

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

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

Sous l'égide de

SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI)

Organisme d'arbitrage autorisé par la *Régie du bâtiment du Québec* responsable
de l'administration de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q., c. B-1.1)

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC

Dossier n° : QH 61797-4436
Dossier n° : 120607001

CONSTRUCTION CLAUDE DAIGLE INC.

« Entrepreneur » / Demanderesse

C.

**LOUIS-PIERRE TÉTRAULT, LES
HABITATIONS TDF INC.**

« Bénéficiaire » / Défenderesse

-et-

**LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC
INC.**

« Administrateur »

DÉCISION INTERLOCUTOIRE

| | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| Arbitre : | M ^e Tibor Holländer |
| Pour le Bénéficiaire : | M ^e Bertrand Bergeron |
| Pour l'Entrepreneur : | M ^e Daniel Lévesque |
| Pour l'Administrateur : | M ^e François-Olivier Godin |
| Date de l'audition : | Le 20 juin 2012 |

Lieu de l'audition : Palais de justice de Longueuil

Date de la décision interlocutoire : Le 16 août 2013

IDENTIFICATION DES PARTIES

« **BÉNÉFICIAIRE** » /
DÉFENDERESSE:

Les Habitations TDF Inc.

590, de Mortagne, App.1,
Boucherville (Québec)
J4B 5E4

« **ENTREPRENEUR** » /
DEMANDERESSE :

Construction Claude Daigle Inc.

8-A, Principale, Saint-Basil-de-Grand
(Québec)
J3N 1M3

« **ADMINISTRATEUR** » DU PLAN DE
GARANTIE:

La Garantie Habitation du Québec inc.

9200, boulevard Métropolitain est
Anjou (Québec)
H1K 4L2

OBSERVATIONS PRÉLIMINAIRES

[1] Aux fins de la présente décision interlocutoire, le Tribunal exposera d'abord les faits, documents et pièces qui sont pertinents à la décision qui est rendue.

MANDAT

[2] Une demande d'arbitrage a été déposée par l'entrepreneur en date du 4 juillet 2012 et le soussigné a été désigné comme arbitre le 28 septembre 2012.

[3] La demande d'arbitrage (Pièce A-5) découle de la décision rendue par l'administrateur le 24 avril 2012 (Pièce A-6) en vertu de laquelle les demandes formulées par le bénéficiaire lié aux points un (1) et deux (2) ont été accordés par l'administrateur.

[4] L'entrepreneur a formulé une objection préliminaire quant à la décision prise par l'administrateur au motif qu'en vertu d'une Reçu et Quittance « **Quittance** »¹ conclue entre l'entrepreneur et le bénéficiaire, les parties ont réglé toutes les demandes relatives aux travaux effectués sur le bâtiment

¹ Pièce E-1; Reçu et Quittance datée du 23 décembre 2009.

incluant les deux (2) points que l'administrateur a examinés dans la décision qu'il a rendue.

CHRONOLOGIE

| | |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2009.04.20 | Contrat d'entreprise et contrat de garantie obligatoire de maison neuve intervenu entre Les Habitations TDF Inc. et Constructions Claude Daigle Inc. (Pièce A-3). |
| 2009.04.20 | L'Annexe au contrat préliminaire (Pièce A-3) |
| 2009.09.24 | Date de la fin de travaux (Pièce E-5). |
| 2009.12.23 | Formulaire d'inspection préreception (Pièce E-5). |
| 2009.12.23 | Reçu et quittance intervenue entre Les Habitations TDF Inc. et Constructions Claude Daigle Inc. (Pièce E-1). |
| 2012.01.31 | Dénonciation de la part de Les Habitations TDF Inc. (Pièce A-7). |
| 2012.03.23 | Visite des lieux par l'administrateur (Pièce A-6). |
| 2012.04.24 | RAPPORT DE CONCILIATION (Pièce A-6). |
| 2012.06.14 | Maintien de décision (Pièce A-1). |
| 2012.07.04 | Demande d'arbitrage formulée par l'entrepreneur (Pièce A-5). |
| 2012.09.28 | Nomination d'un arbitre au dossier (Pièce A-1). |
| 2012.10.29 | Réception des cahiers de pièces. |
| 2012.11.19 | Avis du Tribunal; conférence préparatoire. |
| 2013.02.21 | Conférence préparatoire. |
| 2013.03.11 | Avis du Tribunal; audition fixée pour le 20 juin 2013. |

PIÈCES

- [5] Les pièces ont été initialement étiquetées et numérotées « **A-** » conformément à la numérotation du cahier de pièces produit par l'Administrateur; toutes les pièces que l'entrepreneur a déposées lors de l'audience ont été numérotées et étiquetées « **E-** »; toutes les pièces que le bénéficiaire a déposées lors de l'audience ont été numérotées et étiquetées « **B-** ».
- [6] Les pièces suivantes ont été déposées lors de l'audience et font partie du cahier de pièces produit par l'administrateur :

| Numéro | Description |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A-1 | Demande d'arbitrage du bénéficiaire. |
| A-2 | Copie d'un État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises (Construction Claude Daigle inc. et Les Habitations TDF inc.). |
| A-3 | Contrat d'entreprise et contrat de garantie obligatoire de maison neuve |
| A-3 | L'Annexe au contrat préliminaire. |
| A-4 | Lettre de Mme Sophie Poirier de Soreconi datée du 18 juillet 2012. |

| Numéro | Description |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| A-5 | Lettre de Me Daniel Lévesque de Lampron, Lévesque Avocats, datée du 4 juillet 2012. |
| A-6 | Rapport de conciliation de l'Administrateur. |

[7] Les pièces suivantes ont été déposées lors de l'audience par l'entrepreneur^o:

| Numéro | Description |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E-1 | Reçu et quittance intervenus entre Les Habitations TDF Inc. et Constructions Claude Daigle Inc. datés du 23 décembre 2012. |
| E-2 | Lettre de la part du Claude Daigle adressée à la Garantie Qualité Habitation et Les Habitations TDF inc. daté du 10 mai 2012. |
| E-3 | Lettre de la part de Les Habitations TDF Inc. adressée à Claude Daigle/Constructions Claude Daigle inc. datée du 6 juin 2012. |
| E-4 | Lettre de la part de Construction Tybec inc. adressée à Constructions Claude Daigle inc. datée du 6 juin 2012. |
| E-5 <i>en liasse</i> | Formulaire d'inspection préreception datée du 23 décembre 2012. |
| E-5 <i>en liasse</i> | Annexe I datée du 23 décembre 2012. |
| E-5 <i>en liasse</i> | Annexe II datée du 23 décembre 2012. |
| E-6 | Liste des paiements devant être effectués par l'entrepreneur pour la semaine du 1er au 15 juin 2009. |
| E-7 | Les montants à verser concernant l'entreprise Construction Tybec, été écrit sur du papier à en-tête de l'entreprise Les Habitations TDF inc. |

[8] Les pièces suivantes ont été déposées lors de l'audience par le bénéficiaire^o:

| Numéro | Description |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B-1 | Transmission par télécopieur de la part de Construction Claude Daigle inc. à Habitation TDF inc. datée du 2 décembre 2009. |
| B-2 | Constat concernant la construction du 590 de Mortagne. |
| B-3 | Liste des paiements devant être effectués par l'entrepreneur indiquant la date du télécopieur du 18 novembre 2009. |

PROCÉDURES PRÉLIMINAIRES

[9] Les parties n'ont pas contesté la compétence ou la juridiction du Tribunal et la juridiction du Tribunal est donc confirmée.

LES FAITS

[10] Les témoins suivants ont comparu devant le Tribunal, à savoir :

[10.1] Au nom de l'entrepreneur :

1. Monsieur Claude Daigle°;

[10.2] Au nom du bénéficiaire :

1. Monsieur Louis-Pierre Tétreault.

[11] L'entrepreneur a été constitué en 1989 et s'est impliqué dans la promotion et la construction de logements depuis lors².

[12] Monsieur Claude Daigle est le président de l'entrepreneur qui a déclaré que l'entrepreneur a agi à titre d'entrepreneur général pendant une période considérable et il est un entrepreneur accrédité par le Régie du Bâtiment du Québec.

[13] Le 20 avril 2009, l'entrepreneur et le bénéficiaire ont signé un Contrat d'entreprise et contrat de garantie obligatoire de maison neuve³ « **contrat d'entreprise** » en vertu duquel, l'entrepreneur s'est engagé à construire un immeuble de trois (3) étages situé au 590, de Mortagne, à Boucherville (Québec) «°**bâtiment**°».

[14] Les modalités précises du contrat d'entreprise seront exposées de façon plus détaillée ci-après :

[14.1] L'entrepreneur est identifié comme suit :

« **ENTREPRENEUR** «Titulaire d'une licence de la Régie du bâtiment du Québec» n° 2139-0067-27 »

[14.2] L'objet du contrat d'entreprise est décrit comme suit°:

« **1.1 Objet : L'Entrepreneur convient de construire un bâtiment résidentiel neuf**, tel que ci-après décrit (le «bâtiment visé», sur l'immeuble suivant, propriété du Bénéficiaire, savoir; un terrain connu et désigné comme étant le lot no. 2865572 du cadastre du Québec et ayant une superficie approximative du 1087,6 mètres carrés et dont l'adresse civique est ou devrait être le 590 de Mortagne à Boucherville, ci-après appelé «**l'Immeuble**» »

² Pièce A-2.

³ Pièce A-3.

[14.3] Le prix et modalités de paiement et décrits comme suit °:

« **3.1 Prix** : L'Entrepreneur s'engage à construire le bâtiment visé et à compléter les travaux prévus pour le prix de : 404°426,73°\$

MONTANTS TOTAUX À PAYER (le «**prix**» : + gérance à 10%...) 456°496,67°\$ »

[14.4] **8.0 ACCEPTATION DU CONTRAT D'ENTREPRISE ET CONTRAT DE GARANTIE OBLIGATOIRE DE MAISON NEUVE**

NOUS ACCEPTONS LE PRÉSENT CONTRAT À : BOUCHERVILLE, 20^e JOUR DU MOIS DE AVRIL, 2009.

Nom en lettres moulées : CONSTRUCTION CLAUDE DAIGLE INC.
Vendeur-Entrepreneur

Signature : (...)
Vendeur-Entrepreneur

[14.5] L'Annexe au contrat préliminaire⁴ stipule ce qui suit :

« **INCLUS**

Il est convenu que la rémunération pour la gestion du chantier est de 10% du montant 404°426,73\$.

Toutefois, si au cours des travaux le bénéficiaire note une mauvaise gestion de travaux, le montant de 10% sera réévalué à la baisse sur entente des deux (2) parties. »

[Nos soulignements]

[15] Nonobstant les dispositions du contrat d'entreprise, Monsieur Daigle prétend que l'entrepreneur a agi simplement à titre du « gérant du chantier » et à titre d'un « sous-traitant ».

[16] Selon Monsieur Daigle, l'entrepreneur ne voulait pas assumer les obligations associées à la fonction d'un entrepreneur responsable de la construction de l'immeuble et le prix coté au bénéficiaire a tenu compte de ce facteur. Ainsi, le prix il aurait été beaucoup plus élevé si l'entrepreneur avait assumé les obligations pour la construction de l'immeuble.

⁴ Pièce A-3.

- [17] Monsieur Daigle a expliqué que le devis soumis au bénéficiaire prévoyait que l'entrepreneur agissait à titre de « sous-traitant⁵ » et, en outre, il a précisé que l'entrepreneur a encaissé 10% du montant net de 404°426,73\$⁵ pour la responsabilité de superviser la totalité des travaux effectués par l'ensemble des sous-traitants.
- [18] Monsieur Daigle a ensuite indiqué que la seule raison pour laquelle il a signé le contrat d'entreprise, cet été dû à l'insistance de la banque du bénéficiaire, qui tenait que le projet soit construit par un entrepreneur accrédité, et son entreprise était accréditée. Par conséquent, l'entrepreneur a simplement rendu service au bénéficiaire, sans assumant les obligations d'entrepreneur.
- [19] Les travaux relatifs à la construction de l'immeuble ont été achevés au cours de mois de juin ou juillet de 2009, avant le début des vacances de la construction⁶.
- [20] Selon Monsieur Daigle, les travaux se sont achevés dans les délais impartis. Lors de la construction de l'immeuble, l'entrepreneur a régulièrement soumis au bénéficiaire un état de compte.⁷
- [21] Tout au long du parcours de la construction, le bénéficiaire n'a déposé aucune plainte concernant les travaux et sa supervision du projet.
- [22] Lorsque le projet été achevé, le bénéficiaire a déposé des plaintes concernant la qualité de certains travaux effectués et a utilisé cette dernière afin de réduire les frais de supervision due à l'entrepreneur.
- [23] Enfin, pendant le mois de décembre 2009 souhaitant à être rémunéré, il est convenu d'accepter la somme de 31°452,47°\$ en règlement complet et final de toutes réclamations dues par le bénéficiaire concernant le projet en question. Ce montant incluait les paiements des divers sous-traitants et les frais de supervision, que, selon lui, ont été réduits par le bénéficiaire.
- [24] Le 23 décembre 2009, les parties ont signé la Quittance⁸ qui est libellée comme suit :

«°Considérant le paiement de la somme de 31°452,47\$ effectué ce jour, par Les Habitations TDF inc. a Construction Claude Daigle inc.; et

⁵ Ibid.

⁶ Témoignage de Monsieur Daigle.

⁷ Pièce E-6 représente est un échantillon représentatif d'un état du compte soumis par l'entrepreneur au bénéficiaire régulièrement.

⁸ Pièce E-1.

Considérant la signature du formulaire «°Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neuf°» prescrit par Qualité Habitation pour l'acceptation finale de tous les travaux, par Construction Claude Daigle inc. et Les Habitations TDF inc.°:

Les Habitations TDF inc. et Construction Claude Daigle inc. ainsi que leurs représentants et ayant-droits respectifs, se libèrent et se déchargent réciproquement de toute réclamation, action et demande, qu'elle qu'en soit la nature découlant du contrat relatif à la construction de l'immeuble situé au 590 boul. de Mortagne à Bourcherville, exception faite de la liste des travaux à reprendre incluant les annexes I et II dudit formulaire.°»

- [25] Les annexes I et II jointes à la Quittance et faisant partie intégrante de la Quittance traitaient spécifiquement les défaillances qui ont été exclues de l'application de la Quittance.
- [26] Monsieur Daigle a précisé que la première fois qu'il a lu la Quittance s'était le jour même où il l'avait reçue et il l'avait signée.
- [27] D'après lui, il n'avait pas d'autre choix que d'accepter la réduction de 10% des paiements, afin de régler toutes les demandes découlant de l'exécution du contrat d'entreprise et la construction de l'immeuble, y compris les réfections requises liées aux points un (1) et deux (2) de la décision de l'administrateur⁹.
- [28] Le représentant du bénéficiaire, Monsieur Louis-Pierre Tétreault a donné une image forte différente de celle qui avait été dépeinte jusqu'alors.
- [29] Selon Monsieur Tétreault, l'entrepreneur a fait défaut de ne pas avoir supervisé adéquatement la construction de l'immeuble qui a amené le bénéficiaire d'avoir à assumer les responsabilités relatives à la supervision quotidienne du projet de construction. En outre, il y avait des enjeux qui sont survenus lors de la construction liée à la qualité du travail accompli par certains des sous-traitants.
- [30] Il n'est pas nécessaire d'examiner de manière plus détaillée les déficiences soulevées. Il suffit de dire que les positions respectives des parties relatives aux différentes déficiences figurent dans les Pièces B-2, B-3, E-2, E-3, et E-4.
- [31] Eu égard à la Pièce B-3, l'entrepreneur n'a pas daté l'état de compte. Toutefois, selon la transmission par télécopieur en date de 18 novembre 2009, il est évident qu'au 18 novembre 2009, l'entrepreneur a été mis au

⁹ Pièce A-6.

courant par le bénéficiaire qu'une réduction des paiements du et exigibles envers l'entrepreneur était appliqué.

- [32] Il est important de noter que parmi l'état de compte¹⁰, l'entrepreneur a inclus le montant de 905,00°\$ à être versée au «°Garantie Qualité Habitation °», représentant le paiement du plan de garantie qui fait l'objet de la présente décision rendue par l'administrateur.
- [33] Selon les conditions du contrat d'entreprise¹¹, le bénéficiaire n'étant pas satisfait avec les services rendus par l'entrepreneur, a réduit la rémunération de 10% du montant net à 7,9%. Cela était connu de l'entrepreneur avant le 23 décembre 2009, contrairement au témoignage de Monsieur Daigle.
- [34] Au 2 décembre 2009, pour ce qui est de la question du paiement des factures définitives aux sous-traitants et le montant dû à l'entrepreneur, étaient en voie de résolution.
- [35] Le 2 décembre 2009, l'entrepreneur a transmis les copies des factures définitives qui devaient être payées¹².
- [36] Monsieur Tétreault a précisé que suite à la réception de la Pièce B-1, il a communiqué avec l'entrepreneur et que le montant des factures impayées à l'entrepreneur a été entièrement réglé. Par la suite, il a préparé la Quittance¹³, laquelle a été soumise à l'entrepreneur, qui l'a signée.

Plaidoiries – Entrepreneur

- [37] L'idée maîtresse de l'argument de l'entrepreneur se trouve au troisième paragraphe de la Quittance, à savoir :

«°Les Habitations TDF inc. et Construction Claude Daigle inc. ainsi que leurs représentants et ayant-droits respectifs, se libèrent et se déchargent réciproquement de toute réclamation, action et demande, qu'elle qu'en suit la nature découlant du contrat relatif à la construction de l'immeuble...°»

[Nos soulignements]

- [38] Étant donné que les points un (1) et deux (2) de la décision¹⁴ de l'administrateur sont reliés au contrat d'entreprise, le bénéficiaire a renoncé à tous ses droits de recours, conformément aux modalités de la Quittance.

¹⁰ Pièce B-3.

¹¹ Pièce A-3.

¹² Pièce B-1.

¹³ Pièce E-1.

¹⁴ Pièce A-6.

- [39] En outre, l'entrepreneur soutient que, nonobstant le fait qu'il a signé le contrat d'entreprise, il a agi à titre de « gérant du chantier » et à titre de « sous-traitant » et en tant que tel, ce n'était pas un entrepreneur au sens du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, *RRQ, c B-1.1, r 8 «Règlement»*. De ce fait, le *Règlement* ne s'applique pas.
- [40] Bref, l'entrepreneur invoque la règle d'interprétation des contrats et fait valoir que la Quittance doit être interprétée en sa faveur et à l'encontre du bénéficiaire qui en fait était la partie qui a préparé la Quittance.

Plaidoiries – Bénéficiaire

- [41] Le bénéficiaire fait valoir que la Quittance portait strictement sur le paiement de total de tous les montants dus et exigibles en vertu du contrat d'entreprise. Le bénéficiaire n'avait pas exonéré l'entrepreneur de ses obligations légales et contractuelles découlant du contrat d'entreprise.
- [42] Les déficiences qui font partie des points un (1) et deux (2) sont couverts par le plan de garantie pour lesquels l'entrepreneur a été rémunéré.
- [43] Le libellé de la Quittance est clair et n'a pas besoin d'être interprété.

PLAIDOIRIES - ADMINISTRATEUR

- [44] L'administrateur fait valoir que l'entrepreneur est un entrepreneur accrédité dans le cadre du plan de garantie et, par conséquent, il est un entrepreneur au sens du *Règlement*.
- [45] Le *Règlement* est d'ordre public et il ne peut être dérogé.

QUESTIONS EN LITIGE

- [46] Étant donné que le l'entrepreneur a signé un contrat d'entreprise en l'identifiant comme l'entrepreneur chargé et responsable de la construction du projet en question, est-ce que l'entrepreneur peut résilier un tel contrat et à faire néanmoins valoir qu'il n'était pas un entrepreneur?
- [47] Compte tenu des circonstances dans la présente affaire où la demanderesse aurait agi à titre de « gérant du chantier » et aussi à titre de « sous-traitant », est-ce que la demanderesse est une entrepreneure au sens du *Règlement*?
- [48] Est-ce qu'en signant la Quittance, le bénéficiaire a-t-il renoncé aux droits que lui confère le contrat d'entreprise et le *Règlement*?
- [49] Est-ce que les règles d'interprétation des contrats s'appliquent à la Quittance?

ANALYSE

[50] Afin de faciliter une meilleure compréhension de la décision interlocutoire par les parties, il est opportun de reproduire ici les articles qui reçoivent application dans la présente cause°:

«°Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RRQ, c B-1.1, r 8:

SECTION I INTERPRÉTATION

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«bénéficiaire»: une personne, une société, une association, un organisme sans but lucratif ou une coopérative qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf et, dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise, le syndicat de copropriétaires;

«entrepreneur»: une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, pour un bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le présent règlement;

3. Tout plan de garantie auquel s'applique le présent règlement doit être conforme aux normes et critères qui y sont établis et être approuvé par la Régie.

4. Aucune modification ne peut être apportée à un plan approuvé à moins qu'elle ne soit conforme aux normes et critères établis par le présent règlement.

5. Toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle.

105. Une entente ne peut déroger aux prescriptions du présent règlement.

139. Toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle.

140. Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.

[Nos soulignements]

[51] La résolution des questions soulevées par l'entrepreneur tourne autour la signification et l'application à donner au contrat d'entreprise, notamment à la lumière de l'application du *Règlement*.

i. **LE CONTRAT D'ENTREPRISE (PIÈCE A-3)**

[52] L'entente est intitulée «*°Contrat d'entreprise et contrat de garantie obligatoire de maison neuve°*».

[53] Tel qu'il appert du contrat d'entreprise, l'entrepreneur déclare être titulaire d'une licence de la Régie du bâtiment du Québec, no 2139-0067-27, et il a donc reconnu qu'il agissait en tant qu'entrepreneur pour y bâtir le bâtiment.

[54] La demanderesse est une entrepreneure chevronnée qui n'était pas obligée de signer le contrat d'entreprise. En signant le contrat d'entreprise, l'entrepreneur s'engage à respecter et remplir toutes ses obligations qui découlent de l'entente, notamment les conditions liées au contrat de garantie obligatoire.

[55] L'entrepreneur soutient que le bénéficiaire a dû faire appel à un entrepreneur accrédité, et étant donné que l'entrepreneur est titulaire d'une licence de la Régie du bâtiment du Québec, l'entrepreneur a accommodé le bénéficiaire dans la réalisation du projet.

[56] C'est peut-être bien le cas, cependant, une fois que l'entrepreneur a signé le contrat d'entreprise, il était lié par toutes les modalités et conditions qui y sont inscrites. L'entrepreneur ne peut pas signer un contrat d'entreprise, précisant qu'il agissait en tant qu'entrepreneur et ensuite, afin d'éviter d'assumer ses responsabilités contractuelles et légales prétend qu'il n'était pas l'entrepreneur.

[57] Pour permettre à un entrepreneur après avoir signé un contrat d'entreprise, d'affirmer qu'il n'agissait pas en tant qu'entrepreneur, irait à l'encontre des buts et objectifs d'avoir un entrepreneur respecter les modalités et conditions qu'il signe, et en outre, il rend sans effet l'application du *Règlement*.

[58] Une fois que le contrat d'entreprise a été signé, l'entrepreneur ne peut pas répudier l'application du contrat d'entreprise en invoquant qu'indépendamment des termes du contrat d'entreprise, il agissait comme «*°gérant du chantier°*» et comme «*°sous-traitant*».

[59] En 2004, la Cour d'appel du Québec a reconnu le caractère particulier de tels contrats, dans l'affaire de *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA), où le tribunal a conclu ce qui suit :

«°[39] Au mieux, nous sommes en présence d'un contrat réglementé, c'est-à-dire d'un contrat dont le contenu est imposé par le législateur et non par l'appelante, elle aussi obligée de se plier aux volontés du législateur et de faire approuver son plan par la Régie[15].°»

[Nos soulignements]

- [60] En 2011, la Cour d'appel du Québec a appliqué la décision qu'il a rendue dans l'affaire *Desindes*, dans le cas de *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*, 2011 QCCA 56 (CanLII), où l'honorable juge André Rochon, a déclaré ce qui suit°:

«°[15] Pour reprendre l'expression de la juge Rayle dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desinder* [3], nous sommes en présence de contrats (garantie et adhésion) fortement réglementés dont le contenu est dicté par voie législative et réglementaire.°»

[Nos soulignements]

- [61] Dès lors, le Tribunal est en en présence d'un contrat réglementé, d'un contrat dont le contenu est imposé par le législateur. Il semble important pour le Tribunal de réitérer que le contrat d'entreprise reprend pour l'essentiel les éléments contenus au Règlement qui, à son tour, déterminent le contenu des contrats.

- [62] De plus, il est important de rappeler l'importance accordée à la mise en application des lois et règlements qui s'appliquent aux entrepreneurs qui construisent des bâtiments résidentiels neufs et les conséquences en droit lesquelles découlant des contrats qu'ils signent dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires.

- [63] Dans l'affaire de *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*, 2011 QCCA 56 (CanLII), la Cour d'appel du Québec a déclaré ce qui suit°:

«°[10] En l'espèce, ce plan de garantie est au bénéfice des personnes qui ont conclu un contrat avec un entrepreneur pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf. Le plan garantit l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur sous réserve de certaines conditions.

...

[12] La Loi oblige les entrepreneurs en construction à détenir une licence (art. 46). Suivant le Règlement, pour agir à titre d'entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs toute personne doit adhérer à un plan qui garantit l'exécution de ses obligations résultant d'un contrat avec un bénéficiaire.

[13] Le Règlement est d'ordre public. Il détermine notamment les dispositions essentielles du contrat de garantie en faveur des tiers. Le contrat doit de plus être approuvé par la Régie du bâtiment (art. 76).

[14] De même, le Règlement oblige l'entrepreneur à signer une convention d'adhésion dont le contenu est, en grande partie, déterminé par le Règlement (art. 78). Qui plus est, la convention d'adhésion reprend, pour en faire partie intégrante, le contrat de garantie au bénéfice des tiers.°»

[Nos soulignements]

ii. **STATUT DE L'ENTREPRENEUR EN TANT QUE «GÉRANT DU CHANTIER» et «SOUS-TRAITANT»**

[64] Nonobstant, que l'entrepreneur a exécuté le contrat d'entreprise en vertu duquel il a reconnu et s'est engagé à agir en tant qu'entrepreneur pour construire le bâtiment en cause, il prétend que le contrat d'entreprise et le *Règlement* ne s'appliquent pas.

[65] Il convient cependant de souligner le but et l'objet du *Règlement*. Dans une décision récente rendue dans l'affaire de *Consortium MR Canada Itée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*, 2013 QCCA 1211 (CanLII), la Cour d'appel du Québec a déclaré ce qui suit :

«[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, un complément aux garanties contre les vices cachés du *Code civil*. Régime d'ordre public[5], le *Règlement* vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie. Par la mise en place d'une procédure arbitrale qui implique non seulement l'entrepreneur, mais aussi la personne ayant accepté d'agir à titre de garantie, le législateur veille à ce que les propriétaires et les occupants d'un bâtiment neuf ne fassent pas les frais des délais d'un recours en dommages-intérêts pour vices cachés. De cette façon, le législateur cherche à assurer que le nouveau parc immobilier au Québec offre des logements de qualité. De plus, comme le rappelle l'arbitre, un entrepreneur qui omet d'effectuer des réparations requises peut voir son adhésion au plan de garantie annulée et sa licence d'entrepreneur suspendue ou annulée par la Régie du bâtiment[6].

[19] Le juge Dufresne, alors de la Cour supérieure, expose à bon droit les finalités du recours arbitral prévu au Règlement dans *La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire* [7] :

[69] Le législateur veut, par l'adhésion obligatoire de tout entrepreneur à un plan de garantie dont les caractéristiques sont définies au Règlement, donner ouverture à un mode de résolution des réclamations ou des différends survenus à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf qui soit plus souple, plus rapide et moins coûteux pour les parties à un contrat assujetti au Règlement.

[70] Le plan de garantie vise entre autres la réparation des vices de construction et malfaçons, ainsi que la réalisation et le parachèvement des travaux. L'article 79.1 de la Loi prévoit que l'entrepreneur, qui est tenu d'adhérer à un plan de garantie, doit réparer tous les défauts de construction résultant de l'inexécution ou de l'exécution des travaux de construction couverts par le plan de garantie. L'article 74 du Règlement dispose que l'administrateur du plan « doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé ». L'administrateur agit, en quelque sorte, comme caution des obligations d'exécution et de réalisation de l'entrepreneur.^o»

[Nos soulignements]

[66] Dans l'affaire du *Desrochers c. Sotramont Québec inc.*, 2010 CanLII 36091 (QC OAGBRN), M^e Jean Philippe Ewart, arbitre, a décrit le *Règlement* et son application aux entrepreneurs de la manière suivante^o:

«^o[25] Les entrepreneurs généraux au Québec se doivent de détenir une licence en conformité de la *Loi sur le bâtiment*[2], obtenue sujet à certaines conditions dont l'adhésion à un plan de garantie de leurs obligations légales et contractuelles[3]. Ce plan de garantie (selon le contexte, la «**Garantie**» ou le «**Plan**»), est prévu au Règlement et toute disposition d'une Garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle[4], ce qui porte le Tribunal à référer aux articles du Règlement plutôt qu'à ceux de la Garantie QH lorsqu'opportun.

[26] Le Règlement est d'ordre public[5] et l'Administrateur, comme administrateur d'un plan de garantie approuvé, s'oblige à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à sa Garantie, sujet aux limites et conditions prévues au Règlement[6], qui prévoit que pour la province de Québec tout '...entrepreneur en bâtiments

résidentiels neufs ... doit adhérer ... à un plan qui garantie[7]
'l'exécution des obligations légales et contractuelles résultant d'un
contrat conclu avec un bénéficiaire'[8].°»

[Nos soulignements]

[67] L'article 1 du *Règlement* définit un entrepreneur et un bénéficiaire de la manière suivants°:

[67.1] «°entrepreneur comme une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, pour un bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le présent règlement°»;

[67.2] «°bénéficiaire comme ... une société... qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour ... la construction d'un bâtiment résidentiel neuf...;°».

[Nos soulignements]

[68] Dans la présente affaire, la demanderesse est une entrepreneure au sens de l'Article 1 du *Règlement*, et en tant que tel, il était titulaire d'une licence d'entrepreneur général à l'issue de laquelle il était autorisé à exécuter les travaux liés à la construction du bâtiment. Donc, si l'entrepreneur a exécuté la totalité ou toute partie des travaux, ne modifie en rien son statut en vertu de l'Article 1 du *Règlement*.

[69] En outre, l'entrepreneur est tenu à détenir une licence en conformité avec la *Loi sur le bâtiment*¹⁵, laquelle a été obtenue¹⁶ sujet à certaines conditions dont l'adhésion à un plan de garantie de ses obligations légales et contractuelles.¹⁷ Ce plan de garantie (selon le contexte, la «**Garantie**» ou le «**Plan**») est prévu au *Règlement* et toute disposition d'une Garantie qui est inconciliable avec le *Règlement* est nulle¹⁸.

[70] Le fait que dans la présente affaire, l'entrepreneur, il se considérait en tant qu'un «°gérant du chantier°» et un «sous-traitant °» ne modifie en rien, les obligations légales qu'en découlent du contrat d'entreprise et l'application du *Règlement*. L'entrepreneur est tenu de respecter toutes les obligations découlant de l'exécution du contrat d'entreprise, le tout conformément aux garanties prévues dans le contrat d'entreprise et le *Règlement*.

iii. LE CONTRAT D'ENTREPRISE (PIÈCE A-3) ET LA QUITTANCE (PIÈCE E-1)

¹⁵ L.R.Q. c. B-1.1.

¹⁶ Pièce A-3 : « **ENTREPRENEUR** «Titulaire d'une licence de la Régie du bâtiment du Québec» # 2139-0067-27»

¹⁷ Articles 77 à 83 de la *Loi sur le bâtiment* et article 6 du *Règlement*.

¹⁸ Article 5 du *Règlement*, (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) D.841-98, a.5.

- [71] L'entrepreneur soutient que, conformément aux modalités de la Quittance, le bénéficiaire a renoncé aux droits que lui confère le *Règlement*.
- [72] L'argument invoqué par l'entrepreneur soulève la question de l'application du *Règlement*, laquelle est d'ordre public¹⁹.
- [73] Les articles 3, 4, 5 et 139 du *Règlement* interdisent tout changement apporté aux garanties contenues dans le contrat d'entreprise qui sont incompatibles avec le *Règlement*. Dans la présente affaire, ce n'est pas le cas.
- [74] L'article 139 du *Règlement* interdit toute modification apportée à une clause dans le contrat d'entreprise qui est incompatible avec le *Règlement*. La position adoptée par l'entrepreneur quant à son statut met en œuvre l'application de l'article 139.
- [75] Tel qu'indiqué précédemment, l'entrepreneur estime que nonobstant le libellé du contrat d'entreprise en vertu duquel il reconnaît qu'il agit à titre d'entrepreneur, le Tribunal est saisi pour déterminer qu'au fond il n'est pas un entrepreneur, mais le «°gérant du chantier°» et «°sous-traitant°».
- [76] La conclusion logique de l'argument avancé par l'entrepreneur, exige le Tribunal de réviser le libellé de l'article 1.1 du contrat d'entreprise qui se lit comme suit°:
- « **1.1 Objet : L'Entrepreneur** convient de construire un bâtiment résidentiel neuf ... »
- et interprète le terme « entrepreneur » à signifier quelque chose autre qu'un « entrepreneur ».
- [77] La révision de l'article 1.1 du contrat d'entreprise, entraînerait la modification du statut de la demanderesse, de celle d'un entrepreneur, au sens du contrat d'entreprise et du *Règlement*, à celui d'un «°gérant du chantier°» et «°sous-traitant°» qui n'est plus lié par les garanties contenues dans le contrat d'entreprise ce qui fait en sorte que le *Règlement* ne s'applique pas et les demandes formulées par le bénéficiaire n'auraient pas pu être décidés par l'administrateur.

¹⁹ Articles 3, 4, 5, 105, 139 et 140 du *Règlement*; *Desrochers c. Sotramont Québec inc.*, 2010 CanLII 36091 (QC OAGBRN); *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA); *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*, 2011 QCCA 56 (CanLII).

- [78] La révision de l'article 1.1 du contrat d'entreprise, s'il est compris et appliqué de la manière soutenue par l'entrepreneur, enfreint les dispositions de l'article 139 du *Règlement*.
- [79] Même si les parties au présent contrat d'entreprise avaient été d'accord et avaient inclus une clause exonérant l'entrepreneur des garanties contenues dans l'entente, une telle clause sera nulle et de nul effet comme étant contraire au *Règlement*.
- [80] Finalement, l'argument avancé par l'entrepreneur que, conformément aux modalités de la Quittance le bénéficiaire a renoncé aux droits que lui confère le *Règlement*, est irrecevable.
- [81] L'article 140 du *Règlement* est clair. Le bénéficiaire ne peut pas, par convention particulière (la Quittance), renoncer aux droits que lui confère le présent *Règlement*.
- [82] Par conséquent, même si l'argument avancé par l'entrepreneur relatif à l'application de la Quittance est retenu et suivi, l'article 140 du *Règlement* rend la Quittance nulle et inapplicable.

iv. **LES RÈGLES D'INTERPRÉTATION DES CONTRATS**

- [83] L'entrepreneur soutient que la règle d'interprétation des contrats s'applique à la Quittance, et par conséquent, étant donné que la Quittance a été rédigée par le bénéficiaire, et en cas de doute, il doit être interprété en faveur de l'entrepreneur.
- [84] Dans l'affaire *Desindes*²⁰, l'honorable juge Pierrette Rayle J.C.A. a examiné cette question et a conclu ainsi^o:

«L'étendue de la garantie

[35] L'arbitre a ordonné le remboursement d'acomptes limités à 30 000 \$ selon ce qu'autorisent le sous-paragraphe 9 2^oa) et le paragraphe 13 1^o du *Règlement*. Le juge de première instance a plutôt ordonné à l'appelante de défrayer le coût de parachèvement de tous les travaux, sans limite aucune, ayant vu dans la correspondance et le rapport de février 2002 un engagement de ce faire.

²⁰ 2004 CanLII 47872 (QC CA).

[36] J'ai déjà indiqué pourquoi je ne pouvais voir dans ces pièces un engagement liant l'appelant qui, à cette époque, ne faisait que suivre une démarche procédurale impérative.

[37] Mon désaccord se situe également au niveau de l'importance que le juge accorde au contrat de garantie, ce document signé le 14 décembre 2001, à la veille de l'abandon des travaux par l'entrepreneur. Le juge y voit (paragraphe 31, note 26 et paragraphe 37) un contrat d'adhésion qui l'autorise, par application de la règle contenue à l'article 1432 C.c.Q., à laisser de côté les limites de couverture au motif qu'il peut interpréter le contrat «dans tous les cas en faveur de l'adhérent»[13].

[38] Avec égards pour l'opinion contraire, je suis d'avis que l'article 1432 C.c.Q. ne s'applique pas en l'espèce. Les droits des parties et les difficultés d'interprétation susceptibles de se poser, le cas échéant, ne découlent pas du contrat mais du Règlement lui-même, ce qui exclut le recours à une règle d'interprétation qui ne s'applique qu'à certains types de contrats. ...^o»

[Nos soulignements]

[85] Compte tenu de la décision de *Desindes*, puisque les articles 1379 et 1432 C.c.Q. ne s'appliquent pas au contrat d'entreprise, il s'ensuit qu'ils ne s'appliquent pas à la Quittance en ce qui concerne la modalité dont le Tribunal est appelé à examiner et décider.

[86] En tout cas, ce point perd sa pertinence, puisque le Tribunal a conclu que la Quittance enfreigne l'interdiction énoncée à l'article 140 du *Règlement*, et en conséquence est nul et de nul effet.

[87] Par conséquent, la Quittance ne peut être invoquée contre les demandes formulées par le bénéficiaire ayant donné lieu à la décision²¹ rendue subséquemment par l'administrateur.

CONCLUSIONS

[88] Suivant l'appréciation des faits et compréhension de la Loi et de la jurisprudence connue, le Tribunal est d'opinion que dans cette instance la demanderesse est une entrepreneure au sens du *Règlement*. En conséquence, l'entrepreneur ne peut pas répudier l'application du contrat d'entreprise en se fondant sur le fait qu'il n'était pas un entrepreneur ni compter sur l'application de la Quittance, étant donné que la Quittance dans cette instance ne constitue pas une défense légale à l'application du *Règlement*.

²¹ Pièce A-6.

[89] L'objection préliminaire de l'entrepreneur, formulé sur la base de l'application de la Quittance dans est donc rejetée.

[90] Le Tribunal, note l'article 123 du Règlement, quant à la prise en charge des coûts du présent arbitrage.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

[91] **REJETE** l'objection préliminaire formulée par la demanderesse/l'entrepreneur.

[92] **CONDAMNE** la demanderesse/l'entrepreneur et l'Administrateur conformément à l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, a payé à parts égales les coûts de l'arbitrage.

DATE : 16 AOÛT 2013

[Original signé]

M^e Tibor Holländer
Arbitre