

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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEAUHARNOIS
No. 192511001
No. 192911001
No. 201202001
No. 202708001

Martin Drapeau
Annett Korner

Bénéficiaires

c.

9162-5665 Québec Inc.

Entrepreneur

Et :

La Garantie Construction Résidentielle

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE INTÉRIMAIRE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour les Bénéficiaires :	M ^e Claude Coursol Martin Drapeau
Pour l'Entrepreneur :	M ^e Stéphane Paquette Yanick Ladouceur
Pour l'Administrateur :	M ^e Pierre-Marc Boyer Marylène Rousseau
Dates de l'audition :	24 septembre et 6 octobre 2020
Date de la décision :	16 novembre 2020

Description des parties

Bénéficiaires :

Monsieur Martin Drapeau
Madame Annett Korner
68, boul. du Domaine
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Qc. J7V 7P2
a/s M^e Claude Coursol
Ponce Avocats
3030 boulevard Curé-Labelle Bureau 300
Laval, Qc. H7P 0H9

Entrepreneur :

9162-5665 Québec inc.
219, rue Jacques-Plante
Vaudreuil-Dorion, Qc. J7V 0A8
a/s M^e Stéphane Paquette
Crochetière Pétrin sencrl
5800 boulevard Louis-H-Lafontaine, 2e étage
Anjou, Qc. H1M 1S7

Administrateur :

La Garantie de construction résidentielle (GCR)
a/s M^e Pierre-Marc Boyer
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1



PIÈCES

À l'audience, l'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- 1-A-1 : Contrat entre les bénéficiaires et l'Entrepreneur du 31 janvier 2018 ainsi que des annexes ;
- 1-A-2 : Courriel transmis par les bénéficiaires à l'Entrepreneur le 27 juin 2019 auquel est joint le formulaire de dénonciation ;
- 1-A-3 : Formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires le 3 juillet 2019 ;
- 1-A-4 : Courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 23 août 2019 auquel est joint le formulaire de dénonciation déjà soumis en A-2 ;
- 1-A-5 : Lettre de l'avocate de l'Entrepreneur envoyée aux Bénéficiaires datée du 18 juin 2019 ;
- 1-A-6 : Échange de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur daté du 21 juin, 5 juillet et du 7 août 2019 ;
- 1-A-7 : Lettre de l'avocat de l'Entrepreneur datée du 19 août 2019 ;
- 1-A-8 : Courriel des Bénéficiaires à l'Entrepreneur daté du 13 septembre 2019 auquel est joint un rapport ;
- 1-A-9 : En liasse, courriels des Bénéficiaires à l'Administrateur datés du 22 septembre 2019 auxquels sont joints des documents ;
- 1-A-10 : En liasse, courriels de l'Entrepreneur à l'Administrateur datés du 23 septembre 2019 auxquels sont joints des documents ;
- 1-A-11 : En liasse, courriels des Bénéficiaires à l'Administrateur datés du 23 septembre 2019 auquel sont joints des documents ;
- 1-A-12 : Courriel de l'avocat de l'Entrepreneur à l'Administrateur daté du 24 septembre 2019 auxquels est jointe la lettre déjà soumise en A-5 ;
- 1-A-13 : Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur daté du 26 septembre 2019 auquel sont joints des messages textes ;
- 1-A-14 : Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur daté du 26 septembre 2019 auquel est joint un plan ;
- 1-A-15 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'avocat de l'Entrepreneur daté du 24 et du 26 (4) septembre 2019 ;
- 1-A-16 : Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur daté du 26 septembre 2019 ;
- 1-A-17 : Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur daté du 1er octobre 2019 ;
- 1-A-18 : En liasse, courriels des Bénéficiaires à l'Administrateur datés du 9 octobre 2019 auxquels sont joints des documents ;
- 1-A-19 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés des 4, 10 et 11 octobre 2019 ;
- 1-A-20 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur datés des 9, 10 et 11 octobre 2019 ;
- 1-A-21 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'avocat de l'Entrepreneur daté des 9 et 11 octobre ;
- 1-A-22 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur datés des 9, 10, 11 et 16 (2) octobre 2019 ;



- 1-A-23 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'avocat de l'Entrepreneur daté des 10 et 11 octobre ;
- 1-A-24 : Courriel de l'Administrateur à l'avocat de l'Entrepreneur daté du 10 octobre 2019 auquel est jointe une lettre déjà soumise en A-7 ;
- 1-A-25 : Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur daté du 17 octobre 2019 auquel sont joints des documents ;
- 1-A-26 : Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur daté du 21 octobre 2019 ;
- 1-A-27 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur daté des 24 (2) et 25 octobre 2019 ;
- 1-A-28 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur datés du 26 et 29 (2) octobre 2019 ;
- 1-A-29 : Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur daté du 28 octobre 2019 auquel est jointe une photo ;
- 1-A-30 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur daté du 29 (3) octobre 2019 ;
- 1-A-31 : Courriel des Bénéficiaires à l'Entrepreneur daté du 13 novembre 2019 ;
- 1-A-32 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur daté des 12 et 13 (2) novembre 2019 ;
- 1-A-33 : Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur daté du 26 novembre 2019 auquel est joint un document ;
- 1-A-34 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur datés du 25 (2) novembre 2019 ;
- 1-A-35 : Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur daté du 6 décembre 2019 auquel est jointe une facture ;
- 1-A-36 : Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur daté du 9 décembre 2019 auquel est jointe une facture ;
- 1-A-37 : En liasse, des photos et une fiche technique de la part des Bénéficiaires ;
- 1-A-38 : Des photos de la part des Bénéficiaires ;
- 1-A-39 : Document de contrat de gestion auquel sont joints des documents ;
- 1-A-40 : Des factures ; Des vidéos transmises par l'Administrateur par courriel le 1er mars 2020 ;
- 1-A-41 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 1er novembre 2019 ainsi que les accusés réception de Postes Canada des Bénéficiaires daté du 12 décembre 2019 et de l'Entrepreneur daté du 13 décembre 2019 ;
- 1-A-42 : Le courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage datée du 20 décembre 2019, auquel est jointe la demande d'arbitrage des Bénéficiaires ainsi que la décision de l'Administrateur déjà soumise en A-40 ;
- 1-A-43 : Le curriculum vitae de Marylène Rousseau.
- 1-A-44 : En liasse, ensemble des photos prises par l'inspecteur conciliateur le 17 septembre 2019 lors de l'inspection en vertu de l'article 18 du Règlement ;
- 1-A-45 : Courriel du 23 septembre du Bénéficiaire ;
- 1-A-46 : Vidéo de Monsieur Drapeau avant la décision du 1er novembre.

201202001

- 2-A-1 : Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 26 novembre 2019 avec en pièce jointe :



- Le rapport d'inspection de GIC Immobilier Conseil inc. ;
- Un rapport des visites de GGA;
- Le formulaire de dénonciation daté du 26 novembre 2019 ;
- 2-A-2 : Formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires le 3 décembre 2019 ;
- 2-A-3 : Courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur daté du 16 décembre 2019 auquel sont joints :
 - Le formulaire de mesures à prendre ;
 - La liste des déficiences ;
 - Un courriel daté du 13 décembre 2019 dans lequel il y a deux courriels dans lesquels il y a les courriels soumettant les factures de Service d'arbre spécialisé et de Solage Solide ;
- 2-A-4 : Facture Thermopompe à laquelle l'inspecteur conciliateur fait référence.

202708001

- 3-A-1 : Courriel transmis par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur daté du 15 mai 2020 auquel est joint :
 - Le formulaire de dénonciation ;
- 3-A-2 : Formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires le 7 juillet 2020 ;
- 3-A-3 : En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 13 juillet 2020, auquel est joint :
 - Le formulaire de dénonciation déjà soumis en A-1 ;
 - Le formulaire des mesures à entreprendre par l'Entrepreneur, vierge ;
 - L'accusé réception de l'avis à l'Entrepreneur daté du 13 juillet 2020 ;
- 3-A-4 : Courriel transmis par l'Entrepreneur à l'Administrateur le 28 juillet 2020 ;
- 3-A-5 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 14 août 2020 ainsi que la preuve de lecture par courriel des Bénéficiaires daté du 14 août 2020 ;
- 3-A-6 : Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 28 août 2020 auquel sont joints :
 - La lettre de la notification de l'organisme d'arbitrage et la nomination de l'arbitre, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires ainsi que la décision de l'Administrateur déjà soumise en A-5 ;
- 3-A-7 : Curriculum vitae de Marylène Rousseau.

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

- B-1 : Rapport d'inspection et avancement des travaux sur l'immeuble du 68, boul. Du Domaine, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot (Qc) J7V 7P2, rédigé par M. George Guirguis, architecte de la firme GGA, daté du 9 octobre 2019 ;
- B-2 : Formulaire de dénonciation à l'entrepreneur de la GRC daté du 26 novembre 2019 ;
- B-3 : Résumé des factures 364, 367, 368, 369, 372, 375 et 385 préparé par Groupe Jutras et daté du 13 mars 2020 ;
- B-4: En liasse, facture 364 et pièces justificatives de Groupe Jutras Construction (pièces B-4.1 à B-4.4) ;
- B-5 : En liasse, facture 367 et pièces justificatives de Groupe Jutras Construction (pièces B-5.1 à B-5.6) ;



- B-6 : En liasse, facture 368 et pièces justificatives de Groupe Jutras Construction (pièces B-6.1 à B-6.5) ;
- B-7 : En liasse, facture 369 et pièces justificatives de Groupe Jutras Construction (pièces B-7.1 à B-7.4) ;
- B-8 : En liasse, facture 372 et pièces justificatives de Groupe Jutras Construction (pièces B-8.1 à B-8.13) ;
- B-9 : En liasse, facture 375 et pièces justificatives de Groupe Jutras Construction (pièces B-9.1 à B-9.3) ;
- B-10 : En liasse, facture 385 et pièces justificatives de Groupe Jutras Construction (pièces B-10.1 à B-10.8) ;
- B-11 : Facture des frais d'expertise de George Guirguis, architecte de la firme GGA, portant le numéro 193501 et datée du 10 septembre 2019 ;
- B-12 : En liasse, bon de commande de Matériaux Pont-Masson Rona portant le numéro 2933959 daté du 16 décembre 2019 et talon de remise daté du 31 janvier 2020 (pièces B-12.1 à B-12.3) ;
- B-13 : En liasse,
 - facture d'émondage de Service d'arbre spécialisé enr. datée du 20 novembre 2019 (pièce B-13);
 - facture de Amazon.ca portant le numéro 701-2066174-1429855, pour l'achat d'un appareil répulsif pour animaux SONYANG, en date du 27 novembre 2019 et bordereau d'expédition (pièces B-13.1 et B13.2) ;
- B-14 : En liasse, courriel de C Gauthier Excavation inc. et facture portant le numéro 2605 daté du 31 août 2019 relatifs au ramassage de débris de construction et rebut de ciment (pièces B-14.1 et B-14.2) ;
- B-15 : Facture de SolageSolide, portant le numéro 19440, datée du 9 décembre 2019 relative à l'injection d'une fissure avec le polyuréthane ;
- B-16 : Facture de Robert Daoust & Fils inc. datée du 1er août 2019 relative au nettoyage du terrain ;
- B-17 : Courriel de Mme Nicole Marineau de la compagnie Fenêtres Magistral daté du 11 juin 2019 relatif au coût d'une fenêtre fracassée par l'équipe de l'entrepreneur ;
- B-18 : En liasse, courriel de M. Simon Provencher de la compagnie Fenêtres Magistral daté du 16 juillet 2019 et facture portant le numéro 124299, datée du 30 janvier 2020 relatifs aux coûts des interventions à la porte avant et de la porte patio (pièces P-18.1 et P-18.2) ;
- B -19 : Facture de Groupe Immobilier Conseils Inc., portant le numéro 190810 et datée du 23 août 2019 relative à l'inspection de l'immeuble sis au 69, boul. Du Domaine, à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot;
- B-20 : Rapport de service de la compagnie Ventil-Air Vallée & Fils, portant le numéro 16419, relatif à la thermopompe ;
- B-21 : Preuves de paiement des factures ;
- B-22 : Mémos pour travaux à l'heure (24) ;
- B-23 : Échéancier des travaux (autrefois B-22) ;
- B-24 : Courriel du 27-09-2019 de M. Drapeau à Me Paquette ;
- B-25 : Photographies (152) de M. Stéphane Billette, ing. (Autrefois B-21) ;
- B-26 : 11 juin 2019 (courriel de refus du Bénéficiaire, aussi à l'onglet 1-A-11) ;



B-27 : En liasse, échanges de courriels des 1^{er}, 10, et 11 octobre 2019 et le 26 novembre 2019.

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 : Décision du 1er novembre 2019 de l'Administrateur (GCR), numéro 168189-2828 ;
- E-2 : Décision du 30 janvier 2020 de l'Administrateur (GCR), numéro 168189-3603 ;
- E-3 : Facture d'Habitations Ladouceur datée du 17 octobre 2018, portant le numéro 1965 ;
- E-4 : Facture d'Habitations Ladouceur datée du 20 décembre 2018, portant le numéro 1970 ;
- E-5 : Facture d'Habitations Ladouceur datée du 2 janvier 2019, portant le numéro 1972 ;
- E-6 : Facture d'Habitations Ladouceur datée du 12 février 2019, portant le numéro 1973 ;
- E-7 : Facture d'Habitations Ladouceur datée du 10 juin 2019, portant le numéro 1975 ;
- E-8 : Facture d'Habitations Ladouceur datée du 18 juillet 2019, portant le numéro 1977 ;
- E-9 : En liasse, mémos de Groupe Jutras Construction inc.



INTRODUCTION	8
PREUVE	10
Introduction.....	10
De la première rencontre à la signature du contrat du 31 janvier 2018	10
Le Bénéficiaire.....	10
L'Entrepreneur.....	10
Le contrat du 31 janvier 2018, l'entente de paiement du 2 mars 2018 et les trois Annexes....	11
Le Bénéficiaire.....	11
L'Entrepreneur.....	13
Les travaux de 2018 jusqu'au 14 juin 2019 (départ de l'Entrepreneur du chantier)	15
Le Bénéficiaire.....	15
L'Entrepreneur.....	16
Du 11 au 29 juin 2019 : fin de la présence (14 juin) de l'Entrepreneur	20
Le Bénéficiaire.....	20
Commentaires du Tribunal d'arbitrage.....	21
L'Entrepreneur.....	22
Du 30 juin 2019 (emménagement) aux décisions de l'Administrateur	24
Le Bénéficiaire.....	24
Réplique de l'Entrepreneur	29
Retour au témoignage du Bénéficiaire.....	29
L'inspecteur-conciliatrice et la décision de l'Administrateur du 1 ^{er} novembre 2019	30
Réponse du Bénéficiaire.....	34
L'enregistrement du bâtiment auprès de la GCR	34
PLAIDOIRIES	36
Les Bénéficiaires	36
L'Administrateur.....	45
L'Entrepreneur	48
DÉCISION	49
Arrêt Desindes de la Cour d'appel dans un cas où un entrepreneur avait abandonné le chantier et les décisions subséquentes.....	50
L'état du bâtiment au moment du défaut de l'Entrepreneur	53
La preuve au 10 juin 2019	53
La preuve au moment du départ le 14 juin 2019.....	54
Le Plan de garantie.....	55
La réception du bâtiment c. la réception de l'ouvrage	59
Le contrat de garantie et la renonciation	63
FRAIS	66
CONCLUSION.....	67

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi de quatre dossiers d'arbitrage en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, « le *Règlement* »), à la suite de :
- [1.1] une décision de l'Administrateur du 1^{er} novembre 2019, pour laquelle :
- [1.1.1] les Bénéficiaires se sont pourvus en arbitrage (dossier 192511001) ;



- [1.1.2] l'Entrepreneur s'est pourvu en arbitrage (dossier 192911001) ;
 - [1.2] une décision de l'Administrateur du 30 janvier 2020, pour laquelle :
 - [1.2.1] les Bénéficiaires se sont pourvus en arbitrage (dossier 20200522) ;
 - [1.3] une décision de l'Administrateur du 14 août 2020, pour laquelle :
 - [1.3.1] les Bénéficiaires se sont pourvus en arbitrage (dossier 202708001).
- [2] Très brièvement résumé :
- [2.1] un contrat fut signé entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires le 31 janvier 2018 (pièce 1-A-1) ;
 - [2.2] par avis verbal du 11 juin 2019 suivi d'une lettre datée du 18 juin 2019 (pièce 1-A-5), l'Entrepreneur annonce qu'il se retire du contrat, alléguant des situations indésirables et préjudiciables à ses intérêts mais sans mise en demeure préalable quant à ces situations alléguées mais contestées les Bénéficiaires, l'Entrepreneur effectue ses derniers travaux le 14 juin 2019 ;
 - [2.3] le 28 juin 2019 (pièce 1-A-2), le Bénéficiaire dénonce à l'Administrateur que « le contracteur nous a informé qu'il se retirait unilatéralement le 11 juin 2019 » et demande l'achèvement des travaux intérieurs et extérieurs, et l'obtention de soumissions tels que prévu au contrat ;
 - [2.4] le 30 juin 2019, les Bénéficiaires emménagent dans le bâtiment résidentiel ;
 - [2.5] l'Administrateur émet une décision le 1^{er} novembre 2019, décidant qu'il y a absence de réception du bâtiment, qu'il y a lieu d'appliquer l'article 9 du *Règlement* et de faire le choix du remboursement d'acomptes selon le montant qu'il détermine ;
 - [2.6] l'Administrateur émettra deux décisions les 30 janvier 2020 et 14 août 2020 basée sur la décision du 1^{er} novembre 2019.
- [3] À la demande des parties, le Tribunal d'arbitrage a procédé de façon préliminaire pour trancher les questions suivantes :
- [3.1] y-t-il eu réception du bâtiment en vertu du *Règlement* et en cas de réponse positive, quelle est la date de sa réception ? ;
 - [3.2] l'Administrateur a-t-il eu raison de décider que le régime applicable était celui de l'article 9 du *Règlement* (« **9.** La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles **avant** la réception du bâtiment doit couvrir: [...] ») ? ;
 - [3.3] les Bénéficiaires ont-ils raison de soutenir que le régime applicable était celui de l'article 10 du *Règlement* (« **10.** La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles **après** la réception du bâtiment doit couvrir: ») ;



PREUVE

Introduction

- [4] Les parties ont tenu à prouver en détails les faits qui ont mené aux différends que le Tribunal d'arbitrage doit trancher à ce stade préliminaire.
- [5] De plus, les parties ont produit une masse volumineuse de documents, échanges de courriels, rapports d'experts, factures, plans, photos, etc., que le Tribunal a analysé avec soins.
- [6] Pour éviter la répétition de témoignages à un stade ultérieur, le Tribunal d'arbitrage reproduit ici, de façon détaillée, les témoignages et la preuve dans ce dossier.
- [7] Pour la compréhension du dossier, le Tribunal d'arbitrage procède par périodes chronologiques et non dans l'ordre des témoins entendus à l'audience.

De la première rencontre à la signature du contrat du 31 janvier 2018

Le Bénéficiaire

- [8] Le Bénéficiaire, Martin Drapeau, témoigne à l'effet que la première fois qu'il a parlé à l'Entrepreneur, fut en octobre 2017.
- [9] Il l'a rencontré dans la rue alors qu'il prenait une marche et il a vu un projet de construction de maisons sur lequel l'Entrepreneur travaillait.
- [10] La négociation du contrat a commencé en octobre 2017, le contrat a été signé le 31 janvier 2018 (pièce 1-A-1).

L'Entrepreneur

- [11] Le représentant de l'Entrepreneur, Yanick Ladouceur, témoigne à l'effet que la société de l'Entrepreneur est en affaires depuis 15 ans, il effectue des travaux d'excavation, de charpente, de béton.
- [12] Il y a environ sept ans, il a effectué un changement pour devenir entrepreneur général.
- [13] Il est accrédité auprès de la GCR depuis la mise en place de ce programme le 1^{er} janvier 2015, avant, environ deux ans, accrédités auprès d'Abritat ; au cours des années 2018 et 2019, il a enregistré auprès de la GCR une quarantaine de maisons.
- [14] Il avait un projet à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, il avait fait une maison modèle, il a rencontré le Bénéficiaire à l'hiver 2016-2017, en début d'année, plusieurs mois avant la signature du contrat.
- [15] Ils se sont rencontrés à deux ou trois reprises, le Bénéficiaire disait qu'il cherchait un entrepreneur, le contrat a été signé le 31 janvier 2018.



Le contrat du 31 janvier 2018, l'entente de paiement du 2 mars 2018 et les trois Annexes

Le Bénéficiaire

- [16] Le Bénéficiaire affirme que son intention est claire, on la retrouve dans l'*Objet* à la première page du contrat du 31 janvier 2018 (pièce 1-A-1) qui débute par (en caractères gras) :
- Objet : contrat pour la construction de la maison et du garage arrière situés au [...] à Notre Dame de l'île Perrot pour M. Martin Drapeau et Mme. Annett Korner
- [17] Il s'agit d'engager un entrepreneur pour des services de construire une maison et un garage, il a vérifié ses licences à la RBQ.
- [18] La version originale du contrat a été rédigée par l'Entrepreneur, puis il y a eu des échanges de courriels pour amener des précisions et des modifications, puis il y a eu une version finale, signée, qui est celle au dossier.
- [19] Dans la version originale, il y avait une section « Responsabilités de l'entrepreneur » et une autre « Responsabilités des propriétaires », la structure générale signée est la même.
- [20] Les Bénéficiaires voulaient que ce soit clair que ce soit l'Entrepreneur qui s'occupe de la construction.
- [21] Ils tenaient absolument à avoir un entrepreneur et non un gestionnaire de projet parce que des gestionnaires de projet on pouvait en trouver à beaucoup moins cher que ça et ils voulaient avoir une garantie.
- [22] Pour alléger les coûts et la gestion financière, pour les frais aux sous-traitants, les Bénéficiaires les assumaient directement et les payaient directement :
- [22.1] soit ceux de l'Entrepreneur qui faisait partie de son équipe ;
- [22.2] soit ceux des Bénéficiaires s'ils avaient trouvé des soumissionnaires plus abordables.
- [23] Au début, les premiers paiements étaient effectués par l'Entrepreneur, parce que les Bénéficiaires n'avaient pas de compte auprès de la quincaillerie Matériaux [PM...] pour les matériaux, donc ces factures lui étaient envoyées directement, comme indiqué au deuxième point du contrat du 31 janvier 2018, sous Responsabilités des propriétaires¹.
- [24] Pour les soumissions, il avait une liberté pour aller les chercher de son côté afin de pouvoir comparer avec celles de l'Entrepreneur.
- [25] Il avait accès aux rabais de l'Entrepreneur vu sa licence RBQ.
- [26] S'il y avait un problème dans les travaux, on devait d'abord contacter le sous-traitant et ensuite si ça ne fonctionnait pas l'Entrepreneur prenait la relève et c'est sûr que ça allait être réglé.

¹ « Les factures des sous-traitants et des fournisseurs seront payées directement par les propriétaires et non par l'entrepreneur ».



- [27] Le contrat a trois annexes, ces annexes lui ont été envoyées par l'Entrepreneur par courriel, après la signature du contrat du 31 janvier 2018, transmises/reçues le 23 janvier 2019 ;
- [27.1] le Tribunal d'arbitrage note ici que :
- [27.1.1] dans la preuve documentaire (pièce 1-A-11), il y a un courriel du 23 janvier 2019 de l'Entrepreneur au Bénéficiaire qui contient en « Attachments », entre autres :
- 27.1.1.1. Annexe-Responsabilité-2018-06-11.doc ;
- 27.1.1.2. Annexe-Travaux-Plomberie.doc ;
- 27.1.1.3. Annexe-Travaux-Rough-Multilogements.doc ;
- [27.1.2] le contrat du 31 janvier 2018 ne mentionne pas l'existence de trois annexes ou d'annexe en général ;
- [27.1.3] contrairement à chaque page du contrat du 31 janvier 2018 qui sont paraphées par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire, les annexes ne contiennent aucun paraphe ;
- [27.1.4] le témoignage de l'Entrepreneur diverge sur ces annexes (voir paragraphe [45] ci-après).
- [28] La première annexe porte sur les travaux de charpente, exécutés par l'Entrepreneur qui a effectué les travaux énumérés dans l'annexe.
- [29] Au moment de l'inspection de la conciliatrice (de l'Administrateur) le 17 septembre 2019, « *la charpente était largement plus avancée dans le processus* ».
- [30] Il y a eu une entente de paiement dans un document séparé du contrat de construction datée du 2 mars 2018 (pièce 1-A-1, numérotée page 7 à l'audience) :
- [30.1] le montant total était de 46 000\$;
- [30.2] l'Entrepreneur avait dit que possiblement sans engagement ferme une partie de ce montant pourrait être payée sans taxe comme petit commerçant avec un solde taxable, la première « réclamation de paiement faite » de 26 000\$, qu'il a payée le 6 septembre 2018, le solde de 20 000\$ n'a pas été payé, ce devait être à la fin du processus.
- [31] À part ce contrat-là, et les trois annexes, il y a eu un contrat verbal pour la charpente avec l'Entrepreneur :
- [31.1] si pour tous les sous-traitants il devait y avoir deux soumissionnaires, pour la charpente, l'Entrepreneur les a convaincus que ce serait plus efficace et moins cher de faire affaire directement avec son équipe ;
- [31.2] cela a été une entente verbale, il n'y a pas eu de contrat écrit pour ça.
- [32] L'Entrepreneur ne lui a pas remis, soumis ou fait signer de contrat de garantie de la GCR, ne lui a pas remis de document explicatif du plan de garantie (voir, la section sur l'enregistrement auprès de la GCR, paragraphes [202] et seq.).



L'Entrepreneur

- [33] Pour sa part, l'Entrepreneur affirme que quand le Bénéficiaire a eu terminé de magasiner, « *ils se sont rencontrés pour commencer à mettre en place un contrat pour la gestion de sa construction de maison* ».
- [34] Il dit que le Bénéficiaire cherchait quelqu'un qui pouvait surveiller les travaux tout en bénéficiant des escomptes-contracteurs qu'il obtenait vu le volume de ses achats, il « *cherchait quelqu'un pour orchestrer la construction de sa maison* », il demandait ce qu'il pouvait faire pour que ça coûte moins cher.
- [35] Considérant le prix que le Bénéficiaire était disposé à payer, il lui a proposé que le Bénéficiaire fasse la comptabilité, s'occupe de tous les sous-traitants, l'Entrepreneur pour sa part irait au chantier, notamment pour la finition mais pas de A à Z.
- [36] L'Entrepreneur lui a dit faire deux types de contrats :
- [36.1] soit le contrat de clés en main ;
 - [36.2] soit le contrat de gestion.
- [37] Il dit ne pas faire beaucoup de gestion de projet peut-être deux par année, ce sont principalement des contrats clés en main qu'il fait.
- [38] Ils ont eu plusieurs discussions au cours desquelles il a expliqué la différence entre ces deux contrats.
- [39] Il lui a expliqué que quand on a un contrat clés en main, on attribue un montant total pour la construction de la structure, on établit des budgets pour la cuisine, l'achat des planchers, les accessoires de plomberie, les céramiques, tout fonctionne par budget, dans une *clés en main* si les gens veulent dépasser le budget, c'est à eux à payer un supplément pour compenser le manque au budget.
- [40] C'est sûr qu'un entrepreneur général facture plus dans une *clés en main* que dans un contrat de gestion.
- [41] Dans un contrat de clés en main c'est l'entrepreneur général qui engage les sous-traitants, c'est lui uniquement qui est responsable des sous-traitants.
- [42] Ici, dans ce contrat de gestion de projet :
- [42.1] c'est le Bénéficiaire qui a engagé des sous-traitants pour faire les travaux de sa maison ;
 - [42.2] les Bénéficiaires s'occupaient de la comptabilité, toutes les factures vont être payées par eux ;
 - [42.3] le Bénéficiaire pouvait faire toutes les rencontres avec les sous-traitants pour leur dire comment il veut que sa maison soit construite :
 - [42.3.1] au niveau de la finition intérieure ;
 - [42.3.2] la céramique ;
 - [42.3.3] les bois francs ;



- [42.3.4] la peinture ;
- [42.3.5] la mise en place de l'électricité ;
- [42.3.6] ses demandes de particulières aux plombiers ;

donc principalement diriger les sous-traitants pour que l'intérieur de sa maison soit comme il le demandait en dirigeant tout ce que lui appelle la mécanique.

- [43] Il lui a dit qu'il l'assisterait quand il y a des rencontres importantes pour les sous-traitants pour la mécanique (plomberie, électricité, ventilation, la tuyauterie l'aspirateur central tout ce qui est caché dans le mur avant qu'on puisse faire le gypse), c'est dans le contrat.
- [44] L'Entrepreneur devait être présent pour que ces travaux-là puissent débuter pour s'assurer des bons endroits à passer pour faire ces travaux, pour indiquer le passage de la tuyauterie « *pour être sûr que tout est fait correctement* ».
- [45] Quant aux trois annexes :
- [45.1] elles ne font pas partie du contrat ;
 - [45.2] l'annexe concernant les travaux de charpente, elle n'est pas signée, c'est une copie remise au Bénéficiaire plusieurs mois avant le 31 janvier 2018 pour lui montrer la façon de fonctionner ;
 - [45.2.1] le Tribunal note que personne à l'audience ne lui a posé la question sur la présence de ces trois annexes en pièces jointes du courriel du 23 janvier 2019 de l'Entrepreneur au Bénéficiaire (pièce 1-A-11), comme en avait témoigné le Bénéficiaire ; ce point n'est pas pertinent pour la décision qu'il doit rendre à ce stade ;
 - [45.3] ce n'étaient pas des annexes attribuées au contrat,
 - [45.4] l'annexe de la charpente est pour des multi logements ;
 - [45.5] ce sont des documents généraux, confectionnés pour les nouveaux sous-traitants ;
 - [45.6] c'était juste pour expliquer comment on travaillait avec les sous-traitants ;
 - [45.7] les travaux de charpente ont été effectués à la suite d'une entente verbale même si la majorité des travaux qu'il a effectués sont décrits dans cette annexe.
- [46] Quant à l'entente de paiement du 2 mars 2018, la valeur du contrat était de 46 000 \$ au total.
- [47] Non seulement cela ne comprenait aucun travail de construction, mais il n'a pas été question de la rémunération qu'il pourrait avoir s'il effectuait certains travaux car il n'y avait pas d'entente à l'effet que l'Entrepreneur ferait des travaux de construction.



[48] En contre-interrogatoire, il affirme que le Bénéficiaire voulait payer une portion comptant, les 26 000 \$ ont été payés en argent comptant sans taxe et il n'a jamais facturé les Bénéficiaires pour les 20 000 \$ [indiqués à l'entente].

Les travaux de 2018 jusqu'au 14 juin 2019 (départ de l'Entrepreneur du chantier)

Le Bénéficiaire

[49] Le Bénéficiaire affirme que les travaux ont débuté en juin 2018 avec l'excavation.

[50] L'Entrepreneur devait s'occuper de l'excavation.

[51] Il avait une seule soumission pour l'excavation, ça l'inquiétait parce que l'Entrepreneur lui avait dit qu'il n'avait pas trouvé une deuxième soumission parce que la maison avait une forme particulière et il ne connaissait pas d'autres soumissionnaires.

[52] Au début, l'Entrepreneur était très présent :

[52.1] pour le piquetage ;

[52.2] il a été là quand ils ont creusé ;

[52.3] ils ont passé beaucoup de temps à discuter.

[53] Puis l'Entrepreneur n'était pas là à tous les jours, c'était un problème récurrent, les sous-traitants étaient souvent laissés à eux-mêmes, il s'en est plaint à plusieurs occasions, et l'Entrepreneur disait que les gens savaient quoi faire et compte tenu de ce que le Bénéficiaire avait payé, il ne pouvait pas s'attendre à ce que l'Entrepreneur soit là à tous les jours.

[54] De façon générale c'était l'Entrepreneur qui informait le sous-traitant quand il devait être là ; Éric Meloche (gérant de chantier) coordonnait les sous-traitants « pour les intégrer dans la séquence pour qu'ils soient adéquats », le Bénéficiaire le tenait au courant quand il engageait des sous-traitants pour cette coordination.

[55] Beaucoup des sous-traitants travaillaient habituellement pour l'Entrepreneur.

[56] Le 12 mars 2019 quand il a appris la nouvelle, le Bénéficiaire a averti l'Entrepreneur qu'ils [les Bénéficiaires et leur famille] devaient quitter la maison qu'ils louaient à cette époque pour le 1^{er} juillet 2019, et qu'ils désiraient emménager dans leur nouvelle maison à cette date.

[57] L'Entrepreneur leur a répondu « pas de problème », puis le 27 mars le Bénéficiaire lui a demandé la *cédule* des travaux et vers la troisième semaine de mai, Éric Meloche (gérant du chantier) leur dit que c'était impossible de terminer la maison à temps pour le 1^{er} juillet.

[58] Le 31 mai 2019, une *cédule* des travaux est faite sur papier élaborée par le gérant de chantier Éric Meloche et la Bénéficiaire, les deux se sont rencontrés et ont élaboré une *cédule* (pièce B-23 – Échéancier des travaux, dont copie a été remise à l'inspecteur-conciliateur lors de sa visite des lieux le 17 septembre).



L'Entrepreneur

- [59] L'Entrepreneur témoigne à l'effet qu'après la signature du contrat le 31 janvier 2018, il a attendu que les permis de construction soient émis et que les plans soient complétés.
- [60] Le Bénéficiaire voulait faire des changements notamment pour un plafond-cathédrale dans la chambre des maîtres.
- [61] Le permis a été émis le 10 avril 2018 mais à cette date les plans n'étaient pas prêts.
- [62] C'est le Bénéficiaire qui a engagé les architectes pour les plans, d'abord faits par Jean-François Lavoie puis complétés par George Guirguis quoique tous les changements du Bénéficiaire n'étaient pas sur ces plans.
- [63] Ils ont reçu un plan pour construire mais pas de plan complet, car il n'avait pas les exigences du Bénéficiaire, il y manquait énormément de mesures et de précisions.
- [64] Les plans ont été émis le 21 mai, il les a reçus au début de juin 2018.
- [65] Il n'a pas reçu par la suite de plans qui correspondaient aux exigences du Bénéficiaire.
- [66] Ils ont reçu des plans d'ingénieurs pour les semelles de la fondation qui étaient à une profondeur insuffisante pour être à l'épreuve du gel.
- [67] La maison est sur le roc, l'Entrepreneur avait demandé d'autres plans d'ingénieurs car sur les plans il y avait aucune mention de charges concentrées ni comment la structure de toit allait être assise sur le bâtiment, c'est pour supporter les poutres du toit cathédrale.
- [68] Les coûts étaient environ 10 000 \$ pour les plans d'ingénieurs, le Bénéficiaire a répondu *no way* c'est bien trop cher.
- [69] L'Entrepreneur s'est débrouillé autrement pour avoir les charges concentrées de la structure et tous les travaux pour obtenir les charges concentrées ont été faits avec la quincaillerie Matériaux [PM...] son fournisseur principal.
- [70] Il a seulement obtenu un seul plan d'ingénieurs, soit pour les semelles de fondations.
- [71] Les travaux ont commencé, exclusivement de l'excavation, le lundi avant les vacances de la construction de 2018, le 16 juillet.
- [72] Ce devait être l'excavateur du Bénéficiaire qui devait faire ces travaux, il était censé venir à la mi-juin, mais cet excavateur remettait d'une semaine à l'autre pour promettre de venir le vendredi avant les vacances de la construction.
- [73] Pour l'Entrepreneur, c'était inconcevable de laisser un trou béant avant deux semaines de vacances, avec des risques d'effondrement.
- [74] Le Bénéficiaire a accepté la proposition de l'Entrepreneur de prendre celui qu'on lui avait présenté à un taux horaire pour briser le roc (engagé et payé par le Bénéficiaire), qui a débuté les travaux le 16 juillet.



- [75] L'Entrepreneur et le Bénéficiaire se sont entendus : ce dernier a engagé l'Entrepreneur pour faire venir sa pelle de 15 t pour sortir le roc que l'excavateur brisait au fur et à mesure pour gagner du temps.
- [76] Ces services fournis en juillet 2018 n'étaient pas prévus dans le contrat du 31 janvier 2018.
- [77] Il y a eu une entente verbale à 125 \$ de l'heure pour la pelle de 15 t avec une excavatrice de 4 t et pour le temps d'homme à 75 \$ par heure pour le journalier qui va dans le trou.
- [78] Ce sous-traitant a facturé l'Entrepreneur qui était en gestion et ce dernier a facturé le même montant au Bénéficiaire, il n'y avait pas de surplus d'ajouté car on avait déjà un montant forfaitaire pour la gestion.
- [79] Six des « employés » (sic!) de l'Entrepreneur ont nettoyé le roc avant la coulée du béton, ils ont installé la styromousse sous la semelle avant la coulée, on a installé la styromousse rigide dans le garage, rempli le garage de sable, l'a compacté.
- [80] L'Entrepreneur a produit une série de factures, cotées E-3 à E-8, toutes payées sauf la dernière, facture E-8.
- [81] La facture 1965, pièce E-3, du 17 octobre 2018, payée en totalité, ce sont les factures reçues pour extraire le roc, solage, goudronnage des fondations, location de génératrice, il n'y a aucun temps d'homme sur ces factures.
- [82] La facture 1970, pièce E-4, du 20 décembre 2018, pour des travaux faits jusqu'à la mi-septembre, elle inclut la main-d'œuvre payée en totalité, elle fait aussi référence en partie à l'assemble de la charpente.
- [83] Une fois les fondations et le remblayage des fondations terminés à la mi-septembre 2018, l'étape suivante était la construction de la charpente.
- [84] Le Bénéficiaire et l'Entrepreneur ont eu des rencontres pour regarder les soumissions pour la charpente :
- [84.1] c'était difficile étant donné le manque d'information qu'il y avait sur les plans ;
 - [84.2] on avait eu des prix approximatifs entre 70 000 \$ et 80 000 \$;
 - [84.3] à la suite de quoi le Bénéficiaire a demandé à l'Entrepreneur s'il pouvait faire les travaux de charpente à l'heure puisqu'il savait que ce dernier avait deux équipes de menuisiers qui travaillaient exclusivement sur la construction de ses maisons clés en main.
- [85] Le Bénéficiaire a accepté d'engager l'Entrepreneur à l'heure par employé pour effectuer les travaux de charpente :
- [85.1] il n'y ait pas de profits pour l'Entrepreneur sur le temps d'homme, étant donné qu'il était là pour la gestion ;
 - [85.2] ils ont accepté de faire ce travail à l'heure à 75 \$ par heure et par homme, le Bénéficiaire acceptait en plus de payer le transport du contrôleur de chantier et le lift pour faire du levage.



- [86] Les travaux de charpente commencèrent le 5 septembre 2018.
- [87] Ils ont perdu environ deux mois et demi à attendre les fermes de toit pour des raisons que le Tribunal juge comme étant hors de leur (aux deux parties) contrôle, les longs détails n'étant pas pertinents (les sous-traitants/fournisseurs qui changent d'idées à la dernière minute, font des délais, montent leur prix).
- [88] Ils ont décidé de faire affaire avec un troisième fournisseur pour les fermes de toit, pour ensuite recevoir la structure de toit, ses ouvriers ont fait le levage de la structure de toit le 10 décembre 2018.
- [89] Ce 10 décembre, c'est la période de *rush* avant de les vacances de Noël.
- [90] L'Entrepreneur s'est dépêché de finir la toiture pour pouvoir installer les fenêtres, chauffer les lieux et fermer le chantier pour la période de vacances des Fêtes.
- [91] À ce moment-là, la laine est posée dans les murs, on s'attend à ce que les bardeaux soient livrés le mercredi avant les vacances de la construction des Fêtes, les fenêtres livrées le jeudi et terminées d'être installées le vendredi pour pouvoir fermer et barrer le chantier pour les Fêtes.
- [92] Au moment des vacances de la construction des Fêtes, l'ossature de bois était montée, la structure de toit est complétée, les fermes de toit sont installées, les panneaux OSB [Oriented Strand Board] sont installés, les murs extérieurs sont faits, les fenêtres sont installées, la laine dans les murs avec le polythène et le scellant acoustique, de plus la portion sous terre, au niveau de la plomberie est faite également.
- [93] Les factures (pièce E-5) du 2 janvier 2019 et (pièce E-6) du 12 février 2019, payées en totalité, reflètent ce travail, et montrent que les ouvriers ont été payés à 75 \$ par heure.
- [94] Le chargé de projet de l'Entrepreneur a communiqué avec le Bénéficiaire pour obtenir la couleur de bardeaux qui a répondu que ce choix n'avait pas encore été fait, donc l'Entrepreneur n'a pas pu faire les bardeaux avant la période des vacances des Fêtes ;
- [94.1] le Tribunal d'arbitrage note ici que la preuve diverge et se réfère au courriel du Bénéficiaire du 9 octobre 2019 (pièce 1-A-18) quant à la toiture, qui affirme que la couleur avait été communiquée à l'automne 2018.
- [95] Le Bénéficiaire s'était entendu avec le responsable de l'installation des bardeaux sur la toiture Monsieur M... qui devait venir le mercredi juste avant les vacances mais on n'avait pas la couleur des bardeaux.
- [96] L'Entrepreneur a convaincu Monsieur M... de venir pendant les temps des Fêtes, ce qui est assez hors du commun, mais on n'avait toujours pas la couleur.
- [97] À la suite de quoi de la neige est tombée, ce qui a ajouté des frais de déneigement au montant du contrat.
- [98] Le Bénéficiaire a dit le premier samedi au matin des vacances qu'il allait demander encore le prix des soumissions de Monsieur M... et ensuite il a dit qu'il



allait communiquer avec un autre couvreur pour voir s'il était capable d'avoir un meilleur prix.

[99] Finalement le 15 janvier 2019, l'Entrepreneur reçoit la couleur des bardeaux de la du Bénéficiaire, mais il y avait encore plus de neige sur la toiture, cela coûterait maintenant environ 3000 \$ pour déneiger la toiture et à ce moment-là le Bénéficiaire a décidé d'arrêter les travaux, malgré le désaccord de l'Entrepreneur qui lui a dit qu'il valait mieux enchaîner les travaux ;

[99.1] le Tribunal d'arbitrage note ici que la preuve diverge et se réfère au courriel du Bénéficiaire du 9 octobre 2019 (pièce 1-A-18) quant à la toiture, qui affirme qu'il y avait de la glace sur le toit et qu'il en a discuté avec l'Entrepreneur et qu'il a suivi les recommandations de ce dernier de suspendre car la membrane autocollante ne collerait pas.

[100] On a fait les bardeaux seulement au mois d'avril, le Bénéficiaire voulant déneiger sa toiture lui-même.

[101] Le chantier était suspendu et il a repris dans les circonstances suivantes :

[101.1] l'Entrepreneur a reçu un message texte le 12 mars 2019 du Bénéficiaire disant que le propriétaire de la maison qu'il louait, voulait la récupérer pour le 1^{er} juillet et qu'il devait déménager à cette date dans la maison en construction et il demandait si c'était possible ;

[101.2] l'Entrepreneur a répondu qu'il avait absolument besoin de son autorisation pour les bardeaux de la toiture ;

[101.3] le Bénéficiaire a répondu qu'il allait terminer de déneiger la toiture, qu'il avait presque terminé.

[102] Monsieur M... [le même que ci-haut], engagé par le Bénéficiaire, est venu vers le 12 avril pour l'installation des bardeaux ;

[102.1] ensuite les ouvriers de charpente à l'heure ont pu continuer la mise en place de la toiture et ont pu continuer les travaux de division intérieure, soit :

[102.1.1] terminer les divisions intérieures ;

[102.1.2] compartimenter les chambres, les salles de bains, les divisions au sous-sol ;

[102.1.3] préparer l'installation du polythène au plafond, pour recevoir la laine soufflée, isolation du plafond-cathédrale, avec la laine en natte, puis les fourrures de bois appliquées qui vont recevoir le gypse dans le *cathédrale* et sur tous les plafonds du bâtiment.

[103] À la suite de ça, les sous-traitants engagés par le Bénéficiaire pouvaient continuer la mécanique à l'intérieur du bâtiment.

[104] Du 12 avril au départ de l'Entrepreneur le 14 juin 2019, les gens engagés par le Bénéficiaire ont effectué des travaux d'électricité, sur la ventilation, de la



mécanique de la balayeuse centrale, installation des boiers (sic! boiseries?), installation du gypse, et une portion de la céramique.

Du 11 au 29 juin 2019 : fin de la présence (14 juin) de l'Entrepreneur

Le Bénéficiaire

[105] Le Bénéficiaire affirme que le 11 juin 2019 est un moment charnière.

[106] Juste avant, par courriel du 4 juin 2019 (pièce 1-A-11), il avait écrit à l'Entrepreneur :

Yanick, j'ai reçu les heures [...]. Pourrais tu m'indiquer combien d'heures et quelles dates ont été créditées pour réparation d'erreur

[107] Par courriel du 11 juin 2019, à 4 :52 a.m. (pièce 1-A-11), il écrit à Yanick Ladouceur pour l'informer, entre autres, qu'il aurait facturé, de trop, 180.75 heures pour la charpente et autres ;

[107.1] le Bénéficiaire avait déjà fait part de cette préoccupation par courriel du 20 mars 2019 (pièce 1-A-11) :

Pour la charpente, l'estimé initial pour monter maison et garage était de 82 000. [...] Donc on dépasserait de 170 heures... J'aimerais qu'on revisite ça.

[108] Ce même matin du 11 juin 2019, il rencontre Yanick Ladouceur sur le chantier.

[109] Ce dernier lui dit qu'il veut se retirer du contrat et lui fait certaines propositions quant à des heures à être retirées d'une facture, ce dernier lui propose qu'il en discute avec sa conjointe pour mettre fin au contrat et se retirer du projet.

[110] Le Tribunal d'arbitrage note ici que rien dans la preuve ne montre de mise en demeure préalable à la décision communiquée le 11 juin par l'Entrepreneur de mettre fin au contrat pour les raisons qu'il a invoquées.

[111] La journée même, le Bénéficiaire lui envoie un « refus catégorique » par courriel (pièce B-26 et dans la liasse à 1-A-11) parce que ça les mettait dans une situation difficile :

[...] mettre fin au contrat nous causerait trop de torts et de dommages. Nous aimerions donc que le contrat soit honoré [...]

[112] Le 18 juin 2019 (lettre et rapport de signification en date du 18 juin 2019, partie de la pièce 1-A-11), le Bénéficiaire lui envoie une mise en demeure par huissier :

[...] La semaine dernière, vous nous avez informé de votre souhait de vous retirer de façon unilatérale du contrat, malgré notre désaccord signifié par écrit, ce qui aurait pour conséquence, notamment, de laisser le projet incomplet, en plan, et à l'abandon, [...], l'impossibilité d'obtenir des prix contracteur tel que stipulé au contrat, et l'impossibilité, plus largement, d'avoir accès à un espace habitable dans délai raisonnable. [...] nous vous mettons en demeure d'honorer vos engagements, tel que stipulés au(x) contrat(s) [...]

[113] Le 18 juin 2019 (lettre reçue le 20 juin, pièce 1-A-5) c'est l'Entrepreneur par l'entremise de son avocate qui l'informe que :



Devant vos interventions et vos décisions préjudiciables à l'accomplissement des services rendus par notre client, ce dernier se doit de résilier le contrat intervenu avec vous le 31 janvier 2018 pour les motifs graves susmentionnés.

[114] Le Tribunal d'arbitrage note ici qu'il n'y a aucune lettre au dossier reprochant les faits qui y sont mentionnés avant le 18 juin 2019.

[115] Le Bénéficiaire a référé (Pièce 1-A-9) à des photos qu'il a prises à différents moments pour documenter l'état de la situation.

[116] Le 27 juin 2019 (pièce 1-A-2) il envoie un « formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur » à l'Administrateur, demandant :

[116.1]1. Achèvement de travaux intérieurs ;

[116.2]2. Obtention de soumissions, tel que prévu au contrat ;

[116.3]3. Achèvements des travaux extérieurs.

[117] Les travaux qui ont continué à la suite du départ de l'Entrepreneur étaient ceux qui étaient déjà cédulés (dans l'échéancier), quand il a contacté l'Administrateur on lui a dit « vous pouvez poursuivre ce qui était déjà prévu mais vous ne pouvez pas initier de nouveaux travaux tant qu'il n'y a pas eu constatation de l'état des lieux » ;

[117.1]il y avait le contrat de gypse qui avait été commandé par l'Entrepreneur mais c'est lui (le Bénéficiaire) qui a payé, c'est un sous-traitant habituel de l'Entrepreneur, le mandat avait déjà été donné par l'Entrepreneur.

[118] En contre-interrogatoire du procureur de l'Administrateur, à savoir quels ont été les derniers travaux effectués par l'Entrepreneur ?

[118.1]il répond *probablement* l'installation des portes, le gypse était commencé et quasi complété, toiture, porte, fenêtre, coquille, isolation, plomberie, céramique déjà amorcée, électricité élémentaire pour alimenter l'équipement, le filage, la plomberie mais sans les accessoires toilettes, bain, douche.

Commentaires du Tribunal d'arbitrage

[119] Avant de rapporter le témoignage du représentant de l'Entrepreneur, le Tribunal d'arbitrage note qu'une partie de son témoignage est basé sur du oui-dire quant à la situation au quotidien sur le chantier puisqu'il n'y était pas à tous les jours ;

[119.1]le Tribunal d'arbitrage est d'ailleurs intervenu pour signaler qu'il était inutile de s'objecter à chaque oui-dire, qu'il savait faire la part des choses entre la « meilleure preuve » et la preuve par oui-dire, même si les tribunaux administratifs peuvent faire preuve d'une plus grande souplesse quant à la preuve par oui-dire².

² « La jurisprudence et les auteurs semblent également être d'avis que la même règle s'applique au oui-dire: il ne sera sanctionné, par contrôle judiciaire, que dans la mesure où son admissibilité contrevient aux exigences de la règle de justice naturelle » *Le Journal de Montréal c. Le Syndicat des Travailleurs de*



L'Entrepreneur

[120] À la question comment ça se passe au quotidien dans le chantier, l'Entrepreneur répond que *ça ne va pas très très bien*.

[121] Il affirme que le Bénéficiaire vient au chantier et demande souvent « à nos ouvriers » de faire des modifications ;

[121.1] comme des divisions intérieures ;

[121.2] dans la structure ;

à plusieurs reprises, directement aux ouvriers au lieu de passer par le chargé de projet Éric Meloche ou par le témoin à l'audience pour savoir si c'est correct.

[122] « On » constate que le Bénéficiaire travaille les fins de semaine au chantier, coupe des tuyaux de plomberie sans demander la permission ou sans consulter l'Entrepreneur.

[123] Il fait des travaux de menuiserie avec ses employés (sic!) engagés à son insu, ils ont eu des problèmes avec les électriciens qu'on ne voyait jamais, on ne savait pas qui ils étaient, il se passait beaucoup de choses dans la maison sans qu'on ait de contrôle, sans qu'on soit d'accord.

[124] Il y a eu deux évènements culminants qui l'ont décidé à quitter le chantier :

[124.1] le Bénéficiaire leur a présenté pour une soumission des gens qui n'avaient pas de licence de la RBQ ;

[124.1.1] sur ce reproche, la preuve n'est pas complète pour pouvoir trancher en toute connaissance, les Bénéficiaires ont affirmé que leur contrat disait que c'est l'Entrepreneur qui devait s'assurer que les sous-traitants avaient une certification³ ;

[124.2] le Bénéficiaire leur a dit qu'il emménagerait dans la maison, et l'Entrepreneur n'était pas d'accord, c'est un chantier de construction :

[124.2.1] si le Bénéficiaire prenait la décision de rentrer dans cette maison en construction avec ses enfants, sa femme et son chien, l'Entrepreneur ne voulait pas :

124.2.1.1. c'était trop dangereux ;

124.2.1.2. il ne voulait pas prendre la responsabilité d'avoir des gens qui habitent dans une maison à ce stade-là de la construction ;

124.2.1.3. la banque évaluait la construction à 48 % ;

124.2.1.4. il n'y avait aucun garde-corps qui empêche les enfants de tomber en bas de la galerie ;

l'Information du Journal de Montréal (C.S.N.) et Me Alain Corriveau agissant ès qualités d'arbitre de griefs mise en cause CA 28 novembre 1994, 500-09-000799-924.

³ Entre autres, courriel du 23 septembre 2019 à Marylène Rousseau, « portes de garage », 1-A-11.



- 124.2.1.5. il y a de l'électricité ouverte un peu partout ;
- 124.2.1.6. c'est inconcevable d'entrer dans une maison comme ça ;

[124.3]le Tribunal note :

- [124.3.1] que le témoin ne fait aucune mention du courriel du 11 juin des Bénéficiaires alléguant une surfacturation envoyé juste avant la rencontre sur le chantier ;
- [124.3.2] qu'il n'y eu aucune mise en demeure au préalable soulevant ces reproches avant l'annonce de la désertion du chantier ;
 - 124.3.2.1. la lettre du 18 juin 2019 (pièce 1-A-5) de la procureure de l'Entrepreneur ne réfère à aucun préavis ni aucune mise en demeure antérieure ;
- [124.3.3] l'échéancier des travaux (pièce B-23), préparé à la fin mai conjointement avec Éric Meloche, prévoyait un déménagement le 21 juin et des travaux par la suite, sans mention d'un désaccord à ce sujet.

[125] Le 14 juin 2019 est la date à laquelle il a effectué les derniers travaux de construction dans l'immeuble des Bénéficiaires, après cette date il n'est plus allé dans la maison pour y faire des travaux, lui ou ses sous-traitants.

[126] Les factures E-7 (du 10 juin 2019, payées) et E-8 (du 18 juillet 2019, non payée, heures des menuisiers pour les travaux de charpente) détaillent les derniers travaux effectués.

[127] Au 14 juin 2019, il restait :

- [127.1] à compléter la céramique ;
- [127.2] à installer les boiseries pour la finition intérieure ;
- [127.3] les portes et moulures ;
- [127.4] les planchers de bois franc ;
- [127.5] tous les cabinets d'armoires de cuisine et de salle de bains ;
- [127.6] des comptoirs de quartz à être installés ;
- [127.7] la peinture ;
- [127.8] la finition sur les foyers ;
- [127.9] la finition de maçonnerie ;
- [127.10] le final électrique ;
- [127.11] le final de plomberie pour les appareils et accessoires ;
- [127.12] les vitres de douche à installer ;
- [127.13] le revêtement extérieur n'était pas fait du tout, donc aucune maçonnerie aucun revêtement souple ;



[127.14]le balcon n'était pas recouvert ;

il y avait seulement le gypse et les joints de tirés, la céramique au sous-sol de complétée.

[128] Le système de ventilation n'était pas fonctionnel, seulement les conduits de ventilation étaient installés.

[129] En contre-interrogatoire, il affirme ne pas avoir facturé le solde de 20 000 \$ car :

[129.1] quand il a décidé de quitter le chantier, il a rencontré le Bénéficiaire en personne ;

[129.2] il a expliqué « que j'étais tanné, que ça ne pouvait pas continuer comme ça » ;

[129.3] il a dit être prêt à enlever 100 heures de la facture qui n'avait pas été payée et ne pas facturer les 20 000 \$ s'il le laissait partir et donnait une quittance ;

[129.3.1] de plus il avait en main toutes les soumissions pour compléter les travaux à l'intérieur du bâtiment les seules choses qui restaient à magasiner c'était le revêtement extérieur et le recouvrement du balcon extérieur ;

[129.3.2] à sa connaissance il (le Bénéficiaire) avait l'intention de se servir de ces soumissions car il n'a changé personne, il a pris ces gens-là, pour compléter la finition des planchers, de la cuisine, de l'intérieur, l'installation des accessoires de plomberie et du bois franc ;

129.3.2.1. le Tribunal note ici qu'il ne fait aucune mention à l'audience de la position des Bénéficiaires quant à ces 100 heures, pour lesquels, les Bénéficiaires ont exposé leur position de la façon suivante par courriel du 11 octobre 2019 (pièce 1-A-21) à Marylène Rousseau il écrit :

Concernant les 100 heures. Nous tenons à souligner que cette déduction de 100 heures visait entre autres à nous compenser pour les nombreuses erreurs de construction, y compris pour le garage arrière, et pour l'achat de matériaux suite à ces erreurs.

[130] Toutes ces choses-là avaient été établies avec la Bénéficiaire pour compléter jusqu'au moment où il pouvait déménager, toutes les finitions avaient été faites pour terminer l'intérieur de la maison, il savait déjà qui engager.

Du 30 juin 2019 (emménagement) aux décisions de l'Administrateur

Le Bénéficiaire

[131] Le 30 juin, le Bénéficiaire déménage de son ancien logement et emménage « totalement » avec femme, enfants (12 et 15 ans) (et chien) et tous ses meubles.



[132] Au 30 juin 2019 :

[132.1] à l'intérieur :

[132.1.1] le gypse est complété à quelques détails près ;

[132.1.2] la peinture est commencée depuis le 20 juin ;

[132.1.3] la céramique est quasiment finie ou largement avancée ;

[132.1.4] il a des prises de courant à tous les étages, dans toutes les pièces, y compris la cuisine ;

[132.1.5] le plancher ;

[132.1.6] le frigo ;

[132.1.7] le micro-onde ;

[132.1.8] des luminaires ou porcelaine pour éclairer ;

[132.2] l'extérieur n'est pas ou un peu avancé ;

[132.2.1] la coquille extérieure est faite ;

[132.2.2] le toit est fait avec les bardeaux ;

[132.2.3] l'isolation, les portes et les fenêtres sont là ;

[132.2.4] ce qu'il reste essentiellement à l'extérieur, c'est du revêtement, on est sur le papier Tyvek.

[133] L'intérieur est largement avancé, certainement pas fini.

[134] En termes de commodité, le 1^{er} juillet on avait l'eau dans le garage uniquement, l'eau c'est le 4 ou le 5 juillet où ils ont eu l'installation complète d'une salle de bains, donc entre le 1^{er} et le 4 ou 5 juillet la toilette c'était une chaudière, la douche c'était chez les voisins.

[135] Le 4 ou 5 juillet ils étaient relativement autonomes, ils pouvaient se laver chez eux, il y avait une toilette, un lavabo, on ne dépendait plus des voisins.

[136] Le 1^{er} juillet il n'y a pas encore de plancher de bois franc, l'installation a commencé le 9, la céramique a été faite avant.

[137] Il n'y avait pas de cuisine au 1^{er} juillet, l'installation de la cuisine, des armoires a eu lieu entre le 12 et le 14 juillet, mais ils n'ont pas de comptoir, cela va se faire un peu plus tard, ils avaient mis des planches en guise de comptoir.

[138] À ce moment-là, le frigo est à sa place, le four et le poêle sont à leur place, le micro-onde servait déjà depuis qu'ils avaient emménagé, le frigidaire servait aussi quand ils ont emménagé car ils avaient du courant.

[139] Le 23 juillet, il y a eu l'installation du comptoir.

[140] Si le premier moment charnière en termes d'autonomie fut quand il a eu sa salle de bains, donc il n'avait plus à utiliser de chaudière ou d'aller voir les voisins, son deuxième moment charnière a été le 24 juillet, car à ce moment-là :



[140.1] les rampes d'escalier ont été installées dans l'escalier intérieur, avec les enfants dans une maison sans rampes ça cause un problème.

[141] Il n'était pas content, n'était pas bien, on vivait là depuis 24 jours, mais enfin au 24 juillet, on avait de l'eau chaude, une toilette, il n'y avait plus le stress constant de dire aux enfants de faire attention parce qu'il n'y avait pas de rampes.

[142] Quant au chauffage :

[142.1] ce n'était pas important au mois de juillet ;

[142.2] on avait la dalle chauffante donc tout le sous-sol est chauffé, ça leur a servi au début de l'automne ;

[142.3] donc à l'automne on avait le chauffage à l'étage inférieur, donc la chaleur montait ;

[142.4] à l'étage supérieur il y avait des mini chaufferettes, au salon, à la cuisine, à la chambre des maîtres en haut, alors que l'étage du bas était entièrement chauffé.

[143] Les travaux se sont poursuivis même après la visite de conciliation de septembre.

[144] Le 19 (sous réserves⁴) août, il y a eu la visite de l'ingénieur Billette :

[144.1] les 152 photos qu'il a prises cette journée-là ont été commentées à l'audience par le Bénéficiaire ;

[144.2] par courriel du 13 septembre 2019 (pièce 1-A-8) il a envoyé le rapport de l'ingénieur Billette du 5 septembre 2019 à l'Inspecteur-conciliateur,

[144.2.1] qui avait le « mandat de vérifier la propriété mentionnée en rubrique et de détailler les différents travaux qui devront être complétés afin d'en terminer la construction », en plus d'avoir fait « une liste des travaux qui devront être réalisés, repris ou complétés ».

[145] Par courriel du 9 octobre 2019 (pièce 1-A-18) il a envoyé le rapport de l'architecte George Guirguis à la suite de ses visites des 12 et 24 septembre 2019, intitulé « Inspection et avancement des travaux ».

[146] Le 17 septembre 2019, il y a eu la visite de l'Inspecteur-conciliateur.

[147] Vers la fin de la visite, le procureur de l'Entrepreneur lui a suggéré de procéder à l'inspection pré-réception.

[148] Le 23 septembre 2019 (pièce 1-A-45), l'Inspecteur-conciliateur lui écrit :

J'accuse réception de vos 11 courriels incluant celui-ci joint. Je prendrai connaissance de l'ensemble de la documentation lors de mon analyse de dossier et

⁴ (1) Le Tribunal a dans ses notes prises lors du témoignage, le 19 août, c'est aussi la date mentionnée à la conférence de gestion du 27 août 2020 (voir le paragraphe [9.1] du procès-verbal) ; (2) les 152 photos « prises cette journée-là » ont comme « propriétés », « créé le » le 17 août, quelques fractions de secondes entre la fin de 13 :57 et le début de 13 :58 (instant probable de leur téléchargement), alors que (3) l'ingénieur Billette écrit dans son rapport à la page 4 que sa visite a eu lieu le 20 août ; le fait qu'il y ait différentes dates ne sont pas pertinentes pour la décision du Tribunal.



je vous reviens au besoin si je juge qu'il me manque de la documentation. Autrement, j'aimerais avoir si vous avez pris une décision quant à l'offre de l'avocat de l'entrepreneur pour procéder à une inspection préreception au moyen du formulaire à cet effet?

[149] Le Bénéficiaire lui répond ce même 23 septembre (pièce 1-A-45) :

Je dois vous faire parvenir d'autre documentation sous peu, le scanner nous ayant fait défaut hier soir. Nous ne croyons pas que l'utilisation du formulaire soit une bonne idée maintenant. D'une part, le contracteur a toujours refusé de donner suite à nos demandes, y compris nos demandes de réconciliation, et a refusé systématiquement de respecter ses engagements envers nous, envers la GCR (on m'a dit qu'il refuse toujours de soumettre de la documentation), et a ainsi enfreint ses obligations telles que définies dans le règlement. La raison de notre hésitation n'est cependant pas à ce niveau, mais bien lié au fait que le règlement lie des échéanciers et délais particuliers à cet acte. Nous croyons probable qu'une interprétation à la lettre, par un arbitre notamment, ferait que nous aurions perdu le temps déjà écoulé.

[150] À la question de son procureur quant au contexte de ce courriel, il répond qu'à ce moment-là, il n'avait pas de documentation finale de la GCR et qu'il essayait de démêler tout ça.

[151] Pour lui c'était une « période de fouillis ».

[152] Il avait consulté une avocate, sa crainte fut de mettre les échéanciers à zéro et il croyait préférable que la GCR établisse une date de réception en faisant référence à la date de l'inspection de l'ingénieur Billette.

[153] S'en est suivi un échange de courriels (pièce 1-A-15) :

[153.1] 24 septembre 2019, le procureur de l'Entrepreneur :

Tel que discuté lors de la rencontre de conciliation, notre cliente est disposée à compléter le formulaire de réception du bâtiment prescrit par la GCR afin d'établir formellement la date de réception et les éléments dénoncés par vous lors de la réception du bâtiment. ;

[153.2] 26 septembre, 16 :13, le Bénéficiaire:

Nous ne comprenons pas cette demande, et encore moins son objectif ;

[153.3] 26 septembre, 16 :24, le procureur de l'Entrepreneur :

Nous vous l'avons expliqué lors de la rencontre de conciliation. Je vous invite à demander les explications directement à Mme Rousseau et à me retourner ses explications, si je ne suis pas en copie du courriel de Mme Rousseau ;

[153.4] 26 septembre, 17 :21, le Bénéficiaire :

La proposition était de vous et non de Madame. Je retiens que vous ne tenez pas à préciser votre demande. ;

[153.5] 26 septembre, 17 :49, le procureur de l'Entrepreneur :



Ma demande est précise. Vous voulez des explications. Je suis l'avocat de la partie adverse. Je n'ai pas d'obligation de conseil à votre égard. Je vous réfère à une personne impartiale qui pourra vous donner toutes les explications. Hélas, cela ne vous convient pas. Je ne peux rien faire de plus. Je comprends que vous refusez de signer le formulaire de réception.

[154] Il est allé sur Internet, finalement il a trouvé un « formulaire d'inspection pré-réception » et a demandé au procureur par courriel du 27 septembre au matin, (pièce B-24) si c'est de cela dont il s'agit.

[155] Un peu plus tard (note du Tribunal : quand?) l'inspecteur-conciliatrice Rousseau lui expliquera « quoi il est fait référence ici ».

[156] Sa crainte de procéder lui-même à la réception est aussi exprimé dans le courriel du 11 octobre 2019 à l'Entrepreneur et à l'inspecteur-conciliatrice Rousseau, (pièce 1-A-23 et B-27) 6 lignes avant la fin, « Notre réticence à », car on tombe dans les délais de la procédure à partir de la réception, 15 jours plus 15 jours plus de 15 jours plus 30 jours, cela fait au total trois mois et demi, c'était un processus qui avait commencé en juin et nous étions à l'automne et cela nous aurait reporté à janvier :

(11 octobre 2019, 19 :34, le Bénéficiaire à Me Stéphane Paquette, Marylène Rousseau, Habitations Ladouceur) Notre réticence à procéder à la pré-réception maintenant tient du fait que nous craignons, le contracteur ayant maintes fois démontré sa mauvaise foi et manquement à ses obligations, qu'il s'agisse là d'une stratégie de sa part pour retarder davantage le processus, une interprétation ad litteram, par un arbitre, des délais et échéanciers définis par le règlement ne pouvant être exclue. Nous sommes d'avis que les décisions en arbitrage constituent une doctrine suffisante pour que Mme Rousseau soit en mesure d'établir d'elle-même la date de réception, conformément aux précédents.

[157] À la question du Tribunal : qu'attendiez-vous de la part de Madame Rousseau qui soit différent ?

[157.1] le Bénéficiaire répond que :

[157.1.1] on était dans une maison qui n'était pas tout à fait finie ;

[157.1.2] on ne pouvait pas aller de l'avant tant qu'il n'y avait pas de décision ;

[157.1.3] il y avait des choses qui avaient été mal faites qu'il fallait corriger ;

[157.1.4] « on » nous avait dit que c'est une possibilité comme décision ;

[157.1.5] et il conclut sa réponse en disant qu'en fait il était incertain quant aux conséquences possibles si c'était lui qui faisait une réception.

[158] Il a eu une conversation téléphonique le 3 octobre avec Madame Rousseau, sur les pous et les contres, ce que chaque scénario voulait dire concrètement, mais il est resté incertain sur ce qu'il devait faire.

[159] Il affirme que sa compréhension était :



[159.1]qu'il y avait une garantie qui est avant la réception ;

[159.2]et une autre qui s'appliquait après.

[160] C'était comme s'il devait faire un choix entre deux maux :

[160.1]soit on vous donne de l'argent ;

[160.2]soit on couvre les choses qui ont été mal faites ;

pour lui c'était un choix aberrant.

[161] Le procureur du Bénéficiaire a référé le Tribunal aux courriels entre la visite du 17 septembre et la décision du 1^{er} novembre (pièces 1-A-15, 1-A-20, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 30, 45, B-24, B-27) toutefois, comme le soussigné l'a demandé à l'audience, il n'y a aucune mention dans ces courriels de suspendre la décision de l'Administrateur puisque les parties sont en train de se parler.

Réplique de l'Entrepreneur

[162] Interrogé à ce sujet après le témoignage du Bénéficiaire, Yanick Ladouceur affirme ce qui suit.

[163] Il était d'accord qu'il y ait une réception du bâtiment même s'il n'était pas d'accord que des gens aillent habiter là.

[164] Il aurait pu faire une description du bâtiment avant son départ le 14 juin en fonction du moment où il a quitté.

[165] Il n'est pas d'accord de faire une réception après les travaux complétés par le Bénéficiaire à la suite de son départ, n'étant pas d'accord à être responsable pour des travaux qu'il n'a pas faits quand on n'est plus sur le chantier.

[166] Sur le courriel du 10 octobre 2019 de son procureur (B-27, en liasse), où il est écrit que cette date de réception devrait être le 5 septembre 2019, il répond qu'il n'est pas d'accord⁵ avec la date du 5 septembre comme date de réception, telle qu'écrite sur le courriel de son procureur du 10 octobre 2019, car c'est beaucoup trop tard, il est d'accord à procéder à la réception en date de son départ.

Retour au témoignage du Bénéficiaire

[167] Le 13 novembre (pièce 1-A-31), il a offert à l'Entrepreneur de procéder l'inspection pré-réception, mais ce fut après la réception de la décision de l'Administrateur du 1^{er} novembre, à l'effet qu'il n'y avait pas eu de réception.

[168] Après le 13 novembre, quelques jours après le 25 novembre, il reçoit un courriel de Madame Rousseau qui l'informe que l'*octroi* pour le remboursement de l'acompte met fin à la garantie.

[169] Il a demandé des explications (pièce 1-A-34), il y a produit une demande d'arbitrage.

⁵ Le Tribunal a maintenu une objection du procureur de l'Entrepreneur quant aux communications entre l'Entrepreneur et son procureur sur le contenu du courriel du procureur du 10 octobre sur la base du privilège entre un procureur et son client, toutefois, ces communications (ou absence de communications) n'ont pas d'incidence pour la décision rendue par le soussigné.



[170] Dans son courriel du 26 novembre (pièce 2-A-1), il écrit à l'Entrepreneur (l'Administrateur en c.c.) :

Nous vous avons demandé de nous contacter pour la réception du bâtiment. Nous n'avons pas eu de vos nouvelles. Suite à une visite aujourd'hui même pour l'ajustement de certaines portes, celles-ci permettent désormais de séparer l'espace intérieur de l'extérieur.

[171] Il est joint à ce courriel du 26 novembre 2019, une liste de 52 points (cette liste sera mise à jour le 3 décembre 2019, pièce 2-A-2, formulaire de réclamation de la 2^e réclamation), et deux rapports déjà cités ci-haut, soit le rapport de l'ingénieur Billette du 5 septembre 2019 et celui de l'architecte Guirguis du 9 octobre 2019.

[172] Il a produit :

[172.1] des dénonciations écrites reçues les 26 novembre et 13 décembre 2019 et le 15 janvier 2020 dénonçant les déficiences constatées par lui, par l'ingénieur et l'architecte, en plus d'une demande de remboursement pour des dépenses conservatoires et urgentes, qui ont été rejetées par la décision de l'Administrateur du 30 janvier 2020 « Compte tenu que le choix s'est arrêté sur l'application de l'article 9.2.a) pour la décision émise en lien avec la réclamation précédente », portée en arbitrage par les Bénéficiaires le 12 février 2020 (dossier 20200522) ;

[172.2] une réclamation pour 1. Panneaux de plancher de la véranda arrière qui relèvent 2. Infiltration d'eau 3. Rouille/oxydation à l'intérieur du système d'humidité, rejetée par l'Administrateur le 14 août 2020 pour la même raison, portée en arbitrage le 27 août 2020 par les Bénéficiaires (dossier 202708001).

L'inspecteur-conciliatrice et la décision de l'Administrateur du 1^{er} novembre 2019

[173] L'Administrateur a rendu la décision suivante le 1^{er} novembre 2019 (pièce 1-A-41) (extraits, pour les fins de la présente décision, la numérotation [1] à [3] est ajoutée par le soussigné car c'est ainsi qu'ont procédé les procureurs) :

Selon les informations recueillies, nous constatons qu'aucune réception des travaux n'a eu lieu tel que le prévoit l'article 17 du Règlement [...]

D'ailleurs, l'administrateur a constaté au jour de sa visite que le bâtiment n'est pas en état de servir à l'usage auquel on le destine, [1] notamment en raison de l'absence de revêtement extérieur, [2] la présence de portes-fenêtres n'empêchant pas la communication avec l'environnement extérieur et exposant l'intérieur de la maison aux conditions climatiques extérieures, de même que [3] la présence d'un chauffage central incomplet empêchant de chauffer le rez-de-chaussée ; seul un plancher chauffant au sous-sol est présent pour réchauffer l'intérieur de la maison.

Dans ce contexte, l'administrateur est tenu par l'application du Règlement à se référer à l'article 9 du Règlement [...]

Conséquemment, la portée des dispositions prévues au Règlement implique l'identification des faits suivants [...]

La Bank of Montreal a émis un rapport d'avancement de travaux le 10 juin 2019, dans lequel il est mentionné que selon la soumission initiale, les travaux sont



complétés à 48,92% que le coût total de la construction est évalué à 877 400\$ et que le coût estimé pour compléter les travaux est de 448 175,92\$ (Annexe E). [...]

[174] À l'audience, l'inspecteur-conciliatrice, Marylène Rousseau affirme, sans entrer dans les détails puisque chaque cas est unique, avoir déjà traité de ce genre de dossier, même si elle n'est conciliatrice que depuis deux ans, elle a beaucoup eu à traiter ce sujet-là.

[175] Elle a rendu sa décision à la suite de sa visite des lieux le 17 septembre 2019.

[176] Elle dit faire une étude du dossier avant sa visite des lieux.

[177] Il n'y avait aucun formulaire d'inspection préreception dans le dossier.

[178] Malgré l'absence du formulaire de préreception, il a été question de la réception du bâtiment lors de la visite.

[179] Le sujet a été initié par le procureur de l'Entrepreneur (le même qu'à l'audience), il s'en est suivi des discussions et elle a dû expliquer un peu au Bénéficiaire en quoi consistait la réception du bâtiment en vertu du *Règlement*.

[180] Le formulaire de préreception n'a pas été présenté pour qu'il soit rempli et ce n'était pas son mandat de procéder à une inspection préreception, son objectif est de se saisir du dossier, de recueillir toute l'information nécessaire pour prendre une décision.

[181] Ce n'est pas à elle à forcer une réception, c'est l'état d'avancement du bâtiment qui doit définir s'il doit y avoir une réception ou non selon les contrats convenus entre les parties.

[182] Elle a plutôt expliqué, alors que la question de la réception du bâtiment était débattue, les enjeux qu'impliquait la réception.

[183] Elle a fait le tour du bâtiment sur la base du formulaire de dénonciation du Bénéficiaire qui demandait le parachèvement des travaux intérieurs et extérieurs, pour prendre connaissance de ses demandes, ils sont passés au travers de tous les éléments qui ont été dénoncés.

[184] La visite a duré un bon quatre heures.

[185] On a discuté de la réception du bâtiment, selon le *Règlement* il y avait des dispositions avant la réception et après, dont l'article 9 et l'article 10,

[185.1] il y avait lieu d'avoir une réception du bâtiment quand le bâtiment était achevé en vertu du contrat, au moyen d'un formulaire de préreception, c'étaient des généralités comme celle-là.

[186] Il a été question que les travaux se poursuivaient pour en arriver à terminer la construction de la propriété, il y avait des travaux en cours, puisque la maison n'est pas finie.

[187] Si elle évoque trois raisons à sa décision, elle ajoute, au niveau de la réception du bâtiment :

[187.1] dans un premier temps, il faut que le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment alors qu'ici en aucun temps il a déclaré accepter le bâtiment ;



[187.2]deuxièmement :

[187.2.1] il faut que le bâtiment puisse servir à l'usage auquel on le destine, donc le paragraphe cité est un bon résumé pourquoi elle considérait que le bâtiment n'était pas en état de servir à l'usage auquel on le destine ;

[187.2.2] pour qu'il y ait réception du bâtiment il ne doit rester que des menus travaux, donc des petits travaux de parachèvement ou de malfaçons, le bâtiment doit être complété non pas à 50 % mais pratiquement en totalité et à l'évidence ce n'était pas le cas ;

187.2.2.1. le Tribunal note ici que sur le *Formulaire d'inspection préreception de la GCR*, dont le Bénéficiaire en a admis la connaissance en septembre 2019 (voir le paragraphe [154]), le texte de la *Déclaration de réception* se lit comme suit (bien que non-produit à l'audience, le Tribunal soussigné est un tribunal spécialisé qui a une connaissance judiciaire de ce formulaire) :

Déclaration de réception

En ce _____, le ou les bénéficiaires déclarent que les travaux relatifs au bâtiment non détenu en copropriété divise ou à la partie privative d'un bâtiment détenu en copropriété divise **sont terminés, sous réserve des éléments à corriger ou de menus travaux à compléter identifiés** sur la présente liste, et **qu'il est en état de servir conformément à l'usage auquel il a été destiné.** ; (nos caractères gras)

[187.3]troisième élément, tel que prévu par le *Règlement* il doit y avoir une inspection conjointe de l'entrepreneur et du bénéficiaire avec un formulaire sur lequel il y a la liste des travaux acceptés et ceux qui restaient à être parachevés et elle n'avait pas ces éléments.

[188] Ce n'est pas nécessairement parce qu'il n'y a pas de formulaire d'inspection préreception qu'elle jugera qu'il y a réception ou non.

[189] Sa visite des lieux ne peut pas être qualifiée d'inutile s'il n'y a pas de réception du bâtiment car le *Règlement* a des dispositions prévoyant le cas où il n'y a pas de réception.

[190] Ce qu'elle a vu sur les lieux :

[190.1]des meubles, une table de cuisine utilisée comme bureau pour travailler de la maison, des chaises, des lits, la cuisine est aménagée, un poêle, un frigo, un évier dans la cuisine, la cuisine est fonctionnelle, il y a deux salles de bain, la douche, bain, toilettes (sanitaires) étaient présents, c'était peu meublé, la majorité des biens étaient entreposés au garage, c'était beaucoup embourbé au garage ;



[190.2]quant aux meubles la salle de séjour, elle affirme qu'il y avait peu de meubles, il y avait la table de la salle à manger, il y avait un divan au salon, il n'y avait pas d'aménagement, on voyait clairement que c'était inachevé au niveau de l'aménagement.

[191] Elle a fait parvenir après son témoignage l'ensemble des photos prises cette journée-là, analysées avec soins par le Tribunal pendant son délibérée (pièce 1-A-44).

[192] Le premier motif de sa décision étant le revêtement extérieur au complet :

[192.1]le problème c'est qu'on ne pouvait faire aucun contrôle des conditions intérieures de la maison, le système de chauffage central qui est combiné avec le système de ventilation n'était pas fonctionnel, c'est le poumon de la maison qui permet de contrôler l'environnement intérieur de la maison si ce n'est pas fait on se ramasse avec des problèmes avec le plancher de bois franc, des murs, donc la maison ne permettait pas de chauffer le volume (les pieds-carrés) de la maison, la seule chose qui permettait de chauffer la maison était le plancher chauffant ;

[192.1.1] le fait qu'il n'y avait pas de chauffage central sont des enjeux considérables pour préserver l'intégrité du bâtiment ;

[192.2]l'installation des portes fenêtres était dysfonctionnelle, elle ne permet pas d'étanchéité, de rendre étanche de l'extérieur donc les intempéries pouvaient rentrer à l'intérieur ;

[192.2.1] il y avait un jour d'un pouce l'eau pouvait passer, il protégeait le tout avec des serviettes, des débarbouillettes.

[193] Elle n'a pas souvenir d'avoir discuté de chauffage d'appoint lors de sa visite avec le Bénéficiaire.

[194] On ne peut pas se fier sur le fait que les Bénéficiaires ont décidé d'emménager vers le 1^{er} juillet parce qu'ils ont dû quitter leur ancienne demeure, car clairement le bâtiment n'était pas habitable.

[195] Entre le moment de sa visite le 17 septembre et la signature de sa décision le 1^{er} novembre, elle a reçu beaucoup d'informations de la part du Bénéficiaire qui faisait part de son intention de parachever certains travaux.

[196] Au moment de rendre sa décision elle avait :

[196.1]le rapport de l'ingénieur Billette du 5 septembre 2019, envoyé par courriel du 13 septembre 2019 (pièce 1-A-8) ;

[196.2]le courriel du 23 septembre 2019 (pièce 1-A-45) du Bénéficiaire dans lequel il affirme refuser de procéder à une réception ;

[196.2.1] elle comprend du courriel que le Bénéficiaire n'était pas prêt à procéder à une réception du bâtiment mais ce courriel n'a pas changé sa décision ;



[196.3]le rapport de l'architecte George Guirguis à la suite de ses visites des 12 et 24 septembre 2019, joint au courriel du Bénéficiaire du 9 octobre 2019 (pièce 1-A-18) ;

[196.4]le courriel du 11 octobre 2019 (pièce B-27, p. 7) du Bénéficiaire où il écrit : « Notre réticence à procéder à la pré-réception maintenant tient du fait que nous craignons [...] d'une stratégie de sa part pour retarder le processus [...] Nous sommes d'avis que les décisions en arbitrage constituent une doctrine suffisante pour que Mme Rousseau soit en mesure d'établir d'elle-même la date de réception, conformément aux précédents » ;

[196.5]et le Tribunal ajoute que certaines questions du procureur de l'Entrepreneur ont porté sur la base de son calcul des acomptes dans sa décision, jugées non pertinentes à ce stade préliminaire mais qui pourront être reposées et débattues à un stade ultérieur.

[197] Elle n'a pas effectué d'autres visites avant de rendre ses décisions subséquentes le 30 janvier 2020 et le 14 août 2020.

[198] Quant à la vidéo du plancher qui craque, elle dit que c'est une autre preuve qu'au jour de sa visite il était impossible de faire un contrôle de l'humidité intérieure, sur le vidéo on voit que la porte patio a un jour assez grand, ça montre une communication entre intérieur et l'extérieur.

[199] Le jour de sa visite le 17 septembre, le poteau de soutien du balcon avant n'était pas achevé au niveau de la véranda, il y avait pieu qui n'était pas sa place.

Réponse du Bénéficiaire

[200] À la suite du témoignage de l'Inspecteur-conciliatrice, le Bénéficiaire réplique ce qui suit.

[201] Quant aux trois points qu'elle a mis de l'avant, le 17 septembre 2019 ;

[201.1]elle a dit qu'une maison pouvait rester sans revêtement, sur le Tydex, car c'était une enveloppe, une isolation, et à toutes fins utiles le revêtement c'était de la décoration plus qu'autre chose, que ce n'est pas le revêtement qui empêche les intempéries ;

[201.2]pour la porte-patio on a bloqué l'espace, l'eau ne rentrait pas, il y avait un jeu d'un quart de pouce qui était bloqué ;

[201.3]pour le chauffage, il réitère ce qu'il a dit au paragraphe [142] ci-haut.

L'enregistrement du bâtiment auprès de la GCR

[202] Le contrat du 31 janvier 2018 (pièce 1-A-1) indique, parmi les « responsabilités de l'entrepreneur » :

Enregistrer la maison auprès de la « Garantie de Construction Résidentielle » à nos frais.

[203] À l'audience, l'Entrepreneur admet ne pas l'avoir fait, pour la raison suivante : il a parlé à des avocats (note du Tribunal : lesquels et quand (avant ou après la signature du 31 janvier?)) et ces avocats lui ont dit (note du Tribunal : est-ce



l'ensemble de la réponse?) qu'il n'avait pas à enregistrer la maison car il était en gestion.

[204] Il dit que le Bénéficiaire cherchait quelqu'un qui possédait l'accréditation pour la garantie GCR, on [l'Entrepreneur] lui [au Bénéficiaire] avait initialement dit qu'on ne voyait pas de problème à donner une garantie de la GCR ayant eu le contrôle sur le chantier, mais il a consulté des avocats qui lui ont dit en gestion de projet la garantie n'était pas obligatoire.

[205] Le Tribunal note que l'Entrepreneur n'a pourtant jamais communiqué aux Bénéficiaires le fait qu'il n'enregistrerait pas le bâtiment ou qu'il n'était pas enregistré, malgré le contrat, malgré le *Règlement*, malgré les occasions qui se sont présentées pour en parler, dont voici quelques exemples.

[206] Par courriel du 12 février 2018 (pièce 1-A-11), donc peu de temps après la signature du contrat du 31 janvier 2018, le Bénéficiaire écrit à l'Entrepreneur : « Pour la garantie des maisons neuves, ton entreprise n'apparaît pas dans leur registre en ligne. Ils ne sont peut être pas à jour ? » ;

[206.1] l'Entrepreneur répond le lendemain matin par courriel : « Je viens de parler avec la GCR et tout est actif depuis le 5 février. Il vérifie que mon nom d'entreprise apparaisse sur leur site. Merci de m'avoir avisé de cette information » ;

[206.2] le représentant de l'Entrepreneur est intervenu personnellement pendant le témoignage du Bénéficiaire sur cet échange de courriels, pour dire que l'échange de courriels a eu lieu alors qu'il était en demande de renouvellement d'accréditation, de sa licence, et c'était seulement pour aviser le Bénéficiaire que l'accréditation, sa licence, était en vigueur.

[207] Le Bénéficiaire témoigne avoir reçu un formulaire d'enregistrement de bâtiment résidentiel auprès de la garantie en blanc, rempli par l'Entrepreneur qui lui avait envoyé, le Bénéficiaire croyait que sa maison avait été effectivement inscrite auprès du plan de garantie ;

[207.1] dans la preuve documentaire (pièce 1-A-11), il y a un courriel du 23 janvier 2019 (un an après la signature du contrat) de l'Entrepreneur au Bénéficiaire dont l'objet est « GCR et bon de commande » qui contient en « attachments », entre autres, « GCR-Enregistrement-2019 – Modèle.pdf », un formulaire avec le nom de Yanick Ladouceur comme « Chargé de projet ».

[208] De plus, dans la preuve documentaire (pièce 1-A-9), il y a un échange de textos du 11 juin 2019, jour de l'annonce du départ du chantier :

[208.1] Bénéficiaire : « Yanick qu'est ce qui arriverait avec l'assurance maison neuve? [...] »

[208.2] Entrepreneur : « [...] La garantie maison neuve couvre seulement 1 an mur à mur et ensuite ce sont les vices cachés et les malfaçons. [...] »



- [209] Le Bénéficiaire dit que c'était important pour lui d'avoir une garantie, il avait déjà acheté une maison, il savait qu'il y avait plusieurs plans de garantie et en faisant des recherches depuis il a appris que cela avait été uniformisé.
- [210] Il dit avoir exigé de faire affaire avec un entrepreneur et non avec un gestionnaire de chantier, il tenait à avoir une garantie, il voulait une garantie.
- [211] Il n'a pas reçu de document quelconque qui explique le plan de garantie de la part de l'Entrepreneur.
- [212] Il ne sait pas quand le bâtiment a été enregistré auprès de la garantie mais c'est après qu'il a contacté la garantie GCR à la fin juin 2019, ils ont appris qu'elle n'avait aucun dossier à son nom, que sa maison n'était pas listée, ça a été un chemin de croix car l'Administrateur lui répondait forcément vous devez avoir signé un contrat, avoir signé un formulaire, à un tel point qu'il a douté de lui-même, il s'est demandé s'il avait signé un formulaire sans le savoir.
- [213] Il avait contacté la garantie mais il n'existait pas auprès de la garantie.
- [214] Une lettre du procureur de l'Administrateur du 10 septembre 2019 (pièce 1-A-24) est à l'effet que le bâtiment a été enregistré **le 5 juillet 2019** à la suite d'une réclamation des Bénéficiaires.
- [215] Le procureur de l'Entrepreneur a affirmé à l'audience qu'il ne contestait pas que le bâtiment doive être enregistré, et que le bâtiment est enregistré, cette décision ne fait pas l'objet d'une contestation.

PLAIDOIRIES

Les Bénéficiaires

- [216] Les Bénéficiaires ne sont pas d'accord avec l'Administrateur parce que ses deux prémisses sont erronées :
- [216.1] premièrement, la prétention qu'il faut que le bâtiment soit presque totalement terminé et qu'il ne resterait que des menus travaux à faire, car :
- [216.1.1] ce n'est pas ce que dit la définition à l'article 8 du *Règlement* ;
- [216.1.2] ce n'est pas non plus ce que les tribunaux ont conclu, car il y a une grande similitude entre la réception du bâtiment et la réception de l'ouvrage selon l'article 2110 C.c.Q. ;
- [216.1.3] ce n'est pas parce qu'il y a encore beaucoup de travaux à faire sur un bâtiment que bâtiment ne peut pas être reçu ;
- [216.2] deuxièmement, qu'à partir du moment où il n'y a pas de formulaire de préreception dans le dossier, il y aurait une espèce de présomption qu'il ne peut pas y avoir de réception ;
- [216.2.1] le Tribunal a rappelé que dans plusieurs dossiers l'Administrateur décréait une date de réception même en l'absence de formulaire ;



[216.2.2] néanmoins, le procureur considère que l'Inspecteur-conciliatrice s'est quand même basée sur cette prémisse pour rendre sa décision.

[217] Le procureur rappelle [à juste titre⁶] que l'arbitrage est un procès *de novo* quant à la preuve à considérer, par rapport à celle soumise en septembre 2019.

[218] Il réfère aux 152 photos de l'Ingénieur Billette :

[218.1] quand on les compare avec les photos prises par l'inspecteur-conciliatrice, elles sont passablement semblables ;

[218.2] il se réfère à la photo 15, un endroit assez convivial avec un plancher, fini des fenêtres de la décoration, une table, des chaises, mobiliers, la photo 16, la cuisine, etc. (le Tribunal les a toutes regardées pendant son délibéré).

[219] La jurisprudence est à l'effet qu'on n'a pas besoin de document écrit pour procéder à la réception du bâtiment.

[220] La réception du bâtiment peut même se faire tacitement.

[221] Dans sa décision *Giove c. Habitations Germa Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*⁷, notre collègue M^e Albert Zoltowski, arbitre, réfère à l'article 2110 C.c.Q. quant à la réception de l'ouvrage.

[222] La Cour Supérieure, dans sa décision *Constructions Léa inc. c. Skilling*⁸, affirme :

2. réception de l'ouvrage

[67] La réception de l'ouvrage est l'acte par lequel le client déclare accepter l'ouvrage (art. 2110 in fine C.c.Q.) :

2110. [...] La réception de l'ouvrage est l'acte par lequel le client déclare l'accepter, avec ou sans réserve.

[68] La réception de l'ouvrage est un acte unilatéral par lequel le client déclare accepter l'ouvrage, l'ensemble des travaux étant complété. La réception peut découler de faits confirmant l'intention du client d'accepter l'ouvrage.

[69] Monsieur Skilling n'a pas signé un acte où il reconnaît accepter l'ouvrage. L'intention peut cependant découler de certains gestes, tels que :

1. L'utilisation ou occupation de l'ouvrage;

⁶ 9264-3212 *Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur) ; 3093-2313 *Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [335]; *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, (CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre), paragraphe [68] à [76]. *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre, paragraphe [130].

⁷ CCAC S11-011003-NP, 22 novembre 2011, M^e Albert Zoltowski, arbitre.

⁸ 2019 QCCS 5141 (Yves Poirier, j.c.s.).



2. Le paiement du prix de l'ouvrage;
3. La reconnaissance par l'architecte (mandataire du client) de l'acceptation de l'ouvrage;
4. Le parachèvement des travaux réclamé par le client;
5. La remise par le client de la liste des déficiences (vices et malfaçons) après la fin des travaux.

[223] Il ajoute que si les marques de l'usage du bâtiment, donc de l'occupation des lieux, ont une certaine importance pour certains arbitres, ce ne l'a pas été pour notre collègue Jean Morissette, arbitre, dans l'affaire *André J.C.C. Bouchard c. BNF Construction Inc. et La Garantie Abrisat Inc.*⁹ :

[80] Peut-il être occupé sans être terminé? Oui, si le Bénéficiaire a entrepris des travaux qui me convainquent qu'il a effectivement accepté son bâtiment ce qui n'est pas le cas, et voici pourquoi : En plus de toujours exprimer ne pas avoir accepté son bâtiment, le Bénéficiaire mentionne qu'il ne l'a pas habité, qu'il dort chez son père dans la maison voisine et que le branchement Internet sert à l'alarme et pour ses courriels seulement. Lors de ma visite des lieux, la maison m'apparaît confortable mais il n'y a pas de marque d'usage dans la douche, la cuisine, le garage ne sert pas au stationnement de véhicule, la salle de cinéma est vide, il n'y a que très peu de meubles meublants

[...] [85] Les circonstances particulières entourant ce contrat pour la construction d'un bâtiment résidentiel m'incitent à faire appel à l'équité comme il m'est permis de le faire en vertu de l'article 116 du Règlement. Ainsi, j'utiliserai la décision de monsieur Berthiaume et la description des travaux non terminés et décrits à son rapport comme rapport de visite des lieux en vertu de l'article 17 du Règlement et conclurai qu'il s'agit de travaux à parachever au sens du paragraphe 1 de l'article 10 du Règlement;

[223.1] le Tribunal note que dans cette affaire, l'inspecteur-conciliateur avait « *convenue lors de cette journée [de sa visite des lieux] à l'effet que la maison est en état de servir à cette date* », ce qui n'est pas le cas dans le présent dossier.

[224] La réception du bâtiment est prévue au dernier paragraphe de l'article 8 du Règlement, il y a trois critères.

[225] Premier critère, l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment ;

[225.1.1] il est établi en jurisprudence que la déclaration peut être tacite et peut s'inférer des événements, notamment que le Bénéficiaire a continué les travaux inachevés, même s'il n'était pas prêt à l'accepter il a pris soin de le terminer ; nous en avons une preuve assez probante soit que des travaux d'importance

⁹ GAMM 2013-15-010, 26 mars 2015, Jean Morissette, arbitre.



ont été effectués notamment les travaux de juillet donc après le moment où l'Entrepreneur a quitté les lieux ;

[225.1.2] il y a eu une cédule des travaux (pièce B-23), différents travaux prévus pour le mois de juin, il y a eu l'installation de divers éléments, la toilette, les cabinets de la cuisine, les comptoirs de cuisine, l'installation du grand escalier, qui se sont faits en juin mais particulièrement à partir du 3 juillet et même par la suite au mois d'août.

[226] Au moment de la visite de l'inspection [17 septembre 2019], on a un bâtiment passablement avancé :

[226.1] l'enveloppe du bâtiment est passablement avancée ;

[226.2] le toit est fait ;

[226.3] les bardeaux sont là,

[226.4] les murs extérieurs sont là ;

[226.5] on est sur le Tyvek, l'isolant dans les murs est là ;

[226.6] la finition intérieure est très avancée ;

[226.7] il y a de la peinture de faite ;

[226.8] le gypse est là ;

[226.9] l'intérieur du revêtement de plancher ;

[226.10] les cloisons sont faites ;

[226.11] les armoires les comptoirs les électroménagers sont sur place ;

[226.12] il y a du mobilier, un peu de décoration ;

voilà plein d'éléments au moment du départ de l'Entrepreneur, soit qu'ils étaient finalisés après le départ de l'Entrepreneur.

[227] La déclaration n'est pas que le bâtiment est fini mais que le bénéficiaire veut le bâtiment.

[228] Dans ce cas-ci, la déclaration qu'il veut le bâtiment vient des travaux qu'il a effectués, par le Bénéficiaire ou à la demande du Bénéficiaire pour avancer l'ouvrage ou la construction de la maison pour en arriver à une maison construite.

[229] Le Tribunal a la preuve du témoignage de Yanick Ladouceur, au moment où il a quitté le chantier, le chantier avait un certain aspect, le tribunal a la preuve des travaux effectués par la suite en juin et juillet et même au mois d'août les travaux qui ont donné l'aspect que l'on voit sur les photos, autant celles de l'inspecteur-conciliateur, que celles de l'ingénieur Billette.

[230] En conclusion, le Tribunal a une preuve éloquent de la déclaration que le bénéficiaire veut le bâtiment.

[231] Deuxième critère, le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine ;



[231.1] on a ici un immeuble d'habitation, l'usage auquel on le destine est de l'habiter, et l'immeuble dans les faits est habité.

[232] Il est habitable :

[232.1] d'une part, on le voit sur les photos et quand on parle d'éléments de sécurité manquants en septembre, on parle du balcon, mais on va y faire un tour, on n'habite pas sur le balcon ;

[232.2] les escaliers à l'intérieur ont des rampes, et le Bénéficiaire a toutes les commodités nécessaires dans le bâtiment, les toilettes fonctionnent, les sanitaires fonctionnent, il y a de l'eau courante, la robinetterie, de l'électricité, des prises de courant murales, chauffage d'appoint, les planchers chauffants.

[233] Que ce soient les photos de l'inspecteur-conciliatrice ou celles de l'ingénieur Billette, on voit que l'immeuble était habitable.

[234] Il est difficile de déterminer si un immeuble n'était pas habitable quand il est habité, ici on est loin de la cabane.

[235] Il ne faut pas confondre l'allure extérieure du bâtiment avec l'allure intérieure du bâtiment, c'est encombré, c'est encore en chantier, ce n'est pas terminé mais il ne s'agit pas de déterminer si l'immeuble est terminé ou non, que ce soit à 20%, 30% ou 40 % pour faire en sorte qu'il ne puisse pas y avoir réception du bâtiment.

[236] Les critères sont à l'article 8, qui ne mentionne pas ces derniers critères (au paragraphe précédent) ou les propres critères de l'Administrateur.

[237] Dans *Giove c. Habitations Germa Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*¹⁰, notre collègue M^e Albert Zoltowski, arbitre, écrit :

[61] Étant donné qu'il s'agit de déterminer la date de « réception du bâtiment », la définition de l'expression « réception du bâtiment » pour les fins de l'application du plan de garantie est fort pertinente. Elle apparaît à l'article 8 du *Règlement* dans la section « Garantie relative aux bâtiments non détenus en copropriété divisée », et la sous-section intitulée « Couverture de la garantie ». Cet article se lit comme suit :

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

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 corriger.»

[62] Étant donné que le Règlement prévoit expressément qu'un plan de garantie qui cautionne l'exécution des obligations légales ou contractuelles d'un entrepreneur résulte d'un contrat conclut avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction (soulignée par le tribunal), les dispositions du Code civil du Québec qui régissent « Les contrats d'entreprise ou de service », y compris les contrats de construction (qu'on retrouve aux articles 2098 à 2129) peuvent parfois servir pour les fins d'interprétation des dispositions du Règlement.

¹⁰ CCAC S11-011003-NP, 22 novembre 2011, M^e Albert Zoltowski, arbitre.



[63] À l'alinéa 2 de l'article 2110 du Code civil, l'expression « la réception de l'ouvrage » est décrite comme suit :

« La réception de l'ouvrage est l'acte par lequel le client déclare l'accepter, avec ou sans réserves. »

[64] On peut constater immédiatement que la définition de « réception du bâtiment » à l'article 8 du *Règlement* et celle de « la réception de l'ouvrage » à l'article 2110 al. 2 dans le Code civil ont des similarités. Or, les tribunaux civils ont déjà déclaré que la réception de l'ouvrage ne requiert aucun écrit et peut même être tacite.

[65] Dans l'arrêt *D & S Décors inc.* mentionnée ci-haut, madame la juge Anne-Marie Trahan j.c.s. cite avec approbation un extrait d'un ouvrage du professeur Vincent Karim[5]¹¹ comme suit :

« (65) Quant à la réception (or the acceptance) le professeur Karim la définit ainsi :

La réception est un acte volontaire et unilatéral par lequel le client déclare accepter l'ouvrage. Cependant, ce dernier ne peut refuser sans motif valable de recevoir un ouvrage exécuté et terminé conformément aux stipulations du contrat et aux règles de l'art...Il n'est pas nécessaire de constater l'acceptation de l'ouvrage par écrit. Celle-ci peut être verbale ou résulter d'un geste ou d'un acte démontrant l'intention et la volonté du client de recevoir l'ouvrage.

(66) It goes without saying that a work can be accepted although it is not completed. The acceptance can be partial or total and with or without reservation. »

[66] Dans le jugement *Côté c. MS Construction enr.; s.e.n.c. Blanchette*, 2010 QCCQ 14415 (Canlii) on lit également au paragraphe 22 que la « réception d'un ouvrage » peut être tacite :

« La réception de l'ouvrage peut être formelle ou tacite. Elle est tacite lorsqu'elle découle de la conduite des parties. Ainsi, le silence du client après la prise de possession de l'ouvrage confirme implicitement son acceptation des travaux tels qu'exécutés. »

[67] Un raisonnement semblable est suivi dans la décision *Giroux* [6]¹²

« (37) Rappelons que la réception de l'ouvrage est l'acte par lequel le client déclare l'accepter. En l'espèce, il n'y a pas de réception de l'ouvrage.

(38) La date de la réception peut coïncider avec celle de la fin des travaux, mais elle peut aussi survenir avant ou après la fin des travaux. Lorsque le client néglige ou refuse, comme en l'espèce, de recevoir les travaux, alors que ceux-ci sont complétés et que l'ouvrage est prêt pour l'usage auquel il est destiné, la garantie pour les vices et malfaçons commence à partir du jour où le client aurait dû recevoir l'ouvrage, soit le jour de la fin des travaux. »

¹¹ Vincent Karim, *Les contrats d'entreprise, de prestation des services et l'hypothèque légale*, Wilson & Lafleur Montréal, pp. 157 et 158.

¹² *Giroux (Mobi-AR-Désign) c. Parent*, 2009 QCCQ13338 (CanLii).



[68] Selon le tribunal arbitral, à l'instar de la « réception de l'ouvrage », que l'on trouve à l'article 2110 al. 2 du Code civil du Québec, la « réception du bâtiment » pour les fins de la couverture du plan de garantie prévue par l'article 8 *Règlement*, peut dans certaines situations, être verbale ou même tacite. Néanmoins, pour que ce plan de garantie s'applique, cette « réception du bâtiment » demeure également assujettie à l'exigence d'une inspection pré-réception, tel que requis par l'article 17 du *Règlement*.

[69] Cet article 17 se trouve dans la même section intitulée « S 1 Garantie relative aux bâtiments non détenus en copropriété divise » que l'article 8 précité avec la définition de « réception du bâtiment » - mais dans la sous-section IV. intitulée « Mécanisme de mise en œuvre de la garantie ». Voici ce qu'il énonce :

« 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. »

[70] Il faut noter que l'exigence d'une telle inspection avant la « réception du bâtiment » pour les fins de l'application du plan de garantie constitue une différence majeure avec la procédure entourant « la réception de l'ouvrage » sous l'article 2110 al. 2 du Code civil du Québec qui est muette au sujet d'une telle inspection.

[71] Dans ce dossier, en examinant l'acte notarié du 15 juillet 2010, on peut constater qu'il contient des déclarations des Bénéficiaires à l'effet qu'ils ont pris possession et occupent le bâtiment depuis le 10 septembre 2007.

[72] Est-ce que cette prise de possession par les Bénéficiaires le 10 septembre 2007 pourrait constituer une « réception du bâtiment » tacite pour les fins du plan de garantie?

[73] Le tribunal arbitral ne le croit pas. Comme mentionné ci-haut, cette prise de possession doit être précédée d'une inspection. Selon les faits retenus par l'Administrateur à l'appui de sa décision, cette inspection a eu lieu seulement quelque deux semaines plus tard, lors de la visite de l'inspecteur Dussault le 25 septembre 2007.

[74] Toutefois, le tribunal note que même si la réception du bâtiment n'a pas eu lieu à la date de sa prise de possession le 10 septembre 2007 - cette prise de possession rend plus vraisemblable la réception du bâtiment en septembre 2007 plutôt que le 15 juillet 2010.

[238] L'Entrepreneur semble croire qu'il faille une inspection pour procéder à la réception, c'est d'ailleurs ce que son procureur dit dans son courriel du 26 octobre, il suggérerait que la date soit fixée au 5 septembre 2019 qui est la date du rapport de l'ingénieur Billette.

[239] Selon l'article 138 du *Règlement*, on ne peut pas tenir rigueur le Bénéficiaire de ne pas avoir procédé à une inspection qui suit l'article 137 et l'obligation de fournir un double du contrat de garantie ; les Bénéficiaires auraient dû recevoir un double du contrat de garantie dûment signée.



[240] Dans une situation semblable l'article 138 du Règlement dit que le Bénéficiaire doit remplir ses obligations seulement quand il reçoit le contrat de garantie.

[241] Le Bénéficiaire n'a jamais eu de double du contrat de garantie parce qu'il n'y a jamais eu de contrat de garantie.

[242] Dans l'affaire *Proulx et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. et Construction Stéphane Bédard Inc.*¹³, notre collègue M^e Johanne Despatis, arbitre, écrit :

[10] Le Règlement définit à son article 8 la *réception du bâtiment* comme étant: « *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.* »

[11] Avec égards, la réception dont il s'agit à cette disposition revêt un certain caractère formel et cet « acte » n'a jamais eu lieu ici malgré les demandes répétées des bénéficiaires. Ces derniers n'ont été ni négligents ni nonchalants. Ils ont emménagé comme ils ont pu le 3 octobre et insisté à plusieurs reprises auprès de l'entrepreneur pour procéder dans les formes que lui-même leur demandait de suivre. Puis, l'entrepreneur disparaît, sans même leur avoir jamais fourni une copie du *Contrat de garantie*.

[12] D'une part, l'article 137 du Règlement exige que l'entrepreneur remette « *au bénéficiaire un double du contrat de garantie dûment signé ...* ». Il ne l'a pas fait. À l'article suivant, il est clairement stipulé que 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.* » Ainsi, puisque les bénéficiaires n'ont, selon la preuve non contredite, jamais eu ce double, cela signifie que leurs propres obligations liées à cette condition étaient donc suspendues jusqu'à son avènement.

[13] D'autre part, l'article 116 du Règlement demande que l'arbitre « *statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.* »

[14] Ainsi, aussi bien en droit qu'en équité, j'estime qu'il serait tout à fait contraire au Règlement et inéquitable que les bénéficiaires se voient opposés des formalités normalement destinées à faire apparaître le droit et à assurer l'équité en raison du comportement inacceptable de l'entrepreneur. Après tout, le Règlement existe notamment pour prémunir les bénéficiaires contre des situations de cet acabit.

[242.1]le Tribunal note, avec égards, que l'affaire *Proulx* se distingue du présent cas :

[242.1.1] cette décision arbitrale est silencieuse quant à l'état d'avancement de la maison quand l'Entrepreneur a quitté le chantier ;

¹³ GAMM 0603-8236, 19 juin 2006, M^e Johanne Despatis, arbitre.



[242.1.2] l'Administrateur avait fixé une date de réception, tout en reprochant aux Bénéficiaires de ne pas avoir dénoncé les défauts au moment de la réception à une date fixée par l'Administrateur ;

[242.1.3] l'arbitre affirme que « *la réception dont il s'agit à cette disposition revêt un certain caractère formel et cet « acte » n'a jamais eu lieu ici malgré les demandes répétées des bénéficiaires* » et dans le présent cas, le Bénéficiaire a refusé à plus d'une reprise de procéder à une réception avant avoir reçu la décision de l'Administrateur.

[243] De même, on ne peut pas reprocher aux Bénéficiaires de ne pas avoir procédé à l'inspection du bâtiment et de faire une liste d'éléments à compléter.

[244] Toutefois, au moment de la deuxième dénonciation le 26 novembre 2019, c'est ce que les bénéficiaires ont fait.

[245] Troisième critère, la liste des travaux à parachever ou à corriger, les Bénéficiaires ont envoyé une liste des 52 points dénoncés, le rapport de l'architecte et le rapport de l'ingénieur, tout ce qui est apparu dans un format formulaire de préreception.

[246] Le Tribunal lui a posé la question : ne peut-on pas conclure que le Bénéficiaire refusait de faire cette visite d'inspection ?

[246.1] le procureur répond que le Bénéficiaire a fourni des explications à l'audience et réfère-le soussigné aux échanges de courriels.

[247] Le tribunal lui demande de commenter l'opinion de l'Inspecteur-conciliatrice, que le fait que le bâtiment n'était pas complété à 50 % était un élément sur lequel on pouvait aussi se baser :

[247.1] le procureur répond que jamais dans les formulaires de dénonciation les Bénéficiaires n'ont demandé de remboursement, il a toujours été question de parachèvement des travaux ou de travaux de correction et en vertu de l'article 8 il y aurait dû y avoir réception du bâtiment.

[248] Quant à la date de la réception que le Tribunal devrait fixer, le procureur dit que c'est de la date la deuxième dénonciation soit le 26 novembre où il y a eu la liste des 52 éléments déficients avec les deux rapports d'experts, ce serait la date la plus logique car on a la liste des éléments qui font défaut et on a des rapports d'expertise.

[249] Subsidiairement, en réplique aux plaidoiries des autres parties, si le Tribunal considère que cette date doit être avant la décision de l'Administrateur du 1^{er} novembre, ce serait la date avancée par le procureur de l'Entrepreneur, date du rapport Billette, le 5 septembre 2019.

[250] Le Tribunal lui demande si le Bénéficiaire avait invité l'Entrepreneur à se joindre à lui quand il a fait effectuer la visite avec l'ingénieur Billette ?

[250.1] il répond, de sa compréhension la réponse est non.



L'Administrateur

[251] Le procureur de l'Administrateur a produit :

[251.1] *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA) ;

[251.2] *9266-4374 Québec Inc. (Les Constructions Alyro) c. Phaneuf et GCR*¹⁴ ;

[251.3] *Spénard et le Habitations Yves Côté et fils Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*¹⁵.

[252] Il convient de relire la définition à l'article 8 du *Règlement*.

[253] Il y a deux éléments importants dans cette définition :

[253.1] l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter, qu'il considère un élément moins important que le suivant ;

[253.2] le bâtiment au moment où l'acte a lieu, doit servir à l'usage auquel il est destiné :

[253.2.1] c'est plus important, car des arbitres ont fixé des dates de réception même s'il n'y a pas de déclaration officielle, donc le premier élément n'est pas vraiment fatal qu'il n'y ait pas eu de formulaire car on peut fixer une date de réception même si les formalités ne sont pas remplies ;

[253.2.2] par contre l'élément est très important et incontournable, c'est le fait que le bâtiment au moment où on fixe une date de réception doit avoir été habitable donc ce n'est pas suffisant de dire que le Bénéficiaire a habité le bâtiment ;

253.2.2.1. sinon on se trouve à contourner les dispositions impératives du *Règlement* qui est d'ordre public.

[254] Dans l'affaire *Spénard et le Habitations Yves Côté et fils Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*¹⁶, notre collègue, Guy Pelletier, arbitre, écrit :

[32] Rappelons que le Bénéficiaire a occupé la résidence appartenant à l'Entrepreneur, à partir du début du mois d'octobre 2010, sans frais de location.

[33] À cette date, le bâtiment était suffisamment complété et en état de servir pour l'usage auquel il était destiné.

[34] Le Bénéficiaire a alors entrepris de faire certains travaux qui relevaient de sa responsabilité tel que prévu à l'annexe du contrat.

[35] Ce n'est que plusieurs mois plus tard qu'il y a eu transfert de la propriété, soit en février 2011.

¹⁴ CCAC S16-022901-NP, 11 juillet 2017, Jean Philippe Ewart, arbitre.

¹⁵ CCAC S12-010501-NP, 10 mai 2012, Guy Pelletier, arbitre.

¹⁶ CCAC S12-010501-NP, 10 mai 2012, Guy Pelletier, arbitre.



[36] L'Entrepreneur a rappelé qu'il avait permis au Bénéficiaire d'occuper « sa maison » à partir du mois d'octobre 2010, mais qu'il ne pouvait y avoir réception du bâtiment qui lui appartenait, avant la signature de l'acte de vente.

[37] Pour l'Administrateur, cependant, il y a lieu de fixer la date de réception du bâtiment au 16 octobre 2010, soit à la signature du formulaire officiel d'inspection pré-réception signé par le Bénéficiaire.

[38] Selon l'article 8 du *Règlement*, il y a *réception du bâtiment*, lorsque le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine.

[39] L'arbitre Albert Zoltowski^[2] dans sa décision du 22 novembre 2011, rappelle que *les tribunaux civils ont déjà déclaré que la réception de l'ouvrage ne requiert aucun écrit et peut même être tacite.*

[65] Dans l'arrêt D & S Décors Inc. mentionnée ci-haut, madame la juge Anne-Marie Trahan j.c.s. cite avec approbation un extrait d'un ouvrage du professeur Vincent Karim comme suit :

« (65) Quant à la réception (or the acceptance) le professeur Karim la définit ainsi :

La réception est un acte volontaire et unilatéral par lequel le client déclare accepter l'ouvrage. Cependant, ce dernier ne peut refuser sans motif valable de recevoir un ouvrage exécuté et terminé conformément aux stipulations du contrat et aux règles de l'art...Il n'est pas nécessaire de constater l'acceptation de l'ouvrage par écrit. Celle-ci peut être verbale ou résulter d'un geste ou d'un acte démontrant l'intention et la volonté du client de recevoir l'ouvrage. »

[40] Considérant que le Bénéficiaire a signé le 16 octobre la réception du bâtiment avec réserve et qu'il a entrepris dès l'occupation de la résidence des travaux de peinture, boiserie et plancher, il y a lieu de constater qu'il a effectivement « accepté le bâtiment » à cette date.

[41] Retenir la date de la signature de l'acte de vente serait déraisonnable, d'autant plus que le Bénéficiaire n'avait pas d'empressement à signer le transfert de propriété puisqu'il n'avait pas à assumer des frais de location avant cette date.

[42] Je retiens donc l'argumentation de l'Administrateur à l'effet que, pour se conformer à l'article 10 du *Règlement*, le Bénéficiaire devait dénoncer par écrit les éléments de parachèvement (points 33, 35 et 36) au moment de la réception du bâtiment, soit le 16 octobre 2010.

[43] Quant au point 34, concernant les moulures et boiseries, la note ajoutée sur le formulaire d'inspection pré-réception, portant les initiales de l'Entrepreneur et du Bénéficiaire, se lit ainsi : « conforme ».

[44] La décision de l'Administrateur est maintenue sur les points 33, 34, 35 et 36.

[255] Le procureur ajoute que le paragraphe 33 de la dernière décision est capital, la date de réception n'est pas la date où le Bénéficiaire a emménagé dans un bâtiment qui n'était pas habitable et il y a une raison pour cela :



- [255.1] dans le *Règlement*, les protections qui sont prévues ne sont pas les mêmes s'il y a une réception ou s'il n'y a pas eu de réception ;
- [255.2] l'Administrateur a le choix avant réception en vertu de l'article 9 de rembourser les acomptes ou de parachever :
- [255.2.1] en fait le choix n'apparaît pas dans l'article mais vient de la jurisprudence (9266-4374 *Québec Inc. (Les Constructions Alyro) c. Phaneuf et GCR*¹⁷) ;
- [255.2.2] si on force une réception au moment où le bâtiment n'était pas habitable, on est en train de court-circuiter le *Règlement* et obliger l'Administrateur à accepter les garanties prévues après réception.
- [256] On demande au Tribunal de déterminer que le bâtiment complété à seulement 48 % est habitable.
- [257] L'inspecteur-conciliatrice a déterminé que le bâtiment n'était pas habitable, n'était pas prêt à l'usage auquel on le destinait, vus:
- [257.1] l'absence de revêtement extérieur ;
- [257.2] la porte-fenêtre qui n'empêche pas la communication avec l'extérieur, exposant l'intérieur aux conditions climatiques extérieures ;
- [257.3] un chauffage central incomplet empêchant de chauffer le rez-de-chaussée ;
- [257.4] des garde-corps au niveau des balcons - il est question de la sécurité des occupants ;
- [257.5] la structure, la charpente était inachevée ;
- [257.6] et, très important, un document de la banque à l'effet que la maison était complétée à 48 %.
- [258] Des photos peuvent montrer que des gens sont présents, mais il faut voir le vrai portrait d'ensemble et ça nous prend des critères objectifs, on ne peut pas simplement dire « ouais ils habitaient là ».
- [259] Pour l'inspecteur-conciliatrice, une réception, c'est quand le bâtiment est terminé sauf menus travaux, il ne restait pas que des minus travaux ici.
- [260] Il y a aussi le témoignage de Yanick Ladouceur qui faisait état au mois de juin de tous les éléments qui n'étaient pas terminés quand lui il a quitté le chantier.
- [261] Il parle de garde-corps absent, de l'électricité qui est ouverte, le critère pour déclarer qu'il y a eu réception du bâtiment doit être un critère objectif, c'est-à-dire qu'il doit être habitable, il est inconcevable de rentrer dans une maison comme ça, la question de la sécurité des occupants est un élément important.
- [262] Dans l'affaire *André J.C.C. Bouchard c. BNF Construction Inc. et La Garantie Abritat Inc.*¹⁸, notre collègue Jean Morissette, arbitre, déclare :

¹⁷ CCAC S16-022901-NP, 11 juillet 2017, Jean Philippe Ewart, arbitre.



[78] À ceci, j'ajoute que l'absence de pare-vapeur scellé dans le mur entre le garage et la maison est qualifiée de danger par l'expert Bossus : [...]

[79] Cette preuve d'un danger pour la santé n'est pas contredite. Ces faits m'amènent à conclure que le bâtiment, le garage double annexé à l'aire habitable en faisant partie, n'est pas prêt pour l'usage auquel on le destinait;

[262.1] tout comme pour notre dossier où il est question de garde-corps, il était question de la sécurité des occupants.

[263] Au-delà de la conclusion de l'inspecteur-conciliatrice basée sur les éléments qu'elle a rapportés, est-ce que ça ne choque pas l'esprit qu'un bâtiment qui n'est même pas complété à 50 % va être déclaré « qu'il y a eu une réception pour lequel on va dire qu'il est habitable, ça ne fait pas de sens ».

[264] S'il n'y a pas de réception on veut forcer le parachèvement des travaux alors que le *Règlement* ne prévoit pas ça.

[265] L'inspecteur-conciliatrice n'avait pas à forcer une réception ce n'est pas son rôle, son rôle est de rendre une décision sur la réclamation, le décideur ne peut pas agir au service d'une partie.

[266] Le courriel du 23 septembre du Bénéficiaire indique qu'il ne veut pas faire de réception.

[267] Il y a déjà eu visite de la conciliatrice et c'est la date qui doit servir de référence pour sa décision.

[268] Subsidiairement, si on préfère le jour de la réclamation ou le jour de la visite, le 23 septembre le Bénéficiaire dit lui-même « non je ne procéderai pas à la réception » mais de toutes façons, le bâtiment n'est pas habitable, donc ça ne change rien.

[269] Quand le procureur des Bénéficiaires dit qu'ils n'ont jamais demandé le remboursement, ce n'est pas le Bénéficiaire qui peut dicter le mode de règlement.

[270] De plus, il est surpris que le procureur ait dit que la réception devait être au 26 novembre alors que la décision était le 1^{er} novembre à la suite d'une visite du 17 septembre cela veut dire qu'il n'y avait pas de réception donc les Bénéficiaires concèdent qu'il n'y avait pas de réception.

[271] À la date de la visite, il n'y avait pas de réception.

[272] En conclusion, alors que les Bénéficiaires ont le fardeau de la preuve, il n'y a rien dans la jurisprudence ni dans le *Règlement* qui permet à un bénéficiaire de bénéficier d'une garantie après réception pour un bâtiment en déclarant que le bâtiment peut être reçu alors qu'il n'est pas même pas complété à 50 % et qu'il reste des éléments très importants majeurs à terminer.

L'Entrepreneur

[273] En plus de réitérer la plaidoirie de l'Administrateur, il insiste sur un point :

¹⁸ GAMM 2013-15-010, 26 mars 2015, Jean Morissette, arbitre.



- [273.1] on peut reprocher au Bénéficiaire son refus de recevoir le bâtiment parce que ce que la preuve démontre, l'Entrepreneur a proposé au Bénéficiaire de faire une réception, ça s'est fait de façon concomitante avec la visite des lieux de la conciliatrice.
- [274] Le Bénéficiaire ne voulait pas de réception car cela allait préjudicier à son droit, à tort ou à raison.
- [275] La première fois qu'il exprime sa volonté claire est postérieure à la décision du 1^{er} novembre 2019, où manifestement en lisant la décision il a compris pour la première fois que c'était dans son intérêt d'en faire une réception.
- [276] Il y a dans la définition de réception minimalement une volonté de vouloir recevoir le bâtiment, volonté qui a été exprimée seulement après que la décision de l'Administrateur a été rendue et ce seul élément justifie la décision de l'Administrateur.
- [277] Quant à l'usage auquel on le destine, il y a des éléments importants portant sur la sécurité du bâtiment.
- [278] Il s'inscrit en faux à la prétention qu'on ne vit pas sur le balcon, il est important d'avoir sur une galerie des garde-fous.
- [279] La preuve montre que la porte-patio qui donne accès à cette galerie n'était pas en mesure d'être verrouillée, donc la galerie était accessible à des enfants, il y a donc un élément de sécurité manquant quand on parle de l'usage auquel il est destiné.
- [280] Considérant le refus du Bénéficiaire de recevoir le bâtiment et considérant l'état du bâtiment au moment où il fait sa réclamation, la demande d'arbitrage n'est pas justifiée.

DÉCISION

- [281] Vu l'ensemble de la preuve, vu le *Règlement*, vu la Loi et la jurisprudence, le Tribunal conclut de répondre aux questions suivantes, pour les motifs qui suivront :
- [281.1] à la question : y-t-il a eu réception du bâtiment en vertu du *Règlement* et en cas de réponse positive, quelle est la date de sa réception ? :
- [281.1.1] le Tribunal d'arbitrage répond **NON**, il n'y a pas eu de réception du bâtiment en vertu du *Règlement* ;
- [281.2] à la question : l'Administrateur a-t-il eu raison de décider que le régime applicable était celui de l'article 9 du *Règlement* ? ;
- [281.2.1] le Tribunal d'arbitrage répond **OUI**, l'Administrateur a eu raison de décider que le régime applicable était celui de l'article 9 du *Règlement* ;
- [281.3] à la question : les Bénéficiaires ont-ils raison de soutenir que le régime applicable était celui de l'article 10 du *Règlement* ? :



[281.3.1] le Tribunal d'arbitrage répond **NON**, avec égard, les Bénéficiaires n'ont pas eu raison de soutenir que le régime applicable était celui de l'article 10 du *Règlement*.

Arrêt *Desindes* de la Cour d'appel dans un cas où un entrepreneur avait abandonné le chantier et les décisions subséquentes

[282] Dans deux courriels à l'Inspecteur-conciliatrice¹⁹, le Bénéficiaire affirme craindre une interprétation littérale du *Règlement* par l'arbitre.

[283] La décision du Tribunal d'arbitrage ne repose pas sur une interprétation personnelle mais elle est en accord avec la position de la Cour d'appel du Québec.

[284] Le premier arrêt de la Cour d'appel du Québec sur le *Règlement*, soit *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*²⁰ porte précisément sur le cas d'un entrepreneur qui avait quitté le chantier avant la réception du bâtiment ; la Cour d'appel y affirme que l'obligation de l'Administrateur :

[13] [...] *variera [...] selon que le défaut de l'entrepreneur général survient avant ou après la « réception du bâtiment ».*

[285] Dans l'arrêt *Desindes*, la Cour d'appel du Québec a jugé ainsi :

[7] Le 16 mai 2002, un arbitre désigné en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (c. B.-1.1, R.0.2, ci-après le Règlement) a condamné l'appelante à payer aux intimés une partie seulement, 30 000 \$[1], des acomptes versés par eux à l'entrepreneur accrédité (Pan Iso Système) **qui a abandonné, en cours de route, le contrat de construction de leur résidence familiale.**

[8] Insatisfaits, les intimés ont contesté la décision arbitrale dans le cadre d'un recours en révision judiciaire. Le 11 mars 2003, un juge de la Cour supérieure du district de St-François leur a donné raison et a condamné l'appelante à payer plutôt une indemnité correspondant aux coûts de parachèvement des travaux[2].

[9] L'appelante se pourvoit et demande que soit rétablie la décision arbitrale du 16 mai 2002.

[10] La *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B.-1.1 ci-après la *Loi*) oblige les entrepreneurs généraux à détenir une licence, ce qu'ils ne peuvent obtenir à moins de remplir certaines conditions. L'une d'elles est l'adhésion à un plan de garantie de leurs obligations légales et contractuelles pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf[3].

[11] Le *Règlement* est d'ordre public[4]. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie[5]. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions

¹⁹ Du 23 septembre 2019 (pièce 1-A-45), cité au paragraphe [149]; du 11 octobre 2019 (pièce 1-A-23 et B-27), cité au paragraphe [156].

²⁰ AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).



essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé^[6]. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle^[7]. **Elle variera selon les circonstances factuelles, notamment selon que le défaut de l'entrepreneur général survient avant ou après la « réception du bâtiment », soit : « l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine... »^[8].**

[21] Même si la réclamation des intimés ne portait que sur le parachèvement des travaux, l'arbitre conclut que le choix entre les deux modes de couverture décrits au paragraphe 9 (2^o) du *Règlement* « remboursement d'acomptes ou parachèvement des travaux » appartenait à l'appelante.

[26] Chaque cas en est un d'espèce. C'est donc par une visite du chantier et à la suite d'un examen de la situation en fonction du contrat d'entreprise et du contrat de garantie, que l'inspecteur peut informer l'appelante du fondement de la réclamation et sa mesure véritable. Une fois identifiés les travaux non complétés qui font en principe l'objet de la garantie, l'appelante est en mesure de faire quantifier son obligation en demandant à des entrepreneurs qualifiés une évaluation du coût des travaux à faire et du coût des travaux déjà effectués.

[45] L'arbitre a refusé d'ordonner le parachèvement des travaux au motif que l'exécution en nature ne constituait qu'un mode de paiement de la garantie. Sans le dire expressément, l'arbitre reconnaît à l'appelante le droit que confère l'article 1545 C.c.Q. à la partie débitrice d'une obligation alternative de choisir entre deux prestations principales^[17]. Sa décision sur ce premier volet n'est pas irrationnelle. Le *Règlement* ainsi que le contrat prévoient tous deux que l'exécution en nature n'est possible que s'il existe une entente entre le bénéficiaire et l'administrateur du plan de garantie. Or, malgré la bonne foi présumée des parties, une telle entente n'est jamais intervenue.

[286] En 2019, la Cour supérieure déclare, dans l'affaire *Groupe Platinum Construction 2001 Inc. c. Labonne*²¹ où les promettant acheteurs avaient refusé de prendre possession d'une unité à cause d'un sinistre passé :

[42] La plainte formulée par les Promettants-acheteurs et ayant éventuellement mené à l'arbitrage, prend appui sur le *Règlement*.

[43] Il faut comprendre, à la lecture de ce texte législatif, que la garantie offerte couvre deux périodes, l'une avant la réception d'une partie privative et l'autre après celle-ci. Incidemment, **les remèdes offerts diffèrent** dans l'une ou l'autre des situations.

²¹ 2019 QCCS 2001 (Marie-Claude Lalande, j.c.s.)



[287] Pour sa part, dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Dupuis*²², la Cour supérieure résume ainsi l'application du *Règlement* :

[23] Le règlement distingue les protections offertes par le plan de garantie avant et après la réception des travaux. [...]

[24] La réception d'une partie privative est l'acte par lequel l'acheteur accepte une partie privative qui est en état de servir à l'usage auquel on la destine et à l'égard de laquelle certains travaux peuvent demeurer à parachever ou à corriger.

[...]

[26] Ainsi, la protection offerte aux bénéficiaires avant la réception de l'ouvrage couvre soit le remboursement d'acomptes, soit le parachèvement des travaux.

[27] Lorsque l'inexécution de l'entrepreneur survient après la réception de l'ouvrage, la protection offerte couvre uniquement le parachèvement des travaux dénoncés au moment de la réception des parties privatives, la réparation des vices et des malfaçons apparentes, la réparation de malfaçons existantes et non apparentes dénoncés dans les 2 ans, la réparation des vices cachés découverts dans les 3 ans, la réparation des vices de conception, des vices de construction ou de réalisation et des vices de sol qui apparaissent dans les 5 ans de la fin des travaux dans les parties communes et, à défaut de parties communes, dans les parties privatives si dénoncés par écrit dans un délai raisonnable [...].

[288] Pour leur part, les tribunaux d'arbitrage ont déclaré ce qui suit :

[288.1] dans l'affaire *Johanne Paradis et Mario Zaurini et Constructions d'Astous Ltée (en faillite) et La Garantie Abritat Inc.*²³, notre collègue, France Desjardins, arbitre, écrit :

[33] Il est acquis au débat que l'Entrepreneur a déserté le chantier avant qu'il y ait eu réception du bâtiment. Il est admis également que les travaux réalisés représentent 45,6% du contrat de construction d'une maison sur le terrain appartenant aux Bénéficiaires, conclu entre ces derniers et l'Entrepreneur. Par conséquent, l'Administrateur était justifié d'examiner la réclamation à la lumière de l'article 9(2) du *Règlement*.

[288.2] dans l'affaire *Stéphany Boucher-Huet et Charles Desroches c. Salvo Solutions Ltd et la Garantie Abritat Inc.*²⁴ notre collègue Yves Fournier écrit, dans une affaire où un bénéficiaire recherchait le contraire de la présente cause, soit un remboursement d'acomptes après la réception ([1] [...] *en considération de l'inobservance et du non-respect de certains aspects de l'entente contractuelle intervenue avec ce dernier avant la réception de leur unité de copropriété*) :

[146] L'articulation de la réception du *Règlement* est fort semblable à celle présentée au *Code civil du Québec*, à l'article 2110.

²² *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, 2007 QCCS 4701 (Michèle Monast, j.c.s.).

²³ SORECONI 14221001, 26 mai 2016, France Desjardins, arbitre.

²⁴ SORECONI 131007001, 12 février 2014, Yves Fournier, arbitre.



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.

[150] À la lecture des articles 25, 26 et 27 du *Règlement*, [note : articles miroirs des articles 8, 9 et 10] on comprend que deux protections ont été apportées dans la mesure où les parties se retrouvent avant ou après la réception.

L'état du bâtiment au moment du défaut de l'Entrepreneur

[289] Les Bénéficiaires contestent la position de l'Administrateur que pour avoir réception, le bâtiment doit être presque complété et non pas à moins de 50%.

[290] Les Bénéficiaires plaident que l'acception dont fait mention la définition de « réception du bâtiment » au *Règlement* est que le Bénéficiaire *veuille* le bâtiment, terminé ou non (extraits de la plaidoirie) :

La déclaration n'est pas que le bâtiment est fini mais que le bénéficiaire veut le bâtiment.

Dans ce cas-ci, la déclaration qu'il veut le bâtiment vient des travaux qu'il [note : le Bénéficiaire] a effectués, par le Bénéficiaire ou à la demande du Bénéficiaire pour **avancer l'ouvrage** ou la construction de la maison **pour en arriver** à une maison construite.

Il ne faut pas confondre l'allure extérieure du bâtiment avec l'allure intérieure du bâtiment, c'est encombré, c'est encore en chantier, ce n'est pas terminé mais il ne s'agit pas de déterminer si l'immeuble est terminé ou non, que ce soit à 20%, 30% ou 40 % pour faire en sorte qu'il ne puisse pas y avoir réception du bâtiment.

Les critères sont à l'article 8, qui ne mentionne pas ces derniers critères ou les propres critères de l'Administrateur.

[291] Le Tribunal n'a pas ici à codifier un pourcentage précis, mais doit analyser la preuve dans le présent dossier à la lumière de l'article 8 du *Règlement* qui précise que ce ne sont pas n'importe quel état de construction qui peut être accepté pour qualifier une « réception du bâtiment » au sens du *Règlement*.

[292] L'article 8 du *Règlement* définit ainsi la « 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.*

La preuve au 10 juin 2019

[293] Le 10 juin 2019, la veille de l'annonce de l'abandon du chantier par l'Entrepreneur et quatre jours avant son départ effectif, Michel Ritchie, de la société MCR



Evaluations, a effectué une inspection des lieux et a produit un « Rapport d'avancement des travaux » pour son client, la Banque de Montréal.

[294] Ce Rapport d'avancement des travaux est produit sous la cote 1-A-9, de la façon détaillée au paragraphe [7] du procès-verbal de la conférence de gestion du 24 août 2020 :

[7] Les procureurs ont admis l'existence du document « Rapport d'avancement des travaux » de la « Bank of Montreal », à l'Annexe E de la décision du 1er novembre 2019, page 29 sur 38, ou page 876 du pdf, sans qu'un représentant qui a rédigé ce document ait à venir le produire à l'audience, sous réserve de leurs droits d'en contester le contenu.

[295] Aucune allégation n'a été invoquée à l'encontre de la conclusion de ce Rapport d'avancement, soit que le « Pourcentage total d'achèvement » était à cette date de 48,92% ; voici un extrait du Rapport d'avancement :

	ETAPE DE LA CONSTRUCTION	% permit	% complété	Pourcentage total d'achèvement
	Excavation, Fondation et Bases	9	100	9
	Étanchement et Remblayage	3	100	3
	Encadrement et revêtement mural intermédiaire	15	100	15
	Toiture	6	100	6
	Portes extérieures et portes de garage	2	100	2
	Fenêtres et Lucarne	4	100	4
	Installation électronique primaire	4	100	4
	Plomberie primaire	3	100	3
	Isolation	2	100	2
ETAPE DE LA CONSTRUCTION	Revêtement extérieur	9		
	Chauffage préliminaire	2	2	0.04
	Plancher de sous-sol	2	2	0.04
	Lattes	8	8	0.64
	Installation de chauffage	4	4	0.16
	Portes intérieures et cadres	2		
	Planchers finis	4		
	Électrique finis	1	1	0.01
	Plomberie finis	3		
	Menuiserie de finition	3		
	Armoires	7		
	Peinture	4		
	Marches , entrée, « final grading » et aménagement paysager	3	1	0.03
Total	100		48.92	
Coût total de la construction 877,400		Coût estimatif pour compléter 448,175.92		
COMMENTAIRESelon la soumission initial, les travaux sont terminés à 48.92 %.				

La preuve au moment du départ le 14 juin 2019

[296] Le Bénéficiaire a emménagé le 30 juin et a témoigné que du 1^{er} au 4 ou 5 juillet, la toilette, c'était une chaudière, la douche, c'était chez les voisins, puis les rampes de l'escalier intérieur dont l'absence rendait l'escalier dangereux à cause des enfants, c'était le 24 juillet.

[297] La date la plus hâtive proposée à l'audience par les Bénéficiaires, de façon subsidiaire ou alternative, pour la réception du bâtiment est le 5 septembre 2019, soit près de trois mois après le défaut de l'Entrepreneur, son départ du chantier ;



[297.1] qui plus est, jusqu'à la mi-novembre 2019 le Bénéficiaire a refusé de recevoir le bâtiment, pour affirmer maintenant à l'audience que le Tribunal doit déclarer qu'il l'a reçu tacitement.

[298] En conclusion, la preuve, largement détaillée dans la présente décision, démontre clairement que :

[298.1] au moment du défaut de l'Entrepreneur, soit le moment où il a abandonné le chantier le 14 juin 2019, le bâtiment n'était pas en état de servir à l'usage auquel on le destine ;

[298.2] l'Entrepreneur n'a pas rempli ses obligations contractuelles et légales envers les Bénéficiaires prévues à son contrat de construction du 31 janvier 2018 en désertant le chantier ;

et qu'il y a lieu d'appliquer l'article 9 du *Règlement*.

Le Plan de garantie

[299] Le recours devant le Tribunal d'arbitrage n'est pas un recours de droit commun devant les tribunaux judiciaires de droit commun, mais un recours contre l'Administrateur du Plan de garantie devant un Tribunal statutaire en vertu du *Règlement*.

[300] Avec égard et grand respect, le Tribunal d'arbitrage ayant bien compris que les Bénéficiaires ont vécu beaucoup de problèmes, le Plan de garantie géré par l'Administrateur n'est pas une assurance indemnité tous risques des bâtiments résidentiels, où la couverture serait différente simplement si la réclamation à couvrir survient avant la réception du bâtiment ou après la réception du bâtiment.

[301] L'Administrateur gère la « *garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles* ».

[302] L'Administrateur est soumis à un *Règlement* qui a été décrété par le Législateur pour donner un recours supplémentaire aux recours de droit commun pour couvrir le bâtiment des Bénéficiaires selon ses dispositions, *Règlement* que notre Cour d'appel a jugé à plusieurs reprises²⁵ comme étant d'ordre public.

[303] Les dispositions pertinentes du *Règlement* sont, entre autres :

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

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

[...]

²⁵ *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18]; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13]; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725*, J.E. 2005-132 (C.A.), paragraphe [11].



«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.

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

[...] 2° dans le cas d'un **contrat d'entreprise:**

a) **soit les acomptes** versés par le bénéficiaire à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;

b) **soit le parachèvement** des travaux à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier; [...]

10. La garantie d'un plan dans le cas de 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 3 jours qui suivent la réception. [...]

2° la réparation **des vices et malfaçons apparents** visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur **dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception;**

3° la réparation des **malfaçons existantes et non apparentes** au moment de la réception et découvertes dans l'année **qui suit la réception**, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons; [...]

74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur **dans le cadre du plan approuvé.**

[304] À l'article 9, l'Administrateur garantit le remboursement des acomptes ou le parachèvement « *dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment* ».

[305] À l'article 10, l'Administrateur garantit le parachèvement des travaux ou la malfaçon apparente dénoncés À la réception (bien qu'une date puisse être déterminée en cas de défaut d'une réception du bâtiment formelle), et les malfaçons non apparentes, vices cachés et vices majeurs découverts ou survenus **APRÈS** la réception « *dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment* ».

[306] La Cour supérieure dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec inc. c. Clavier*²⁶ a cassé une décision arbitrale rappelant que le Tribunal d'arbitrage n'a pas la liberté de changer les garanties prévues au *Règlement* (l'article 26 cité ici est l'article miroir de l'article 9 pour les unités de copropriété) :

²⁶ 2018 QCCS 1257 (Johanne Brodeur, j.c.s.).



[21] Rappelons que dans le présent dossier, les Levasseur n'ont pu prendre livraison de la partie privative ou des parties communes de l'immeuble.

[22] Or, s'il n'y a jamais réception de l'immeuble, nous sommes forcément dans un cas où les manquements ont lieu avant la réception de l'immeuble.

[23] L'article 26 du Règlement trouve donc application. Celui-ci prévoit ce que la garantie d'un plan doit couvrir dans le cas de manquement de l'entrepreneur avant la réception de l'immeuble, et ce, sans égard aux circonstances qui retardent ou empêchent la réception de l'immeuble.

[24] Après analyse, l'arbitre établit que le Règlement n'a jamais adressé la situation où un bénéficiaire est privé de la réception de son immeuble suite à une situation qui est hors de son contrôle[8]. Il conclut que le Règlement « est silencieux en ce qui concerne les cas de remboursement des frais d'entreposage et relocation quand il n'y a pas de réception du bâtiment »[9].

[25] Le Tribunal ne peut souscrire à cette analyse. Le Règlement n'est pas silencieux et prévoit clairement que lorsqu'il y a manquement à des obligations de l'entrepreneur avant réception de l'immeuble, le bénéficiaire qui se voit rembourser ses acomptes, n'a pas droit aux frais de relogement, déménagement et entreposage.

[26] L'étude du présent dossier a été suspendue par l'arbitre dans l'attente d'un jugement concernant le même immeuble. Une des questions en litige portait sur le remboursement des frais en l'absence de réception de l'immeuble.

[27] Le Tribunal note que l'arbitre connaissait la décision de la Cour supérieure rendue par l'honorable Marie-Anne Paquette[10] [[10] *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*, 2016 QCCS 5593.] et qui applique l'article 26 du Règlement à une situation similaire. Il en cite d'ailleurs plusieurs paragraphes dans sa décision. Il omet cependant le paragraphe 45 du jugement qui se lit comme suit :

« 45. Or, le Règlement prévoit que les frais de relogement et d'entreposage ne sont pas couverts si les acomptes sont remboursés. Ici les acomptes sont remboursés. »

[28] L'arbitre après avoir constaté le silence du Règlement décide d'octroyer les frais sur la base du principe d'équité prévu à l'article 116. Il cite l'extrait suivant d'un jugement rendu sur la question par l'honorable Michèle Monast[11] [[11] *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, 2007 QCCS 4701.]

« [75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie. »

[Je souligne]



[29] Le Tribunal fait siens les propos cités. Dans le cas présent, le Règlement n'est pas silencieux. L'arbitre ne pouvait donc y suppléer. Il pouvait l'interpréter de manière favorable au bénéficiaire. La disposition est cependant claire, si les acomptes ont été remboursés les frais ne sont pas octroyés.

[30] Le Règlement prévoit que la Garantie en tant qu'administrateur d'un plan cautionne les obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur[12]. Cette obligation de la caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. L'article 7 du Règlement prévoit que la garantie est donnée dans la mesure et de la manière prévue à sa section II. Des plafonds monétaires limitant les montants de garantie sont également prévus au Règlement, notamment à son article 30. Le législateur a par le passé modifié le Règlement afin de le bonifier. À titre d'exemple, en 2015 le montant des limites monétaires fut augmenté et l'article 27 fut modifié afin d'ajouter l'alinéa 6 justement pour couvrir les frais de relogement, déménagement et entreposage lorsque les manques surviennent après la réception de l'immeuble.

[31] Agir en équité ne permet pas d'ajouter une indemnité non prévue à un règlement clair. Seule une modification au Règlement, telle que celle intervenue en 2015, pourrait légalement le bonifier.

[32] Les passages suivants provenant de deux décisions arbitrales rendues sur la base du même Règlement me semblent pertinents :

« Le pouvoir discrétionnaire en équité doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse et ne peut être utile à habiliter un décideur à contredire un texte qui me semble ostensiblement clair et limpide. »[13].

et :

« Le Tribunal d'arbitrage a considéré la possibilité que l'article 116 du Règlement, permettant de faire appel à l'équité pourrait être pertinent dans l'octroi de la compensation recherchée par le bénéficiaire. De l'avis du Tribunal d'arbitrage, avec égards pour opinion contraire, l'équité n'a pas pour objectif de créer plus de droits que ceux que le législateur confère aux bénéficiaires par le biais du Règlement. »[14].

[33] Le Tribunal rappelle que les bénéficiaires disposent des recours de droit commun afin de réclamer de l'entrepreneur les frais encourus.

[307] Dans le présent dossier, pour toutes les dates de réception soulevées à l'audience ou pour les dates suggérées pour déterminer existence ou non :

[307.1] suggérées à l'audience par les Bénéficiaires :

[307.1.1] soit le 26 novembre 2019 ;

[307.1.2] ou, subsidiairement ou alternativement, le 5 septembre si le soussigné considère que cette date ne peut pas être postérieure à la décision de l'Administrateur du 1^{er} novembre ;



[307.2]ou même le 24 juillet 2019 (date non suggérée mais qualifiée de « moment charnière » pour laquelle le Bénéficiaire a déclaré sa maison sécurisée, déclaration contestée car au 17 septembre, l'Administrateur a décidé que le bâtiment ne pouvait pas être reçu en vertu du *Règlement*) ;

[307.3]ou le 1^{er} novembre 2019, date de la décision de l'Administrateur à l'effet qu'il n'y a pas de réception, ce qui est contesté par les Bénéficiaires ;

[307.4]ou le 17 septembre 2019, date de l'inspection de l'Inspecteur-conciliatrice en vertu de l'article 18 du *Règlement* (date suggérée par l'Administrateur comme moment possible auquel le Tribunal doit regarder l'état du bâtiment) ;

[307.5]ou le 30 juin, date de l'emménagement, date qu'il semblerait, aurait fait l'objet de discussions (discussions privilégiées dont le contenu, s'il existe, ne fait pas partie de la preuve) ;

[307.6]ou le 27 juin, date de la réclamation des Bénéficiaires à l'Administrateur (et à l'Entrepreneur) (date alternative suggérée par l'Administrateur comme moment possible auquel le Tribunal doit regarder l'état du bâtiment) ;

toutes ces dates sont postérieures à la date du défaut de l'Entrepreneur le 14 juin 2019, date à partir de laquelle ce dernier affirme ne plus avoir fait de travaux, ni ses sous-traitants, et à cette date du défaut au 14 juin 2019, le bâtiment n'était pas en état de servir à l'usage auquel on le destine.

La réception du bâtiment c. la réception de l'ouvrage

[308] Les Bénéficiaires plaident qu'il faut se référer à l'article 2110 C.c.Q. quant à la réception de l'ouvrage.

[309] Avec égard, il ne suffit pas qu'un bénéficiaire « veuille » le bâtiment, la preuve serait qu'il y a emménagé et qu'il a tenu à faire effectuer des travaux de parachèvement.

[310] Il y a une réception du bâtiment au sens du *Règlement*, quand le bâtiment doit pouvoir servir à l'usage auquel il était destiné et un bâtiment jugé non sécurisé par le Bénéficiaire lui-même avant le 24 juillet ne peut pas être qualifié d'un bâtiment en état de servir à l'usage auquel il était destiné lors du défaut de l'Entrepreneur en juin 2019.

[311] Dans son livre sur le droit des sûretés, Pierre Ciatola²⁷ écrit :

2.93. [...] La réception de l'ouvrage a essentiellement lieu 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 ».

[312] Plus récemment, Vincent Karim²⁸ écrit :

²⁷ Pierre Ciatola, *Droit des sûretés*, 3^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 1999, pages 172 à 176.

²⁸ Vincent Karim, *Contrats d'entreprises (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction de rénovation), contrat de prestation de services (obligations et responsabilité des professionnels) et l'hypothèque légale*, 4^e édition, Montréal, Wilson & Lafleur, 2020, p. 453.



2. Réception de l'ouvrage

A. Définition et distinction avec la fin des travaux

1244. La réception est un acte volontaire et unilatéral par lequel le client déclare accepter l'ouvrage. Cependant, ce dernier ne peut refuser sans motif valable de recevoir un ouvrage exécuté et terminé conformément aux stipulations du contrat et aux règles de l'art¹⁹²². Il n'est pas nécessaire de constater l'acceptation de l'ouvrage par écrit. Celle-ci peut être verbale ou résulter d'un geste ou d'un acte démontrant l'intention et la volonté du client de recevoir l'ouvrage¹⁹²³. Dans ce cas, la preuve peut cependant être difficile à établir, surtout lorsque les prétentions des parties divergent quant à la nature et à l'étendue de la réception.

1245. Il importe de ne pas confondre la notion de « réception de l'ouvrage » avec celle de « fin des travaux ». Il s'agit de deux événements qui se distinguent quant aux conséquences, bien qu'ils coïncident parfois dans le temps. En effet, la réception de l'ouvrage peut avoir lieu avant la fin des travaux. Ainsi, certains éléments factuels, tels que l'utilisation de l'ouvrage, l'acceptation des travaux par l'architecte représentant du client et le parachèvement des travaux peuvent être des indices et des facteurs à apprécier pour vérifier s'il y avait ou non une fin des travaux. Cependant, l'un ou l'autre de ces éléments n'entraîne pas nécessairement la fin des travaux¹⁹²⁴. Ces éléments peuvent servir comme preuve pour établir la réception ou l'acceptation de l'ouvrage par le client.

[313] Beauchamp et Mondoux écrivent²⁹ :

Puisque le Code civil du Québec prévoit qu'il peut y avoir réception avec réserve, c'est donc que cette réception peut avoir lieu avant l'exécution parfaite des travaux. L'exécution devra être complète pour qu'il y ait fin des travaux mais la réception avec réserve est possible même si les travaux comportent des déficiences ou des malfaçons, en autant que cela ne compromette pas l'usage de l'ouvrage conformément à sa destination.

[314] Le *Règlement* parle du « réception du bâtiment » (article 8) alors que le Code civil (article 2110) parle de la « réception de l'ouvrage ».

[315] L'article 1 du *Règlement* définit le Bénéficiaire :

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

«bénéficiaire»: une personne [...] qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou **la construction d'un bâtiment résidentiel neuf** [...]

[316] L'article 2 du *Règlement* définit son application :

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

²⁹ École du Barreau, Collection de droit 2020-2021 Volume 7 - Contrats, sûretés, publicité des droits et droit international privé Titre I - Le contrat d'entreprise ou de service Chapitre II - Les droits et les obligations des parties, p. 45 (en ligne sur CAIJ).



1° des **bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles** et non détenus en copropriété divisée par le bénéficiaire de la garantie:

a) une **maison unifamiliale isolée**, jumelée ou en rangée;

[...]

La destination d'un bâtiment s'établit à la date de conclusion du contrat. Cette destination est présumée valoir pendant toute la période de garantie et la garantie s'applique à l'ensemble du bâtiment.

[317] La raison de la différence entre les deux expressions (« réception du bâtiment » et « réception de l'ouvrage ») est évidente : on peut recevoir tout ouvrage effectué par un entrepreneur en vertu d'un contrat d'entreprise, mais, en vertu du *Règlement*, on peut recevoir l'ouvrage selon un contrat de vente ou de construction d'un bâtiment résidentiel neuf au sens du *Règlement* ;

[317.1] comme le rappelait la Cour du Québec dans l'affaire *Construction Réjean Morneau inc. c. Lajeunesse*³⁰ ,

[57] L'ouvrage ne peut être que ce sur quoi l'entrepreneur et le client se sont entendus. La loi ne parle pas du « projet » à l'article 2110 C.c.Q.

[60] « L'ouvrage » de l'article 2110 C.c.Q. peut être « l'immeuble au complet » lorsqu'il fait l'objet d'un seul contrat ou d'une réalisation quasi complète dans un seul contrat.

[318] Si les Bénéficiaires ont mis l'emphase sur le second alinéa de l'article 2110 du Code Civil, cet article a aussi un premier alinéa :

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.

[319] Parmi les décisions arbitrales rendues en vertu du *Règlement*, citons :

[319.1] dans l'affaire *Draoui c. 9103-7168 Québec Inc. et Raymond Chabot Administrateur provisoire Inc., ès qualité d'administrateur provisoire de la Garantie Abritat Inc*³¹, notre collègue, Alcide Fournier, arbitre, écrit (dans ce dossier, le bénéficiaire avait signé deux contrats consécutifs garantis en vertu du *Règlement*, le deuxième suite au départ puis faillite d'un entrepreneur) :

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

[17] En effet, la réception partielle du bâtiment n'est pas prévue au règlement [...]

[319.2] dans l'affaire *Syndicat Abondance La Terre Phase 2 c. 9216-6784 Québec Inc. et Raymond Chabot, Administrateur provisoire Inc. es qualité*

³⁰ 2015 QCCQ 5896 (André J. Brochet, j.c.q.).

³¹ CCAC S16-050301-NP, 30 septembre 2016, Alcide Fournier, arbitre.



*d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abritat Inc.*³², notre collègue, Michel A. Jeannot, arbitre, écrit :

[112] Je n'accepte non plus que si certains éléments de sécurité n'ont pas pour effet d'empêcher la réception des parties communes, de simplement prétendre que, et parce que le bâtiment (ou les unités) sont habités que le bâtiment est nécessaire[ment] apte [à] l'usage auquel il est destiné;.

[320] Les Bénéficiaires ont produit la décision de la Cour Supérieure, *Constructions Léa Inc. c. Skilling*³³, où il est clairement écrit :

2. réception de l'ouvrage

[67] La réception de l'ouvrage est l'acte par lequel le client déclare accepter l'ouvrage (art. 2110 in fine C.c.Q.) :

2110. [...] La réception de l'ouvrage est l'acte par lequel le client déclare l'accepter, avec ou sans réserve.

[68] La réception de l'ouvrage est un acte unilatéral par lequel le client déclare accepter l'ouvrage, **l'ensemble des travaux étant complété**. La réception peut découler de faits confirmant l'intention du client d'accepter l'ouvrage. (nos caractères gras)

[76] **La réception de l'ouvrage ne signifie pas que les travaux sont parfaitement réalisés, mais simplement qu'ils sont exécutés**. Monsieur Skilling a tacitement reconnu la réception de l'ouvrage le 29 novembre 2014 lorsque les derniers travaux ont été réalisés par le plombier sous-traitant de Léa. À compter de cette date, les travaux sont réalisés et le client occupe les lieux.

[321] De façon subsidiaire, le Tribunal souligne, pour éviter un débat potentiel sur la portée de la présente décision, que le *Règlement* permet de conclure avec un entrepreneur un contrat pour la construction partielle d'un bâtiment³⁴, toutefois, dans le présent dossier, le contrat de construction conclut entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, qui fait l'objet d'une couverture du Plan de garantie et du présent arbitrage, portait sur la totalité du bâtiment.

[322] Avec égard, vue la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal d'arbitrage ne peut accueillir la prétention des Bénéficiaires qu'il y a eu réception et d'appliquer l'article 10 du *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage rejette la proposition :

[322.1] que la « réception » en vertu du *Règlement* d'ordre public n'est pas en fonction :

³² SORECONI 150311001, 27 septembre 2016, Michel A. Jeannot, arbitre.

³³ 2019 QCCS 5141 (Yves Poirier, j.c.s.).

³⁴ Article 2 du Règlement : **1.** Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par: «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;



[322.1.1] de la définition prévue au *Règlement* (article 8 : *en état de servir à l'usage auquel on le destine*) et de la décision de la Cour d'appel du Québec (*Desindes* : l'obligation de l'Administrateur varie selon que le défaut survient avant ou après la réception) ;

[322.2] mais que la « réception » en vertu du *Règlement* serait selon un critère subjectif de volonté unilatérale du Bénéficiaire et non de la volonté du Législateur et de la Cour d'appel, à l'effet :

[322.2.1] qu'il peut refuser de recevoir le bâtiment pendant cinq mois (juin à novembre 2019) ;

[322.2.2] puis cinq mois après le défaut/départ de l'Entrepreneur, il peut recevoir le bâtiment qui, en juin, avait été déserté par l'Entrepreneur et construit à moins de 50% et pas en état de servir à l'usage auquel on le destine, car on a décidé d'y emménager vues les circonstances particulières vécues par le Bénéficiaire qui a décidé de le parachever/faire parachever par d'autres ouvriers, alléguant ainsi :

322.2.2.1. une réception officielle le 26 novembre 2019 ;

322.2.2.2. ou, subsidiairement ou alternativement, une réception tacite rétroactive pendant une époque où il en refusait pourtant la réception.

[323] Pour les motifs élaborés ci-haut, avec égard, cette plaidoirie ne peut être acceptée car elle n'est pas en accord avec le droit applicable au dossier.

[324] En conclusion, en application de l'arrêt *Desindes*, à l'effet que le cautionnement de l'Administrateur est différent pour les obligations de l'Entrepreneur en cas de défaut avant et après réception, vu la preuve, le Tribunal ne peut pas en arriver à une autre conclusion qu'il n'y a pas eu réception du bâtiment au sens du *Règlement* et que l'article 9 du *Règlement* s'applique aux dossiers.

Le contrat de garantie et la renonciation

[325] Le contrat du 31 janvier 2018 indique, parmi les responsabilités de l'Entrepreneur :

Enregistrer la maison auprès de la « Garantie de Construction Résidentielle » à nos frais.

[326] L'Entrepreneur admet ne pas l'avoir fait.

[327] L'Entrepreneur n'a pas remis aux Bénéficiaires un double du contrat de garantie dûment signé.

[328] Les Bénéficiaires ont plaidé l'application de l'article 138 du *Règlement* :

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



138. 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.

[329] La lecture de l'article 138 montre qu'il est question de « contrat de garantie » d'une part, et de « contrat conclu avec l'Entrepreneur ».

138. 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.

[330] Les mots « contrat conclu » entre un entrepreneur et un bénéficiaire se retrouve à l'article 2 du *Règlement*, comme l'a déjà souligné en 2008 notre collègue Alcide Fournier, arbitre, dans *Yves Brouillette et Louise Hébert et Construction Jean-F. Toulouse Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*³⁵,

" [...] [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 II 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.

[331] Dans l'affaire *Annie Asselin Martin et al. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Construction Stéphane Bédard*³⁶, notre collègue, Johanne Despatis, arbitre, écrit (dans ce dossier, les bénéficiaires ignoraient qu'ils pouvaient faire appel à l'administrateur, ce qui n'est pas le cas ici) :

[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 réglementante [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

³⁵ SORECONI, 23 juin 2008, Alcide Fournier, arbitre.

³⁶ GAMM 2008-12-002, 27 novembre 2008, Johanne Despatis, arbitre.



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.

[332] Un autre article protège de façon générale le bénéficiaire si un entrepreneur ne lui remet pas un double du contrat de garantie (article 137) ou ne fait pas l'inspection préreception avec le bénéficiaire (article 17), soit l'article 19.1 :

19.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 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 que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.

[333] Dans l'affaire *Medgine Jean et Hertel Brunache c. Goyette Duchesne & Lemieux et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*³⁷ notre collègue, Guy Pelletier, arbitre, écrit :

[35] Le document déposé en preuve par l'Administrateur ne comporte pas la signature de l'Entrepreneur **et il n'a pas été prouvé qu'il existait un autre document respectant les exigences réglementaires.**

[36] Avec respect, le Tribunal reconnaît les obligations du Bénéficiaire quant au délai de dénonciation prescrit à l'article 10, mais doit aussi considérer les obligations imposées à l'Entrepreneur aux articles 133 à 137 ainsi que la protection accordée au Bénéficiaire à l'article 138 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et conclure, dans le présent cas, que le non-respect de l'article 10 par le bénéficiaire ne peut lui être opposé.

[37] Par contre, **le non-respect de cet article ne vient pas changer la portée du règlement quant aux exclusions de la garantie** prévues à l'article 12 : [...]

[334] Avec égard, pour les fins de la décision qu'il doit rendre sur le moyen préliminaire, le Tribunal d'arbitrage ne voit pas la pertinence de ces articles quant à la décision qu'il doit rendre.

[335] Il va de soi que si le bâtiment avait été en état de servir à l'usage auquel on le destinait en juin 2019, et que l'Entrepreneur avait refusé toute inspection prévue à l'article 17, ou représenté aux Bénéficiaires que c'était inutile malgré les dispositions de l'article 17, le Tribunal aurait pu faire appliquer ces articles.

³⁷ SORECONI 08102002, 26 janvier 2009, Guy Pelletier, arbitre.



[336] Toutefois, dans le présent cas, pour tous les motifs cités ci-haut, il ne pouvait pas y avoir une « réception du bâtiment » aux fins du *Règlement* en juin 2019, le bâtiment n'étant pas en état de servir à l'usage auquel il était destiné.

[337] De plus, le Tribunal a considéré si l'article 140 du *Règlement* pouvait s'appliquer au Bénéficiaire qui avait refusé de recevoir le bâtiment avant la mi-novembre :

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

[338] L'article 140 n'est pas pertinent pour la décision que le Tribunal doit rendre dans le cadre du *Règlement*.

[339] D'une part, le Tribunal réitérant qu'il rend sa décision en vertu du *Règlement*, son refus était unilatéral et non, « par convention particulière », d'autre part, vu l'état du bâtiment au moment où l'Entrepreneur a fait défaut en juin 2019, son refus ne constituait pas une « renonciation aux droits que lui confère le présent *Règlement* », le bâtiment n'étant pas en état de servir à l'usage auquel on le destinait.

FRAIS

[340] Vu la preuve, vu le droit applicable, vu la conclusion à laquelle il en arrive, le Tribunal adjuge les frais de la façon suivante.

[341] Une révision des notes prises lors de la conférence de gestion montre que la demande d'une décision intérimaire sur moyen préliminaire, bien que d'emblée demandée à l'unanimité, a été préalablement proposée par les Bénéficiaires dans le but de réduire les frais.

[342] L'article 123 du *Règlement* stipule à ses deux premiers alinéas :

123. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[343] La décision intérimaire concerne quatre dossiers, dont trois à la demande des Bénéficiaires et un, à la demande de l'Entrepreneur.

[344] Vu les faits particuliers du présent dossier, vu que les demandes d'arbitrage des Bénéficiaires ont été produites de bonne foi, vu le recours à l'équité prévu à l'article 116 du *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage conclut que :

[344.1] 75% des coûts de l'arbitrage³⁸ seront à la charge de l'Administrateur, sous réserves de ses recours subrogatoires contre l'Entrepreneur, moins une somme de \$50.00 payable par les Bénéficiaires ;

³⁸ Facturés aux dossiers 1925110001, 201202001 et 202708001.



[344.2] 25% des coûts de l'arbitrage³⁹ seront à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

CONCLUSION

[345] POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[345.1] **RÉPOND** aux questions suivantes :

[345.1.1] à la question : y-t-il eu réception du bâtiment en vertu du *Règlement* et en cas de réponse positive, quelle est la date de sa réception ? ;

345.1.1.1. le Tribunal d'arbitrage répond **NON**, il n'y a pas eu de réception en vertu du *Règlement* ;

[345.1.2] à la question : l'Administrateur a-t-il eu raison de décider que le régime applicable était celui de l'article 9 du *Règlement* ? ;

345.1.2.1. le Tribunal d'arbitrage répond **OUI**, l'Administrateur a eu raison de décider que le régime applicable était celui de l'article 9 du *Règlement*

[345.1.3] à la question : les Bénéficiaires ont-ils raison de soutenir que le régime applicable était celui de l'article 10 du *Règlement* ? ;

345.1.3.1. le Tribunal d'arbitrage répond **NON**, avec égard, les Bénéficiaires n'ont pas eu raison de soutenir que le régime applicable était celui de l'article 10 du *Règlement* ;

[345.2] **CONDAMNE** les Bénéficiaires à payer la somme de \$50.00 à SORECONI pour leur part des frais d'arbitrage ;

[345.3] **LE TOUT**,

[345.3.1] avec 75% des frais de l'arbitrage⁴⁰ pour la présente décision intérimaire, moins la somme de \$50.00, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours ; **ET RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement* ;

³⁹ Facturé au dossier 192911001.

⁴⁰ Facturés aux dossiers 1925110001, 201202001 et 202708001.



[345.3.2] avec 25% des coûts de l'arbitrage⁴¹ à la charge et à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours ;

[345.4] **COMMUNIQUERA** avec les parties dix jours après les présentes pour la tenue d'une conférence de gestion à une date ultérieure pour la suite des dossiers d'arbitrage, à moins que les parties ne communiquent avec le soussigné avant ce délai.

Montréal, le 16 novembre 2020



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / SORECONI

Procureurs :

Bénéficiaires :
M^e Claude Coursol
Ponce Avocats

Entrepreneur :
M^e Stéphane Paquette
Crochetière Pétrin senclr

Administrateur :
M^e Pierre-Marc Boyer

Autorités citées :

Le Journal de Montréal c. Le Syndicat des Travailleurs de l'Information du Journal de Montréal (C.S.N.) et Me Alain Corriveau agissant ès qualités d'arbitre de griefs mise en cause CA 28 novembre 1994, 500-09-000799-924.

9264-3212 Québec Inc. c. Moseka 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur).

3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.

⁴¹ Facturé au dossier 192911001.



Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre.

Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc. SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre.

Giove c. Habitations Germa Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc CCAC S11-011003-NP, 22 novembre 2011, M^e Albert Zoltowski, arbitre.

Giroux (Mobi-AR-Désign) c. Parent 2009 QCCQ13338 (CanLii).

Proulx et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. et Construction Stéphane Bédard Inc. GMM 0603-8236, 19 juin 2006, M^e Johanne Despatis, arbitre.

Spénard et le Habitations Yves Côté et fils Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ CCAC S12-010501-NP, 10 mai 2012, Guy Pelletier, arbitre.

D & S Décors Inc c. Mandravelos 2006 QCCS 4376 (Anne-Marie Trahan, j.c.s.).

André J.C.C. Bouchard c. BNF Construction Inc. et La Garantie Abritat Inc. GMM 2013-15-010, 26 mars 2015, Jean Morissette, arbitre.

Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal 2013 QCCA 1211. *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56.

Garantie Habitation du Québec inc. c. Clavier 2018 QCCS 1257 (Johanne Brodeur, j.c.s.).

Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson, 2016 QCCS 55 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.).

Pierre Ciotala, *Droit des sûretés*, 3^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 1999.

Vincent Karim, *Contrats d'entreprises (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction de rénovation), contrat de prestation de services (obligations et responsabilité des professionnels) et l'hypothèque légale*, 4^e édition, Montréal, Wilson & Lafleur, 2020.

M^e François Beauchamp et M^e Hélène Mondoux, Volume 7 - Contrats, sûretés, publicité des droits et droit international privé Titre I - Le contrat d'entreprise ou de service Chapitre II - Les droits et les obligations des parties, École du Barreau, Collection de droit 2020-2021, p. 45.

Construction Réjean Morneau inc. c. Lajeunesse 2015 QCCQ 5896 (André J. Brochet, j.c.q.).

Draoui c. 9103-7168 Québec Inc. et Raymond Chabot Administrateur provisoire Inc., ès qualité d'administrateur provisoire de la Garantie Abritat Inc CCAC S16-050301-NP, 30 septembre 2016, Alcide Fournier, arbitre.

Syndicat Abondance La Terre Phase 2 c. 9216-6784 Québec Inc. et Raymond Chabot, Administrateur provisoire inc. es qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abritat Inc., SORECONI 150311001, 27 septembre 2016, Michel A. Jeannot, arbitre. *Constructions Léa inc. c. Skilling* 2019 QCCS 5141 (Yves Poirier, j.c.s.).



Stéphany Boucher-Huet et Charles Desroches c. Salvo Solutions Ltd et la Garantie Abrisat Inc. SORECONI 131007001, 12 février 2014, Yves Fournier, arbitre.

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Laroche, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).

Groupe Platinum Construction 2001 inc. c. Labonne 2019 QCCS 2001 (Marie-Claude Lalande, j.c.s.)

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis, 2007 QCCS 4701 (Michèle Monast, j.c.s.).

9266-4374 Québec Inc. c. Alain Phaneuf et Garantie de construction résidentielle (GCR), CCAC S16-022901-NP, 11 juillet 2017, Jean Philippe Ewart, arbitre, demande de révision judiciaire rejetée dans *Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart* 2019 QCCS 40 (Danielle Mayrand, j.c.s.).

Johanne Paradis et Mario Zaurini et Constructions d'Astous Ltée (en faillite) et La Garantie Abrisat Inc. SORECONI 14221001, 26 mai 2016, France Desjardins, arbitre.

Annie Asselin Martin et al. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Construction Stéphane Bédard GAMM 2008-12-002, 27 novembre 2008, Johanne Despatis, arbitre.

Medgine Jean et Hertel Brunache c. Goyette Duchesne & Lemieux et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ SORECONI 08102002, 26 janvier 2009, Guy Pelletier, arbitre.

Yves Brouillette et Louise Hébert et Construction Jean-F. Toulouse Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. SORECONI, 23 juin 2008, Alcide Fournier, arbitre.

