les litiges contractuels qui peuvent survenir entre un acheteur et un entrepreneur, mais plutôt de faire en sorte que les acheteurs obtiennent un produit de construction exempté de malfaçons ou de vices cachés et qui est conforme aux normes de construction.

[...] ”

[149] **Louise Bourret et Dominique Chédeville et Les Constructions Robin inc. et La garantie Qualité Habitation, devant l'arbitre Claude Dupuis, ing., 24697, 9 décembre 2005.**

" [...]

[53] L'entrepreneur n'a donc pas livré ce qu'il s'était engagé par contrat à livrer.

[54] Il a été admis que les bénéficiaires ont refusé de signer le rapport de pré-réception des travaux.

[55] La notion de réception du bâtiment est définie à l'article 8 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs :

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

[...]

«réception du bâtiment»: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger.

[56] Les bénéficiaires occupent la propriété depuis la fin d'août 2004; ce bâtiment est donc en état de servir, puisqu'ils l'occupent; ils auraient donc dû signer ce document et inscrire les travaux à parachever ou à corriger; sur cette seule base, la présente réclamation pourrait être rejetée.

[...] "

[150] **Gagandeep Mukkar et Sunny Singh Ahluwalia c. Construction Nordi inc. et La Garantie habitation du Québec inc., dossier no : 070202001 (40585-1 GQH), devant Me Robert Masson, ing., arb., 30 avril 2008.**

" [...]

[82] Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de retenir l'interprétation de la situation que font l'inspecteur et l'entrepreneur, déclare la décision de l'administrateur de la garantie bien fondée et maintient la décision.

[83] Le point numéro 68 du rapport d'inspection du 15 décembre 2006 concerne le «FAUX LIMON DE L'ESCALIER» qui mène à l'étage.

[84] Les propriétaires démontrent que le limon côté mur, du bas de l'escalier vers le haut, n'est pas de la même hauteur sur toute la longueur. Il y a une différence notable dans la hauteur des moulures au palier du tournant de l'escalier.

[85] À l'audience, l'entrepreneur a contesté la recevabilité de cette réclamation au motif que cette malfaçon, si malfaçon il y a, était apparente et n'a pas été relevée au moment de la réception du bâtiment.

[86] Dans une lettre datée du 4 décembre 2006 (pièce A-3), les bénéficiaires se sont plaints à l'inspecteur de la façon dont a été conduite l'inspection pré-réception du bâtiment. À l'audience, ils ont repris la narration de cet épisode. Voici comment ils s'expriment et décrivent le déroulement de la séance d'inspection et de signature de la déclaration de réception du bâtiment :

"Nordi did not conduct the inspection in full accordance to (sic) the Regulations respecting the Garantie Plan for New Residential Buildings.

It is stated in the Garantie Plan :

"The pre-acceptance inspection is completed using a pre-established list of elements to verify that is furnished by the plan manager.

Using the list, you must completely inspect your home or private coownership unit and take note of the quality and level of completion of the work that has been done. You must verify whether or not all of the work agreed upon in writing with the contractor has been done and make a list of those things that will have to be completed or corrected. Pay particular attention to any extra work that you have requested of your contractor.

Examine every component of your residence. Make a list of all elements to be completed or corrected, for example, a door that has not been properly adjusted, a scratch in the bathtub or shower, etc.

If you are not in agreement with your contractor about the work to be done, clearly indicate this on the inspection list.

Above all, do not hesitate to talk to or question your contractor."

Even before the pre-inspection, there were many issues pointed out to Nordi but they did not fix them. We even contacted Mrs. Marie-Ève Lauzon at Qualité Habitation regarding the poor quality issues. We were told to write everything at the pre-inspection. I asked Nordi to send me a copy of the pre-established list a few days before the actual inspection and I was faxed a copy with "Specimen" written across of it. Nordi set the pre-inspection appointment exactly 1 hour 15 min. before my appointment with the notary. The appointment with our notary was at 1:45 PM. So we started the pre-inspection appointment at 12:30 PM on September 22, 2006.

As you can see from the list, there were many points and we only had 1 hour. I asked Sylvie for the pre-established list and she said she doesn't have one. She said that a copy was sent to me. I did not understand what having a copy with the word "Specimen" crossed over it has to do with the actual inspection form to be used during the inspection. I asked them to write the points that they agree and disagree to but they were only writing a few of the points that they agreed to but on some paper that I was never given or shown. They were just discussing the points. I advised Luc that it is his right to disagree, however, the points have to be written as a part of the inspection. He said no and continued discussing the defects that I had pointed out..

Sylvie kept telling me that if I miss the appointment with the notary then Mrs, Diane Levesque is going on vacation for 2 weeks and I will not get the house until after she comes back. I called the notary to let him know that I will be late but his secretary was telling me to hurry up as the notary had to leave at 3 PM. Seing that we had no other place to live, after September 31, 2006, and the fact that my wife is pregnant, I had no choice but to accept the house and decided to write to the builder within 3 days following the acceptance, before moving onto the house according to the Regulations respecting the Garantie Plan for New Residential Buildings.

....

We concluded the inspection at the house due to time constraints. Sylvie insisted that we all go to the Nordi office to do the rest of the paper work. At the office, Sylvie handed me the pre-acceptance report which was pre-checked by Nordi, not us. We were upset and asked why they checked off everything themselves and why we were not given this list during the pre-inspection at the house. Luc said that this form is only to certify that we have the house and all the items in it for example a «garage door» in the garage. We were not happy with this. Luc agreed to fix a few points. I requested that he, at least, give me those points in writing. I had to remember all the points that I could and started to dictate them, however, he only wrote the points he agreed to fix, not all the points as he should have. I asked for a copy of that paper and demanded that he label it as «Annex 1» for the pre-acceptance report. I also asked him to mention «Annex 1» on the pre-acceptance report that they gave us, after the pre-inspection, to make it binding. Then we rushed to the notary as Luc told us that we only have 15 min. to get there. We asked Luc for the key but he did not give it to us. He wanted us to go to the notary and then come back to the Nordi office for the key even though all payments were going to be made at the notary's office.

Mr. Pitre, we are advising you of all of the above so that you are aware of what Nordi is doing during an inspection and to explain why all points were not in writing. This inspection was not conducted in accordance to the guide lines of the Regulations respecting the Garantie Plan for New Residential Buildings. There was no list provided during the inspection and the list that was signed by us was pre-checked by Nordi themselves and given to us at the Nordi office, after the inspection.

**STATEMENT 2**

Points not mentioned in the Annex 1 of the pre-acceptance should be considered as part of the pre-acceptance inspection.

During your visit, you had mentioned that certain things will be difficult to assess if they are not in writing during the inspection. For example, Point 7.01 where I mention that there were dents and scratches on the wood stairs. You said that if the dents are not mentioned in writing then it will be difficult to make a ruling.

This point, along with others, were faxed to Nordi and Qualité Habitation around 11:32 AM on Sept. 25, 2006, before moving in and within 3 days of the preacceptance inspection. These dents and scratches were shown to Mr. Luc and Mrs. Sylvie during the pre-inspection, however, they did not give each detail writing. As mentioned earlier, Mr. Luc only wrote the points to which he agreed to fix from whatever we could remember at their office.

The pre-inspection was conducted on September 22, 2006. We did not move our belongings into the house until after faxing you and Nordi the list of issues we found... Basically, we feel that all the points faxed on September 25, 2006 should be considered as part of the pre-inspection.

... My wife and I tried to do the best we could under the unforeseen circumstances, by notifying all parties of the issues within 3 days of the inspection, before moving into the house.

...

If the builder cannot follow the guide lines, set by the guarantee then what use is the guarantee to anyone who purchases a new home.

(Les soulignements sont du Tribunal d'arbitrage).

[87] Ce témoignage des bénéficiaires n'a pas été contredit. À l'audience, Diane Lévesque, la présidente de l'entrepreneur a, pour tout témoignage, commenté que cette visite d'inspection a duré 3 fois plus longtemps que normalement.

[88] Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que le temps d'une inspection pré-réception ne doit pas être limité ni fixé.

[89] Plusieurs articles de loi traitent de la réception du bâtiment. Et, dans le cas particulier qui nous occupe, il faut retenir l'article 2110 du Code civil du Québec et l'article 17 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[90] L'article 2110 du Code civil du Québec énonce :

"2110. Le client est tenu de recevoir l'ouvrage à la fin des travaux ; celle-ci a lieu lorsque l'ouvrage est exécuté et en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine.

La réception de l'ouvrage est l'acte par lequel le client déclare l'accepter, avec ou sans réserve."

[91] L'article 17 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs édicte :

"17. Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

L'inspection doit être différée lorsque la réception du bâtiment intervient après la fin des travaux."

(Le soulignement est du Tribunal d'arbitrage).

[92] L'acte de réception d'un bâtiment est un acte juridique, un contrat, entre un entrepreneur, constructeur du bâtiment, et son client, nouveau propriétaire, par lequel l'entrepreneur délivre le bâtiment et le client accepte d'en prendre possession. Il accepte sans réserve ou avec la réserve de travaux à compléter ou à corriger.

[93] Le témoignage de monsieur Ahluwalia soulève deux questions. Celle du consentement libre et éclairé donné lors de la signature de la déclaration de réception du bâtiment mais d'abord celle de la recevabilité du témoignage qui vient contredire la déclaration signée.

[94] La Loi sur la protection du consommateur prévoit que, lorsque le consommateur veut prouver que la Loi n'a pas été respectée, il peut, malgré l'article 2863 du Code civil du Québec, "*administrer une preuve testimoniale, même pour contredire ou changer les termes d'un écrit*". (Article 263).

[95] La question est de savoir en quoi la Loi n'aurait pas été respectée.

[96] La Loi sur la protection du consommateur édicte, aux articles 219 et 228 du titre des PRATIQUES INTERDITES, "[qu]"aucun commerçant, fabricant, ou publicitaire ne peut, par quelque moyen que ce soit, faire une représentation fausse ou trompeuse à un consommateur" et "[qu]"aucun commerçant, fabricant ou

publicitaire ne peut, dans une représentation qu'il fait à un consommateur, passer sous silence un fait important." (Le soulignement est du Tribunal d'arbitrage).

[97] Pour déterminer si une représentation, qui comprend aussi une affirmation, un comportement ou une omission, constitue une pratique interdite, il faut tenir compte de l'impression générale qu'elle donne. (Articles 216 et 218).

[98] Une fois ces pratiques interdites établies, l'article 270 de la Loi sur la protection du consommateur ajoute que "les dispositions de la présente loi s'ajoutent à toute disposition d'une autre loi qui accorde un droit ou un recours au consommateur."

[99] Traitant du consentement des parties à un contrat, le Code civil du Québec prévoit que :

1399. Le consentement doit être libre et éclairé. Il peut être vicié par l'erreur, la crainte ou la lésion.

1400. L'erreur vicie le consentement des parties ou de l'une d'elles lorsqu'elle porte sur la nature du contrat, sur l'objet de la prestation ou, encore, sur tout élément essentiel qui a déterminé le consentement.

1401. L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes. Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence. (Les soulignements sont du Tribunal d'arbitrage).

[100] L'article 17 du Règlement édicte que "chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception ; non plus qu'elle ne peut être faite que par l'entrepreneur accompagné du bénéficiaire pour la forme. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiment..."

[101] L'inspection ne doit pas être faite par le bénéficiaire accompagné de l'entrepreneur. Elle doit être faite par l'entrepreneur et le bénéficiaire. Et, pour l'entrepreneur, cette inspection ne doit pas être qu'un exercice banal. En signant sa demande d'adhésion pour adhérer à un plan de garantie et pour obtenir un certificat d'accréditation, l'entrepreneur a pris l'engagement "[d']effectuer une inspection préreception conjointement avec le bénéficiaire et ce, à l'aide de la liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur." (Article 78 (3°) et Annexe II (13°)).

[102] Or, «agir conjointement avec le bénéficiaire» c'est constater par écrit les remarques du bénéficiaire. Agir conjointement c'est être proactif et, en l'occurrence, être proactif c'est prendre la direction de la visite d'inspection et indiquer au bénéficiaire les vices et malfaçons que l'entrepreneur rencontre et découvre en même temps que le bénéficiaire ou qu'il connaît ou doit connaître. Car, après tout, c'est lui le constructeur. En aucun cas cet exercice ne doit être une partie de cachette ou une partie de bras de fer.

[103] Cela peut sembler contradictoire pour un entrepreneur de devoir agir ainsi. C'est que l'on oublie les prescriptions du Code civil du Québec qui stipule, entre autres, que lorsque le constructeur vend un immeuble qu'il a construit, il est alors assimilé à un vendeur (art. 1794) qui "ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent ... la qualité du bien." (art 1733).

[104] Et, l'article 2100 du Code civil du Québec révèle que l'entrepreneur est toujours tenu "d'agir au mieux des intérêts de [son] client, avec prudence et diligence. [Il est] aussi tenu, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser,... d'agir conformément aux usages et règles de [son] art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé... est conforme au contrat."

[105] Cette obligation de renseignement imposée à l'entrepreneur origine du précepte même qui doit gouverner le comportement de tout individu dans une société :

"Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi." (Art. 6 C.c.Q.)

[106] Obligation qui est renforcée plus loin, à l'article 1375 traitant des obligations:

"La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction."

[107] Les soulèvements dans la narration ci-haut de l'épisode de l'inspection pré-réception par les bénéficiaires sont du soussigné pour éviter d'avoir à les répéter ci-après.

[108] Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion qu'en agissant lors de la visite d'inspection comme l'a décrit monsieur Ahluwalia, l'entrepreneur ne s'est pas acquitté de son obligation d'effectuer cette visite conjointement avec le bénéficiaire tel qu'il s'y est engagé en signant sa demande d'accréditation. Il n'a pas non plus respecté son obligation de renseignement que lui imposent le Code civil du Québec et la Loi sur la protection du consommateur. Non plus qu'il n'a pas respecté les buts et obligations de l'inspection en ne remplissant pas adéquatement la liste préétablie d'éléments à vérifier qui constate l'exercice.

[109] En conséquence de ces gestes, réticences ou omissions, les bénéficiaires ne pouvaient consentir à signer la déclaration de réception du bâtiment de manière libre et éclairée.

[...] ”

[151] **Anne Côté c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q. Inc. et Construction Steven G. Inc., C.C.A.C. S04-1206-NP, devant l'arbitre Claude Desmeules, ing., 14 avril 2005.**

“ [...]

Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que s'il acceptait les prétentions de la Garantie, à l'effet que la date de réception du bâtiment se situe le ou vers le 6 septembre 2003 et que la Demanderesse n'a pas respecté les délais prescrits, il serait inéquitable envers celle-ci car cela reviendrait à toutes fins pratiques, à pénaliser la Demanderesse pour sa patience, sa collaboration et la confiance qu'elle avait envers l'Entrepreneur qu'elle trouvait d'ailleurs compétent dans son domaine.

[...] ”

[152] **Marie-Ève Lévesque et Alexandre Gagnon c. Sebecam Rénovations Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., N° dossier Garantie : 197824-1, N° dossier CCAC : S11-120602 NP, devant l'arbitre Alcide Fournier, 22 mars 2012.**

“ [...]

[21] Dans un Règlement s'apparentant à un Règlement sur la protection du consommateur, il est difficile de croire qu'une telle incurie de la part de l'Entrepreneur n'est pas sanctionnée.

[22] L'article 138 précise que le Bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations envers l'Entrepreneur que s'il obtient une copie du contrat de garantie.

[23] En transposant le texte au présent litige, on peut lire l'article 19.1 de la façon suivante :

*« Le non respect d'un délai de recours ( pas plus de 6 mois entre la découverte du désordre et la réclamation) ne peut être opposé au Bénéficiaire, si l'Entrepreneur manque à ses obligations prévues aux articles 17 (inspection pré-réception) et suivants. »*

[24] Interpréter autrement cet article pourrait conduire à des situations tout à fait inéquitables où l'entrepreneur ne remplit pas ses obligations et que les consommateurs subissent la conséquence de cette incurie.

[25] En effet, il suffirait, comme dans le présent litige, que l'Entrepreneur ne remplisse pas ses obligations relativement au plan de garantie, pour permettre à l'Administrateur d'invoquer l'écoulement des délais pour que la garantie ne s'applique pas.

[26] L'intention du législateur en adoptant le Règlement sur le plan de garantie était, entre autre, de protéger les consommateurs contre des entrepreneurs négligents, comme dans le présent litige.

[27] Quant au caractère d'ordre public du Règlement, l'entrepreneur ne l'a pas respecté et il faut se poser la question : est-ce que seul le consommateur doit en subir les conséquences ?

[28] À l'article 116 du Règlement, le législateur a écrit :

*Un arbitre statue conformément aux règles de droit ;  
il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.*

[29] Par cet article, le législateur a voulu que l'arbitre règle des situations qui ne pouvaient pas être toutes décrites dans un Règlement.

[...] "

[153] **Ralph Galle et Anna Liberta et Solico inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., GAMM 2006-19-005, APCHQ : 037490-1, devant Me Jean Morissette, arbitre, 1<sup>er</sup> novembre 2007.**

" [...]

[28] Le fait que les bénéficiaires prennent possession de leur bâtiment à une date donnée est-il suffisant pour fixer dans le temps le défaut de la mise en application des délais de garantie? Je ne le crois pas et en voici l'explication;

[29] À maintes reprises, des décisions ont interprété le contrat de garantie comme un contrat réglementé, c'est-à-dire, un contrat soumis à un cadre légal qui oblige les cocontractants à une rigueur dans le respect des conditions d'application de la garantie; 1

[30] J'estime que cette rigueur doit aussi être respectée dans le processus de mise en vigueur du contrat de garantie et des obligations qui en découlent;

[31] Il m'apparaît inconcevable de refuser la couverture de la garantie à des bénéficiaires pour défaut d'avis écrit, sans la preuve que les conditions les forçant à dénoncer par écrit le désordre découvert ont été respectées;

[...]

[40] Ainsi, toute défaillance de l'entrepreneur sera à la charge de l'administrateur, entendu que cette défaillance soit sujette à la couverture du plan;

[41] La règle de droit « Non addiplendi contractus » qui gouverne les relations et obligations légales des parties est bien connue dans notre droit civil québécois. L'une des parties au contrat de garantie ne peut reprocher à l'autre de ne pas avoir respecté ses obligations si elle même ou son représentant n'a pas respecté les siennes;

[...]"

[154] **Carmen Proulx et Pierre Proulx et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et Construction Stéphane Bédard inc., par Me Johanne Despatis, arbitre, 19 juin 2006.**

" [...]

[8] Toutefois, le 12 octobre, l'entrepreneur a déserté les lieux et tout son équipement a disparu. Les bénéficiaires ont vainement tenté de communiquer avec lui mais ses lignes téléphoniques avaient été débranchées.

[...]

[10] Comment question de fait, les bénéficiaires n'ont jamais non plus obtenu de l'entrepreneur une copie du Contrat de garantie. Ils affirment qu'ils ignoraient au moment où ils ont emménagé que leur problème de parachèvement pouvait être couvert par la Garantie.

[11] Quoi qu'il en soit, agissant sur les conseils d'un avocat, les bénéficiaires ont contacté l'administrateur qui leur a fait parvenir la documentation nécessaire à la présentation d'une réclamation.

[...]"

[155] **Yves Brouillette et Louise Hébert et Construction Jean-F. Toulouse Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., n° dossier Garantie : 035307-1, n° dossier Soreconi : 071029001, devant l'arbitre Alcide Fournier, 23 juin 2008.**

" [...]

[24] L'article 2 du Règlement sur le plan de garantie énonce :

*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 11 et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction :*

[25] Il est donc clair que l'expression « contrat conclu avec l'entrepreneur » utilisée à l'article 138 vise bel et bien le contrat de vente ou de construction d'une unité résidentielle et ne vise pas le contrat de garantie.

[26] Cependant, le 23 février 2006, par le décret 39-2006, art.17, le législateur a adopté la mesure suivante :

*35.1 Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.*

[27] De plus, l'article 35.1 énumère les articles visés dont un qui concerne plus particulièrement le présent litige, à savoir :

137. L'entrepreneur doit remettre au bénéficiaire un double du contrat de garantie dûment signé et en transmettre une copie à l'administrateur.

[28] En d'autres mots, le législateur a voulu que le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit pas opposable au bénéficiaire si, entre autre, l'entrepreneur manque à son obligation de remettre à ce dernier un double document signé du contrat de garantie.

[...]

[43] Dans le présent litige, faire en sorte que la réclamation des bénéficiaires est hors délai et donc irrecevable est tout à fait inéquitable puisqu'elle est le résultat direct d'un manquement grave de l'entrepreneur.

[44] Par ailleurs, le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs a été adopté pour protéger les consommateurs acheteurs de maisons neuves, et il doit être interprété en leur faveur.

[...] ”

**ANALYSE**

[156] Plusieurs événements en preuve me convainquent que ce projet n'a pas été accompagné par l'Entrepreneur de manière assidue :

- Une annexe au contrat préliminaire (numéro 017021 du 9 mai 2010) qui n'est pas annulée et qui mentionne un "bachelor", sans plus;
- Un autre contrat préliminaire portant le même numéro 017021 et qui modifie le contrat du 9 mai et mentionne :

" Modèle Onyx avec véranda 14' x 12', sans référence à la mention "bachelor" "
- Une date de fin des travaux pour réception de la maison neuve du 15 novembre 2010 qui ne sera pas respectée;
- Un plan B-16 qui sera annoté par le préposé de la ville de Sainte-Adèle pour y dessiner un agrandissement nommé "véranda 4 saisons";
- Un contrat notarié du 21 décembre 2010 faisant mention d'une prise de possession alors que la preuve non contredite et confirmée par l'entrepreneur est à l'effet que la maison n'est pas achevée;
- Une entente verbale pour la signature de ce contrat notarié afin de palier aux difficultés financières de l'Entrepreneur;
- Des constats de l'Entrepreneur que les assises et le solage sont construits par le sous-entrepreneur différemment du modèle convenu (monsieur Simard dit être à son bureau à tous les jours et être en mesure de suivre le chantier). Il a vu l'agrandissement du périmètre du solage et l'ajout de la salle mécanique sous le balcon avant et n'a pas posé de geste;
- Le mandat à monsieur Sylvain Prince d'agir comme gérant de projet et la perte de contrôle du chantier en faveur du conjoint de la bénéficiaire, selon le témoignage de monsieur Simard alors que l'Entrepreneur est le maître du chantier de construction;
- L'absence d'un plan du modèle Onyx « inversé » ou d'un plan du modèle de maison tel que construit pour la bénéficiaire;
- Une entente sur l'achat du revêtement extérieur par la bénéficiaire et que la pose se fasse sous la responsabilité de l'Entrepreneur;

- Le mandat à monsieur Prince de voir à terminer la maison de la bénéficiaire après la signature du contrat notarié du 21 décembre 2010 et l'absence de monsieur Simard pour des vacances;
- L'engagement de monsieur Simard, pour l'Entrepreneur, le matin de l'inspection du 16 septembre 2011 qu'il terminera les travaux et sa volte-face qui mènera à la décision sous examen;

[157] Je tiens immédiatement à faire état que l'Entrepreneur visé par le *Règlement* n'est pas celui qui, dans une période de manque de liquidité, choisit de quitter pour ses vacances et adresse ensuite des reproches à la personne qu'il laisse en charge d'un chantier à son retour;

[158] Monsieur Simard savait que monsieur Prince avait des liens d'amitié avec le conjoint de la bénéficiaire avant son départ pour la Colombie lorsqu'il lui dit d'agir pour Habitation du Refuge. Il sait et a constaté que monsieur Prince cherche à faire avancer le chantier de madame St-Gelais et il dit même avoir perdu le contrôle en faveur de monsieur Payant, le conjoint de la bénéficiaire. S'il n'a pas remédié à cette nomination, il ne peut, par la suite, refuser d'honorer et de respecter les engagements et gestes de son mandataire autorisé;

[159] De même, il a dit avoir constaté que le sous-entrepreneur en fondation a agrandi le périmètre de la maison, inversé l'aménagement du bâtiment et ajouté une salle mécanique au début de ce projet. L'Entrepreneur avait le pouvoir d'expulser monsieur Payant du chantier et ne l'a pas fait. Il a plutôt choisi de continuer des relations qui faisaient son affaire. Un emprunt de 10 000,00\$ et la signature du contrat notarié alors que la maison n'est construite qu'à 60% en sont la preuve;

[160] Je souligne que des relations d'amitié ne sont pas suffisantes pour soulever le manque de véracité d'un témoignage. Monsieur Sylvain Prince a dit la vérité et si son ancien employeur lui doit des sous, cela non plus n'est pas un fait qui vient faire la preuve que ses paroles sont fausses. Le témoin m'est apparu objectif, n'a pas hésité à répondre à toutes les questions qui lui étaient adressées et je n'ai pas constaté qu'il en profitait pour se venger. Il a fait état de faits qui n'ont pas été contredits. L'Entrepreneur est lié et doit être tenu responsable des obligations relevant des engagements de son mandataire autorisé;

[161] Je conclus que le contrat notarié du 21 décembre 2010 ne peut servir d'assise à la date de réception prévue au *Règlement* pour la mise en œuvre de la garantie. Il est en preuve et de l'aveu de l'Entrepreneur que le bâtiment n'est pas terminé. Les parties ont choisi de signer chez le notaire pour permettre à l'Entrepreneur de finir la maison qu'il devait livrer le 15 novembre 2010 pour des raisons de manque de liquidité;

- [162] Il est, de plus, de la responsabilité de l'Entrepreneur de procéder à l'inspection en vertu de l'article 17 du Règlement et dans ce cas, monsieur Simard a dit à monsieur Prince que cette étape n'était pas nécessaire;
- [163] Comme le soulignent les arbitres dans les décisions soumises par les avocats des parties, l'esprit du Règlement vise à protéger un consommateur d'un Entrepreneur qui ne respecte pas ses obligations qui sont décrites aux Règlements. L'essence du Règlement est d'obliger l'Administrateur dans ces cas à agir à sa place;
- [164] N'ayant pas de date précise de la fin des travaux et à la lecture du contenu de la pièce A-4 qui sont des courriels de madame St-Gelais à l'Entrepreneur, je choisis cette lettre du 20 juin 2011 comme liste préétablie d'éléments à parachever;
- [165] De même, je considère cette lettre A-4 comme la mise en demeure préalable requise pour exiger de faire les travaux conformes aux dispositions du contrat de construction, pièce A-1;
- [166] Décider autrement serait de faire profiter à l'Entrepreneur d'entente hors contrat qui lui permettrait de faire perdre à la bénéficiaire la protection du Plan de garantie. J'ajoute que l'article 19.1 du Règlement édicte que l'on ne peut reprocher aux bénéficiaires le non-respect de délai pour la mise en œuvre de la garantie lorsque l'Entrepreneur choisit de ne pas procéder à une inspection conformément à l'article 17 du Règlement. Ainsi, les circonstances en preuve me permettent d'avoir recours à l'équité de l'article 116 du Règlement. Choisir autrement ne serait que de faire abstraction du fait que la bénéficiaire était à la merci d'un Entrepreneur qui cherche à palier à des problèmes de liquidité et a choisi d'appuyer du mieux qu'elle le pouvait la construction de sa maison;
- [167] Comme exprimé ci-avant, la lettre A-4 étant considérée comme l'avis de la Bénéficiaire pour finir les travaux, je dois par la suite décider de l'existence de l'urgence qui donne alors, en vertu du Règlement, juridiction pour ordonner le remboursement ou le paiement des travaux exécutés dans ces circonstances;
- [168] Il m'apparaît évident que les travaux de mise en place des colonnes pour palier à l'affaissement d'une partie de la toiture rencontrent toutes les conditions exprimées dans les décisions soumises par les procureurs sur le sujet. Je ferai droit à cette demande pour un montant de 395,36\$;
- [169] Les travaux de mise en place du revêtement de Canoxel se sont déroulés au début novembre 2011;
- [170] Ces travaux surviennent après la réception d'un avis formel de la ville de Sainte-Adèle suivant l'échéance du permis de construction émis, pièce B-9;

[171] À la date de la réception de l'avis de la Ville, la Bénéficiaire connaît la décision de l'Entrepreneur de ne pas terminer les travaux de construction. Cette décision lui a été communiquée par monsieur Jocelyne Dubuc, signataire de la décision sous examen;

[172] Cette demande de poser le revêtement extérieur apparaît à la lettre du 21 juin 2011, pièce A-4, à défaut, la Bénéficiaire y procédera;

- La décision de l'Administrateur est à l'effet que ces travaux ne sont pas l'objet de la garantie et rejette la demande de la Bénéficiaire sur ce point;
- La préposée de la Ville a témoigné qu'un délai additionnel aurait pu être donné qui n'aurait pas dépassé 30 jours;
- L'avis de la Ville comporte un énoncé qu'en cas de défaut, une pénalité de 500,00\$ à 1 000,00\$ sera réclamée par jour de retard;

[173] Ces éléments me convainquent qu'il y a urgence et que ces travaux devaient être exécutés par la Bénéficiaire pour minimiser des dommages résultant de l'exercice d'un recours pénal de la Ville de Sainte-Adèle. Aucune autre preuve sur le sujet d'une défense valide ne m'a été soumise pour me permette de valider que les travaux de pose du revêtement extérieur pouvaient être reportés sans qu'une condamnation en vertu de l'avis de non-conformité n'ait été respectée;

[174] Le coût de ces travaux est détaillé à la pièce B-11 et l'achat des matériaux est inclus, pièces B-10 et B-11. Aucune preuve contraire sur le coût de ces travaux ne m'est soumise. L'opinion verbale de l'Entrepreneur sur ces coûts, sans aucun détail, n'étant pas suffisante;

[175] L'Entrepreneur choisit de faire la preuve qu'aucun sous-entrepreneur n'acceptait de faire ces travaux, sans plus. Pourtant, il admet que cette pose fait partie de son contrat de construction. Dans les circonstances, je ferai droit à cette demande;

[176] Pour la porte-miroir, je conclus qu'il n'y avait pas d'urgence et que d'attendre le résultat de la demande d'arbitrage ne causait pas de préjudice irréparable, malgré que cet item est inclus au contrat A-1. Ces travaux étant effectués, je n'ai plus juridiction et réserve les droits de la Bénéficiaire pour faire valoir cette réclamation devant les tribunaux de droit commun;

[177] J'ai constaté l'absence de crépi. Dans le cadre d'un contrat clé en main, le crépi est partie intégrante de ce contrat de construction, la pose de crépi étant la règle de l'art. L'Entrepreneur exercera ses recours contre son sous-entrepreneur s'il le choisit;

- [178] La pose de main courante dans l'escalier du balcon avant sera aussi ordonnée puisque l'Entrepreneur a admis que son absence est contraire aux règles de construction. Je n'ai pas eu de preuve probante que cette galerie en ciment est exclue du contrat clé en main;
- [179] La construction et la mise en état de la galerie arrière ne seront pas accordées car la preuve d'urgence ou de l'existence d'un danger ne me satisfait pas car l'examen des photos montre que la Bénéficiaire a déjà installé un spa sur la galerie;
- [180] L'usage des matériaux en place même s'ils étaient de pauvre qualité aurait sûrement pu servir à corriger l'absence de rampe pour la durée de l'arbitrage en cours. Les travaux ayant été exécutés, je décline juridiction et réserve les droits de la bénéficiaire pour faire valoir cette réclamation devant les tribunaux de droit commun;
- [181] L'aérateur d'entretoit d'une véranda 4 saisons est une nécessité selon les règles de l'art comme en a témoigné monsieur Sylvain Prince, personne autorisée de l'Entrepreneur. L'inscription d'une véranda 4 saisons apparaît au plan B-16 et est notée par le préposé de la Ville de Sainte-Adèle. Cette mention apparaît au contrat A-1. Il m'apparaît évident que la construction de cette véranda 4 saisons a été mentionnée par monsieur Simard, à ce préposé de la Ville de Sainte-Adèle lors de la demande du permis de construction.
- [182] Comme auparavant souligné, monsieur Simard et cela est confirmé par monsieur Sylvain Prince, était à son bureau situé devant la maison en construction de la Bénéficiaire. La construction d'une véranda 3 saisons est tout à fait autre qu'une véranda 4 saisons. La fenestration, l'isolation, la finition et les coûts sont beaucoup plus importants. Pourquoi n'est-il pas intervenu? Son gérant de chantier a témoigné qu'il s'agissait d'un aspect de la maison convenue depuis le début du chantier de même que le "bachelor" au sous-sol;
- [183] J'ordonne donc la pose d'un ventilateur de type "maximum" sur la véranda;

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**ACCUEILLE EN PARTIE** la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire;

**DONNE ACTE** du retrait de la demande d'arbitrage, par la Bénéficiaire, des points :

- (4) Coulis de céramique incomplet
- (5) Pierre ou brique à poser en façade principale du bâtiment
- (9) Première marche trop haute à l'escalier extérieur avant

(10) Aménagement de l'entrée d'auto

(11) Réparation de la toiture

**ORDONNE** à l'Entrepreneur de procéder aux travaux :

(1) Pose de crépi

(7) Pose de main courante et garde-corps pour l'escalier de béton avant

(12) Pose d'un aérateur de toit "Maximum" sur le toit de la véranda

et ce, avant le 31 juillet 2013.

**CONDAMNE** l'Entrepreneur à payer à la Bénéficiaire un montant de 11,164.65\$ pour les travaux d'urgence au point 3 : Revêtement extérieur incluant fascia et soffite;

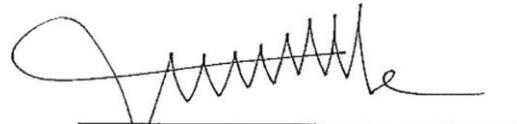
**CONDAMNE** l'Entrepreneur à payer à la Bénéficiaire un montant de 395,36\$ pour les travaux d'urgence au point 6 : Colonne à installer sur le balcon avant;

**REJETTE** la demande d'arbitrage sur les points :

(2) Porte-miroir de la chambre des maîtres

(8) Finition de la galerie arrière (escalier et poteau)

Le tout aux frais de l'Administrateur en vertu de l'article 123 du Règlement.



JEAN MORISSETTE, arbitre

Me Jonathan Foucault-Samson

Me Yohan Forcier pour  
L'Entrepreneur

**Me ÉLIE SAWAYA**  
Procureur de l'Administrateur

Date(s) d'audience : 26 novembre 2012  
27 novembre 2012  
10 décembre 2012

**Me Jonathan Foucault-Samson**  
**Legault, Joly, Thiffault, s.e.n.c.r.l.**  
380, rue Saint-Antoine ouest, bur. 7100  
Sainte-Adèle, J8B 2H5  
Pour la Bénéficiaire

Et

**ME YOHAN FORCIER pour**  
9180-5028 QUÉBEC INC.  
BBK avocats et notaires inc.  
2550, boul. Daniel-Johnson  
Laval, H7T 2L1  
l'Entrepreneur

Et

**ME ÉLIE SAWAYA pour**  
**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**  
Savoie Fournier Avocats  
5930, rue Louis-H. Lafontaine,  
Anjou (Québec) H1M 1S7  
Pour L'Administrateur