

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC**

**SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION
DES CONFLITS INC.**

**PLAN DE GARANTIE
No 202252**

Dossier no : 040308001

M. Gérald Sévigny
Mme Linda Lavoie

Bénéficiaires
Demandeurs

c.

9014-8792 Québec inc.
Estimation-Gérance Enr.
Normand Milliard
Richard Desbiens

Entrepreneur
Intimé

Et

**LA GARANTIE des Bâtiments
Résidentiels Neufs de L'APCHQ**

Administrateur du plan de Garantie
Mis en cause

11 mai 2004

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

**ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
507, Place d'Armes, bureau 1525
Montréal, QC
H2Y 2W8**

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 15 mars 2004.

Historique du dossier

16 septembre 2002	Achat d'un terrain par les bénéficiaires pour la construction de leur maison.
14 mars 2003	Contrat de construction d'une résidence familiale entre le ou les constructeurs (l'Entrepreneur) et les bénéficiaires
20 juin 2003	Rapport sur l'état et l'installation de la structure de bois par au 286 Comtois ville de Saguenay par Inspection Immotech inc pour les bénéficiaires (voir onglet 7 du cahier des pièces)
26 août 2003	Demande de réclamation par les bénéficiaires (voir onglet 11 du cahier des pièces)
2 décembre 2003	Rapport de l'expert conseil et consultant en construction Pierre Gauvreau à la demande de l'Administrateur.
25 février 2004	Décision de l'Administrateur par l'inspecteur Yvan Gadbois (voir l'onglet 25 dans le cahier des pièces émis par l'Administrateur)
5 mars 2004	Raisons pour appeler de la décision de l'Administrateur par les bénéficiaires. Voir l'onglet 26 du cahier des pièces émis par l'Administrateur)
5 mars 2004	Demande d'arbitrage
15 mars 2004	Désignation de l'arbitre

30 mars 2004	Réception des pièces de l'Administrateur
19 avril 2004	Réception des pièces (exhibits) des bénéficiaires
6 mai 2004	Audition
10 mai 2004	Décision

Identification des parties

Bénéficiaires

M. Gérald Sévigny
Mme Linda Lavoie
2155 Rémi
Apt. 3
Chicoutimi Nord QC G76 3X3
Tel. :(418) 543-8976
Fax : (418)543-4823

Entrepreneur

9014-8792 Québec inc.
Estimation-Gérance Enr.
Normand Milliard
2251 rue John Kane
LaBaie QC G7B 3T5
Tel. : (418) 544-6190
Fax : (418) 424-3096

Me Gagnon, procureur du constructeur
Milliard

Richard Desbiens
300 rue Filion
Chicoutimi QC G3G 3P5
(418) 549-4222
Rés. : (418)549-5888
Cel. : (418) 812-5276

Administrateur

La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de L'APCHQ Inc
Me Jacinthe Savoie
5930 Boul. Louis H.-Lafontaine
Anjou QC H1M 1S7
Tél. : (514) 353-9960
Fax : (514) 353-3393

Liste des pièces produites au dossier lors de l'audition

1. Cahier des pièces émis par l'Administrateur contenant 26 onglets; produit au dossier le 30 mars 2004.
2. Cahier d'autorités de l'Administrateur produit en audience par Me Jacinthe Savoie contenant 3 onglets;
3. Soixante-trois (63) pages de notes envoyées par les bénéficiaires à l'Administrateur, à l'Entrepreneur et au soussigné par télécopie en date du 19 avril 2004 ;

Audition du 6 mai 2004

- [1] L'audition a eu lieu à Chicoutimi (Québec.)
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) Mme Nicole Bergeron, sténographe officielle,
 - b) M. Gérald Sévigny, l'un des bénéficiaires,
 - c) Mme Linda Lavoie l'une des bénéficiaires,
 - d) M. Normand Milliard, Entrepreneur,
 - e) Me Éric Gagnon, procureur de l'Entrepreneur Milliard
 - f) M. Alain Savoie, de la compagnie construction C.L.D.,
 - g) M. Yvan Gadbois, inspecteur chez l'Administrateur,
 - h) Me Jacinthe Savoie, procureure de l'Administrateur,
- [3] M. Richard Desbiens, l'un des deux entrepreneurs ayant signé le contrat de construction, était absent

Preuve des bénéficiaires

- [4] Une demande de réclamation a été produite par les bénéficiaires en date du 27 août 2003 et on la retrouve à l'onglet 11 du cahier des pièces.
- [5] Le 6 novembre 2003, dans une lettre produite par l'Administrateur que l'on retrouve à l'onglet 17 du cahier des pièces, on peut lire :

« Nous vous avisons que nous adressons, ce jour même, un avis par courrier certifié à votre entrepreneur, lui demandant d'intervenir dans le présent dossier en procédant à des travaux conservatoires sur le bâtiment mentionné en titre, et ce, dans les quarante-huit (48) heures qui suivent la réception dudit avis.

Ces travaux consisteraient à protéger les éléments du bâtiment déjà en place contre les intempéries en empêchant toute infiltration d'eau et de neige à l'intérieur de celui-ci.

*À défaut de la part de l'Entrepreneur à l'intérieur du délai accordé, **La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.** procédera à la réalisation desdits travaux conservatoires.*

*Veillez prendre note qu'à ce stade du traitement de votre demande de réclamation, **La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.** n'a pas encore statuée sur la recevabilité de votre demande de réclamation dans le cadre du contrat de garantie.*

Nous espérons que ce litige se réglera sous peu et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.»

- [6] La demande d'arbitrage fait suite à un rapport de l'Administrateur en date du 25 février 2004 produit dans l'onglet 25 du cahier des pièces où l'on peut lire :

*«Objet : Bâtiment : 286, rue Comtois, Chicoutimi (Québec)
N/Dossier : 056678*

Madame, Monsieur,

Nous avons adressé à votre Entrepreneur en date du 10 février dernier un avis par huissier lui demandant de nous informer de ses intentions concernant le dossier mentionné en titre.

*En l'absence d'une position concrète de la part de votre entrepreneur, **La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.** a pris la décision de procéder au remboursement des acomptes que vous avez versés, et ce, jusqu'à concurrence de 30 000\$ tel que prévu à l'article 2.2 A) de la sous-section 1 (avant la réception du bâtiment) du contrat de garantie.*

*Sur présentation des pièces justificatives, **La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.** remboursera la somme de 30 000\$ dans les plus brefs délais.*

Toutefois, si vous êtes insatisfaits de la décision rendue, vous pouvez avoir recours à l'arbitrage. Ce recours doit être soumis dans les quinze (15) jours de la réception de la présente par poste certifié à l'un des organismes suivants :

⇒ CCAC ...

⇒ *GAMM ...*

⇒ *SORECONI ...*

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Yvan Gadbois, T.P.

Inspecteur

Service de l'inspection»

[7] Le 5 mars 2004 les bénéficiaires répondaient à la décision de l'APCHQ dans les termes suivants (voir l'onglet 26 du cahier des pièces):

« *Numéro du bâtiment : 056678*

Raisons pour appeler de la décision de l'APCHQ

L'APCHQ a décidé de nous octroyer (à Linda et Gérald), une somme de 30 000\$ en remboursement d'une partie des acomptes. Nous refusons cette décision pour les motifs suivants :

- 1. Nous désirons que l'APCHQ mandate un entrepreneur pour parachever notre maison ou que l'APCHQ nous autorise à engager un entrepreneur pour parachever notre maison aux conditions prévues au contrat et que l'APCHQ assume les écarts de coûts, jusqu'à concurrence de 200 000\$ tel que prévu dans le plan de garantie des maisons neuves.*
- 2. Les sommes que nous avons versées (acheteurs), sans considérer l'achat du terrain, s'élèvent à 75 000\$. Il s'agit du plein montant des acomptes prévus au contrat et ces avances ont été effectuées au fur et à mesure que les travaux ont progressé. En mai 2003, une partie des travaux a été mal effectuée, occasionnant des frais supplémentaires d'environ 35 000\$.*
- 3. Le 11 juin 2003, nous avons effectué un appel à l'APCHQ, mais celle-ci nous a mentionné par téléphone que le projet n'était pas protégé par le plan de garantie des maisons neuves de l'APCHQ pour deux raisons. La première étant que l'immeuble n'était pas terminé et la seconde était dû au fait que l'entrepreneur n'avait pas payé les frais inhérents à la demande.*
- 4. Suite à de nombreuses démarches (voir documents fournis à la Régie du Bâtiment et à l'APCHQ), la Régie du Bâtiment nous confirme que notre projet est protégé par le plan de garantie de l'APCHQ, il nous*

recommande de retourner à l'APCHQ et d'effectuer une plainte par écrit. Ainsi, le dossier complet a été transmis par écrit à l'APCHQ le 26 août 2003.

5. *Entre la décision finale de l'APCHQ que nous avons reçu le 2 mars 2004 et l'envoi de document du 26 août 2003, il s'est écoulé une période de plus de six mois. Durant cette période, nous avons effectué des travaux pour protéger notre propriété (bâche sur le toit) mais l'APCHQ a refusé d'en défrayer les coûts. De plus, suite à l'arrêt des travaux, nous avons dû faire appel à des professionnels (rapport d'inspection, avocats, etc.) et désirons que l'APCHQ en assure les coûts.*
6. *Nous désirons également que l'APCHQ assume nos frais de relogement, déménagement et d'entreposage de nos effets personnels suite au retard dans la livraison de notre maison.*

Compte tenu des délais excessifs que nous avons déjà subis, nous demandons que ce dossier soit traité dans les meilleurs délais.

Merci. ...»

Preuve des bénéficiaires

[8] Dans son témoignage la bénéficiaire, Mme Linda Lavoie, a déclaré qu'elle trouvait les délais un peu longs et que, d'après elle, ce n'est pas acceptable. Elle voulait se construire une maison familiale avec un salon de coiffure au sous-sol. Elle désirait aussi héberger sa mère qui est décédée il y a quatre (4) jours et qui avait 81 ans. Elle dit avoir tout fait pour reprendre le chantier.

[9] Au début, la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ avait décidé de ne pas couvrir. C'est alors qu'ils sont allés à la Régie du bâtiment et on leur a dit qu'ils étaient éligibles. Quant à l'Entrepreneur il remettait les travaux de lundi en lundi. Le toit n'était pas couvert et ça traînait indûment. Même l'APCHQ, dit-elle, refusait de payer la bâche pour couvrir le toit. Tous leurs meubles sont entreposés. Et le bureau de son « chum » (le bénéficiaire) est dans une chambre et mon fils, dit-elle, ne reste pas avec nous car il n'y a pas de place. Ils ont eu un problème d'assurance et la Garantie n'a rien fait pour protéger les lieux. D'après elle, la Garantie n'a pas protégé vraiment les lieux. En effet, la

couverture n'est pas là et l'eau est rentrée car la bâche n'y est plus. Pendant un bon bout de temps, les fenêtres du rez-de-chaussée n'étaient pas barricadées avec le résultat qu'il y a eu des dommages d'eau. La Garantie ne voulait rien faire car l'Entrepreneur devait recommencer les travaux en janvier. Chez l'Administrateur, il leur a été difficile d'avoir un suivi car il ne parlait jamais aux mêmes personnes. Ce n'est que lorsqu'elle a envoyé une plainte à la Régie du bâtiment que le tout a commencé à bouger. Elle s'est trouvée à sonner des cloches qui ont réveillé tout le monde. Actuellement, elle ne sait pas ce qu'il faut faire avec l'offre de 30 000\$ par l'Administrateur car ça ne fait que corriger certains défauts et les dommages faits par la neige et l'eau. Rien n'est prévu, dit-elle, pour la continuation des travaux. Me Eric Gagnon, procureur de l'Entrepreneur Milliard, n'a pas objection à la documentation écrite produite par fax par les bénéficiaires en date du 19 avril 2004. Quant à Me Savoie qui s'objectait, le soussigné lui a fait remarquer qu'elle pourrait questionner tant et aussi longtemps qu'elle voudrait les bénéficiaires en rapport avec ce dépôt de documentation qui jette quand même une bonne lumière sur le débat.

[10] À Me Gagnon, la bénéficiaire répond que Messieurs Milliard et Desbiens ont tous deux signés dans le contrat de construction mais c'est plutôt Desbiens qui faisait les murs en usine. De fait, continue t'elle, en réponse à Me Gagnon, Messieurs Milliard et Desbiens sont allés voir les fondations et sont allés visiter ensemble les lieux où le bâtiment devait être construit. Elle était alors accompagnée de son beau-frère. Un premier paiement de 1000\$ a été fait pour la préparation du terrain à M. Desbiens. Et un autre paiement de 10 000\$ pour qu'il commence le bois, c'est à dire les panneaux des murs. Le notaire Claveau avait 75 000\$ en fidéicommiss et elle ne sait pas comment l'argent a été répartie. À Me Gagnon, le bénéficiaire répond que la bâche a été installée en juillet et il était sûr que ça ne durerait pas un an. Il a passé tout l'été à barricader la maison avec son beau-frère et les enfants. En novembre 2003 il a barricadé avec des 2x4 et les gens ont quand même réussi à rentrer.

[11] Puis Me Gagnon a parlé aux bénéficiaires d'une hypothèque mobilière de 60 000\$ en date du 21 mars 2003, soit une hypothèque conventionnelle sans dépossession. Mais les bénéficiaires n'ont pas semblé comprendre la signification de cette hypothèque. Quoiqu'il en soit, ce document n'ajouterait rien au débat.

[12] Fin du questionnaire de Me Gagnon et de la preuve des bénéficiaires.

Preuve de l'Entrepreneur

[13] M. Normand Milliard, l'Entrepreneur, admet avoir signé un contrat avec les bénéficiaires et M. Richard Desbiens. Ce dernier avait préparé tous les dossiers. Il trouve anormal que les bénéficiaires aient donné 10 000\$ à Desbiens. Les travaux n'ont pas été commencés immédiatement après la signature du contrat car il y avait un petit litige sur le terrain. Lui, M. Desbiens et les bénéficiaires ont visité le terrain pour l'emplacement de la bâtisse car il n'y avait pas d'arpentage.

[14] À Me Gagnon, il répond que M. Desbiens ne lui a jamais donné les plans et devis. Il a même été surpris que les murs du premier et du deuxième étages soient déjà faits.

[15] Dans son témoignage, M. Milliard n'a jamais compris pourquoi les bénéficiaires avaient donné 75 000 \$ à Desbiens car, d'après lui, ça valait à peu près 30 000\$ et c'est à ce moment là qu'il a écrit sur les contrats le mot «annulé» sans l'approbation des bénéficiaires. Il s'est alors dit que le contrat n'était pas valable.

Preuve de l'Administrateur

[16] Puis Me Savoie questionne ensuite M. Yvan Gadbois, inspecteur chez l'Administrateur. Ce dernier déclare être inspecteur conciliateur depuis 14 ans. Il est technicien en architecture. Il est dans le domaine de la construction depuis 20 ans. Il a fait enregistrer le bâtiment au Plan de Garantie en septembre 2003; il avait reçu la demande le 27 août. L'inspecteur Gadbois témoigne à l'effet qu'il a été informé le 26 août et qu'une demande d'enregistrement a été faite; ce qui a pris 15 jours environ. Il continue en disant que, le 6 novembre, il a demandé des travaux conservatoires. Il y a eu beaucoup de conversations téléphoniques avec l'Entrepreneur et il essayait de voir à ce que les travaux se fassent. Par la suite il a autorisé un entrepreneur pour faire les travaux conservatoires en décembre 2003, soit la semaine du 12. Ces travaux-là ont été réalisés; et cet entrepreneur a évalué les travaux réalisés et les correctifs pour remettre le bâtiment en bon état, et pour en avoir la

valeur réelle. C'est avec cela qu'il a pu faire une décision pour renforcer les acomptes. À Me Gagnon, il répond que l'entreprise CLD a évalué l'ampleur des travaux faits et ceux à faire pour donner la valeur réelle, pour voir s'il y avait enrichissement au niveau de la valeur des travaux et des sommes déboursées par les bénéficiaires (voir onglet 23 du cahier des pièces émis par l'Administrateur).

[17] Me Savoie fait témoigner M. Alain Lavoie, un entrepreneur général qui agit comme administrateur depuis 10 ans et qui a 24 ans d'expérience avec la compagnie. D'après lui son estimé de 25 140.53\$ que l'on retrouve à l'onglet 23 du cahier des pièces devrait tout corriger. Tout va être correct si je fais ces travaux-là. Il ne croit pas que la finition extérieure puisse être un problème. Quant à lui, il enlève l'isolant, la laine. Il enlève aussi le contreplaqué des planchers et quant au contreplaqué extérieur il y avait mis un isolant. Il a déjà fait beaucoup de travaux suite à des dégâts d'eau avec des traitements anti-moisissure.

[18] Fin de la preuve.

Plaidoirie de la bénéficiaire Mme Linda Lavoie

[19] En plaidoirie, la bénéficiaire Linda Lavoie résume sa pensée en disant que tout ce qu'ils veulent, c'est une maison et qu'ils ont hâte d'avoir une maison. Elle veut le parachèvement.

Plaidoirie de Me Éric Gagnon

[20] Me Gagnon, de son côté, trouve que les bénéficiaires ne sont pas chanceux. Toutefois dit-il, il faut considérer, dans l'élaboration, le paiement fait de façon unilatéral à l'entrepreneur Desbiens. Le paiement, d'après lui, aurait du être fait conjointement à Desbiens et à Milliard. L'on s'en prend, termine t'il, à celui qui est solvable et c'est un impact majeur.

Plaidoirie de Me Jacinthe Savoie

[21] Me Savoie plaide qu'il faut se rappeler que la réclamation se fonde sur un règlement qui est d'ordre public. Les obligations de l'Administrateur ne sont pas identiques à celles de l'Entrepreneur car l'Administrateur se porte garant de certaines obligations de l'Entrepreneur mais non pas de toutes les obligations. Tout est en fonction du Plan pour l'Administrateur. Et elle produit un cahier d'autorités dans laquelle il y a 3 onglets. Dans le premier onglet, elle réfère au volume 7 de la collection de droit de 2000-2001 en droit public et administratif concernant la décision et la notion de fonction administrative. On peut y lire :

« La capacité d'un organisme administratif de rendre une décision est fonction des pouvoirs que lui a confiés le législateur. Cette capacité est en conséquence limitée par les dispositions législatives en cause. »

[22] Et l'avocate réfère à l'article 2803 du code civil qui édicte :

« Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. »

[23] Il faut d'abord savoir, dit-elle, si la Garantie doit s'appliquer avant ou après la réception du bâtiment. Sur ce point elle réfère à l'onglet 2 du cahier d'autorités de l'Administrateur, soit un ouvrage de Gilles Doyon et Serge Crochetière où l'on peut lire à la page 33 ce qui suit :

« Régime réglementaire

Or, la définition de la réception énoncée au Règlement permet une réception à un stade plus hâtif du processus alors que la construction n'est pas complétée, en prévoyant que l'acte de réception du bénéficiaire peut indiquer non seulement des travaux à corriger, mais également des travaux à parachever (donc non terminés), à la condition cependant, comme l'exige la définition, que le bâtiment soit en état de servir à l'usage auquel on le destine. ...

Critère déterminant

Cependant, nonobstant le fait qu'elle autorise la réception du bâtiment à un stade plus hâtif du processus, comme nous l'avons vu plus haut, la présente définition impose tout de même un état spécifique d'avancement des travaux pour permettre la réception. Sous ces aspects, l'expression « qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine » devient le critère déterminant.»

[24] En conséquence il faut appliquer l'article 9 du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs où l'on peut lire :

« 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 :

1. dans le cas d'un contrat de vente :

a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;

b) soit le parachèvement des travaux lorsque le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété et qu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;

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 lorsqu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur

3. le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire dans les cas suivants :

a) le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés;

b) il ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur afin de permettre à l'administrateur de parachever le bâtiment.»

[25] Et à cet effet elle réfère l'arbitre à la page 39 du document précité où l'on peut lire :

« Condition spécifique

Toutefois, l'autorité réglementante ajoute une condition spécifique venant moduler l'intervention de l'administrateur dans le cadre de la garantie énoncée au sous-paragraphe a): le remboursement des acomptes ne doit pas représenter, pour le bénéficiaire, un enrichissement injustifié au sens où l'entend l'article 1493 du Code civil du Québec.

Un exemple d'enrichissement injustifié pour le bénéficiaire peut être dépeint dans la situation suivante. L'entrepreneur, après avoir effectué une partie substantielle des travaux prévus au contrat d'entreprise intervenu avec le bénéficiaire, se retrouve dans un état d'insolvabilité

totale l'obligeant à cesser les travaux sur l'immeuble de son client. Après avoir procédé à l'évaluation des travaux, on en arrive à la conclusion qu'ils ont, pour le bénéficiaire, une valeur intrinsèque égale ou supérieure au montant des acomptes versés à l'entrepreneur. Rembourser alors les acomptes au bénéficiaire, sans discernement, conduirait à une situation d'enrichissement injustifié pour ce dernier, considérant le fait qu'il va bénéficier de travaux ayant une valeur, dans les circonstances, au moins égale, sinon supérieure, aux sommes qu'il a déboursées.

Obligation facultative

Cependant, compte tenu du fait que le bénéficiaire est déjà propriétaire de l'immeuble sur lequel étaient effectués les travaux de construction, le sous-paragraphe b) permettra également le parachèvement des travaux sur le bâtiment au lieu du remboursement des acomptes au bénéficiaire, à la condition cependant qu'une entente à cet effet intervienne avec l'administrateur. ...

Protection accordée

...

Cependant, si la réserve faite dans le sous-paragraphe a) trouve application, savoir que les acomptes versés par le bénéficiaire lui ont été remboursés, il semblerait alors que ce dernier ne pourrait faire appel à la protection énoncée au paragraphe 3, quoiqu'un tel bénéficiaire pourrait quand même devoir assumer des frais de relogement temporaire, de double déménagement ou d'entreposage de biens. Il va sans dire cependant que ce bénéficiaire posséderait toujours, dans une telle situation, ses recours en dommages-intérêts contre son co-contractant.»

[26] Pour qu'il y ait remboursement des acomptes, il n'est pas nécessaire qu'il y ait une entente. Toutefois, pour le parachèvement des travaux, continue Me Savoie, il faut nécessairement qu'il y ait une entente avec l'Administrateur. Or, dans le présent cas, comme il n'y a pas d'entente avec l'Administrateur, il y a lieu d'appliquer l'alinéa 2a) de l'article 9. Puis Me Savoie soulève, à la page 110 du cahier d'autorités, les commentaires sur l'obligation à l'article 1545 du Code civil par Vincent Karim, où l'on peut lire :

«... L'obligation est alternative lorsqu'elle a pour objet deux prestations principales et que l'exécution d'une seule libère le débiteur pour le tout. ...»

[27] Un peu plus loin l'auteur s'exprime ainsi :

« ... Le débiteur est alors tenu d'exécuter une seule de ces prestations, et sera entièrement libéré par cette exécution. ... »

[28] À l'article 1546 du Code civil, Me Savoie attire l'attention de l'arbitre sur ce qui suit :

« Le choix de la prestation appartient au débiteur, à moins qu'il n'ait été expressément accordé au créancier. »

[29] Et sur ce point, dans le même ouvrage, Me Savoie réfère aux commentaires suivants à la page 113 du cahier d'autorités :

« Dans un premier temps, cet article consacre le droit du débiteur de choisir laquelle des prestations il veut exécuter, tel qu'il était prévu antérieurement à l'article 1094 C.c.B.-C. ... À défaut d'une convention claire et précise à cet effet, le choix de la prestation appartient de plein droit au débiteur. »

[30] Fin de la plaidoirie de Me Savoie.

Analyse de la preuve et conclusion

[31] Le 20 juin 2003, Inspection Immotech inc. faisait un rapport sur l'état et l'installation de la structure du bois et concluait :

a) Premier scénario

Démonter les modules assemblés, remplacer les modules des planchers et remonter les modules existants : 40 144\$

b) Deuxième scénario

Réparation et modification de la structure en place à fin de la rendre solide et conforme aux normes de la construction : 39 454\$

(voir onglet 7 du cahier des pièces de l'Administrateur)

[32] La valeur actuelle est donc de (75 000\$ - 39 454\$), soit 35 546\$.

[33] Le 24 juin 2003, le constructeur Milliard évaluait les travaux faits à 28 985\$ avant les corrections (voir onglet 8 du cahier des pièces de l'Administrateur).

[34] Le 18 septembre 2003, Inspection Immotech inc., dans un rapport sur l'état du bâtiment, recommandait de procéder, à court terme, à la démolition de la structure de bois (voir

documentation produite par les bénéficiaires aux parties le 19 avril 2004) . Donc la valeur serait de 10 000\$ environ pour les fondations, le « solage » et la sous-structure à condition que le gel n'ait pas causé de dommages.

[35]

a) Le 6 novembre 2003 (voir onglet 17 du cahier des pièces de l'Administrateur), l'inspecteur Gadbois écrit à l'Entrepreneur Milliard :

« Veuillez prendre note qu'à défaut de donner suite à la présente à l'intérieur du délai accordé (24 heures), la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. procédera à la réalisation desdits travaux conservatoires... »

b) À la même date (au même onglet), l'inspecteur Gadbois écrit aux bénéficiaires :

« Veuillez prendre note qu'à ce stade du traitement de votre demande de réclamation, la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. n'a pas encore statué sur la recevabilité de votre demande de réclamation dans le cadre du contrat de garantie. »

Pourquoi une telle contradiction? La position de l'inspecteur n'est pas la même à l'endroit de l'Entrepreneur et des bénéficiaires. Le moins que l'on puisse dire c'est que l'un des deux n'a pas toute la vérité. Comment peut-il obliger l'Entrepreneur à faire quelque chose pour les bénéficiaires quand leur demande n'est pas encore recevable en date du 6 novembre?

[36] Le 19 janvier 2004 (voir onglet 23 du cahier des pièces de l'Administrateur), Les Constructions CLD (1985) inc. donne une évaluation de 72 792.21\$ moins 25 140.63\$ pour malfaçons et dommages. Donc, pour l'expert de l'Administrateur la valeur des travaux effectués est de 47 651.58\$.

[37] Pour ce qui est de l'article 9, paragraphe 3 du Règlement , l'Administrateur devra payer le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens des bénéficiaires sur présentation des pièces justificatives jusqu'à concurrence des limites de la Garantie prévues à l'article 13 paragraphe 2 alinéa b) du Règlement. Ce point ne semble pas causer de problèmes.

[38] Contrairement à ce qu'a plaidé Me Savoie, l'interprétation du Règlement même lorsque l'Administrateur est le débiteur, doit être favorable aux bénéficiaires qui sont les consommateurs. En effet l'article 1432 du Code civil édicte:

« Dans le doute, le contrat s'interprète en faveur de celui qui a contracté l'obligation et contre celui qui l'a stipulé. Dans tous les cas, il s'interprète en faveur de l'adhérent ou du consommateur. »

Le souligné est du soussigné.

[39] Il est vrai que le garant a contracté une obligation mais il faut aussi lire la deuxième et dernière phrase de cet article 1432.

[40] Pour ce qui est des articles 9 et 13 du Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs, il faut les lire en conjonction avec l'article 74 dudit Règlement qui édicte :

« 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. »

[41] et aussi avec l'article 1500 du Code civil :

« L'obligation dont la naissance dépend d'une condition qui relève de la seule discrétion du débiteur est nulle; mais, si la condition consiste à faire ou à ne pas faire quelque chose, quoique cela relève de sa discrétion, l'obligation est valable. »

Le souligné est du soussigné.

[42] En ce qui concerne le parachèvement des travaux, l'honorable juge Denis Durocher de la Cour supérieure en date du 12 juin 2002, district de Montréal, numéro 500-05071027-021 s'exprimait ainsi :

« L'autre cas prévu est celui où il y a accord des parties pour le parachèvement des travaux par le garant. Mes ces textes n'obligent pas le bénéficiaire à accepter la décision unilatérale du garant; et il n'autorise pas, non plus, le garant à imposer son choix sans tenir compte de la situation concrète prévue à ces articles. À notre avis l'arbitre intimé a raison de faire appel aux règles de l'équité. Il pouvait aussi s'appuyer sur les règles du contrat d'entreprise prévues au code civil (articles 2098 à 2130), comme le contrat le prévoit à l'article 4.4, qui renvoie aussi aux obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur. L'article 74 du Règlement dispose aussi que l'Administrateur du Plan doit assumer tous et chacun des engagements de l'Entrepreneur dans le cadre du plan approuvé. »

[43] Tant dans leur lettre du 14 novembre 2003 (pièce A-26) à la Régie du bâtiment que dans celle du 27 août 2003 (pièce A-11) à l'Administrateur, les bénéficiaires n'ont jamais

demandé autre chose que le parachèvement de leur maison. L'expert conseil de l'Administrateur, l'ingénieur Pierre Gauvreau écrivait le 2 décembre 2003 à la page 3 de son rapport sur les travaux de consolidation (voir pièce A-20):

« ... Ces cloisons intérieures n'ont pas été placées l'une au-dessus de l'autre et la cloison au sous-sol ne possède pas un appui suffisant sur le sol non nivelé et lâche. Les portées libres des poutrelles de plancher atteignent près de 25 pieds. Nous avons mesuré à l'aide d'un niveau optique des dénivellations de plancher atteignant 1½ pouce au R-d-C et 1 pouce à l'étage, sous le poids propre de la charpente. ...

Le montage de la charpente de toit est inadéquat. Les fermes de toit n'ont pas été suffisamment fixées aux cloisons porteuses, les fermes transversales de la partie centrale n'ont pas été mises en place selon un espacement régulier et les liens continus de l'entretoit n'ont pas été installés entre les fermes. ...»

[44] À la page 4 de son rapport, le même ingénieur écrivait :

« Travaux de consolidation

1. Compléter la toiture de la résidence pour éviter les accumulations d'eau et de neige sur les planchers et consolider la stabilité latérale (contreventement) du bâtiment.

- Compléter et consolider le montage des cloisons extérieures à l'étage. Vérifier l'ancrage de la base des murs au plancher et assurer la continuité des sablières des cloisons.
- Compléter l'installation des fermes de toit en fixant les appuis selon l'espacement prescrit aux sablières des cloisons. Placer les liens continus entre les fermes de toit de la partie centrale.
- Installer un tablier de toit en contreplaqué sur la partie centrale et remplacer le tablier existant en panneau de copeaux, sur les croupes de la toiture à 4 versants.
- Étancher la toiture en installant le bardeau d'asphalte. Obturer temporairement l'espace libre entre le tablier de toit et la cloison, afin de limiter les infiltrations de neige.»

[45] Or, rien de tout cela n'a été fait malgré la promesse de l'inspecteur Yvan Gadbois dans une lettre du 16 décembre 2003 adressée aux bénéficiaires et ci-après reproduite :

« Monsieur,

La présente fait suite à la réception de la transmission par télécopieur en date du 11 décembre dernier relativement à des travaux de protection du bâtiment du 286 rue Comtois à Chicoutimi.

*Nous ne pouvons donner suite au remboursement de la facture soumise. En effet, **La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.** n'a pas autorisé ces travaux et ne peut en assumer les frais. Toutefois, un entrepreneur soumissionnaire a obtenu un mandat de procéder à des travaux conservatoires qui ont été établis par notre expert suite à notre visite du bâtiment le 28 novembre dernier.*

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Yvan Gadbois, T.P.

Inspecteur

Service de l'inspection »

- [46] L'expert conseil de l'Administrateur est l'ingénieur Pierre Gauvreau et c'est celui qui a produit le rapport du 2 décembre 2003. Comme on l'a vu, contrairement à ce que mentionne l'inspecteur Gadbois, les travaux de consolidations n'ont pas été faits et ne le sont pas encore. Finalement, le 25 février 2004 (voir pièce A-25), l'Administrateur prend une décision, sans consultation avec les bénéficiaires, de rembourser les acomptes jusqu'à concurrence de 30 000\$ sur présentation des pièces justificatives.
- [47] Le 5 mars 2004, les bénéficiaires remplissent le formulaire de demande d'arbitrage car ils n'ont pas demandé un remboursement d'acomptes mais le parachèvement de leur maison comme ils le demandent depuis le 5 ou 6 juin 2003 alors qu'il y a eu un arrêt complet et définitif des travaux.

[48] D'abord il faut dire qu'il y a eu dommages et malfaçons, et sur ce point l'Administrateur est prêt à payer 30 000\$, soit le maximum prévu, comme l'a soumis la procureure, à l'article 13 paragraphe 1. Quant à l'article 13 paragraphe 3 en ce qui concerne le parachèvement, il ne fait aucun doute que, selon la preuve, l'Entrepreneur qui a été payé pour tout ce qu'il a fait ne veut pas parachever les travaux. Le coût du parachèvement est de l'ordre de 180 000\$, soit 150 000\$ plus 30 000\$ de remise en état. Ce dernier montant est déjà reconnu par l'Administrateur. Et il est de commune renommée que le temps écoulé fait apparaître une augmentation des coûts d'une part et qu'une reprise des travaux par un entrepreneur distinct provoque aussi une augmentation, d'autre part. Or, en équité, les bénéficiaires n'ont pas à supporter ces surplus. En conséquence, l'Administrateur devra trouver un entrepreneur pour continuer et terminer les travaux, car il est clair, selon le Règlement, le Code civil, l'équité et la jurisprudence, que l'Administrateur ne pouvait pas prendre la décision unilatérale de choisir de payer les acomptes alors que les bénéficiaires voulaient le parachèvement. De plus, le parachèvement en droit, en équité et en jurisprudence ne nécessite pas, comme on l'a vu plus haut, le consentement de l'Administrateur nonobstant toute la considération donnée à l'opinion de la procureure de l'Administrateur. Les bénéficiaires ne devraient pas être pénalisés par un Règlement qui est sensé les protéger. Les bénéficiaires auront à déboursier 150,000\$ pour parachever les travaux, et le surplus, s'il y a lieu, devra être payé par l'Administrateur.

[49] Proprio motu, le soussigné doit se prononcer sur les points qui ont été escamotés par l'Administrateur qui doit appliquer un Règlement protégeant le consommateur conformément aux circonstances, aux règles de droit, et à l'équité.

[50] **PAR CES MOTIFS, l'arbitre :**

CONSIDÉRANT tous les témoignages lors de l'audition,

CONSIDÉRANT les dispositions du Règlement sur le Plan de Garantie,

CONSIDÉRANT l'équité selon le susdit Règlement,

CONSIDÉRANT le Code civil,

CONSIDÉRANT le Code de procédure civile

CONSIDÉRANT la Loi sur l'interprétation,

CONSIDÉRANT la doctrine et l'actuelle jurisprudence,

CONSIDÉRANT les plaidoiries

[51] **REJETTE** la décision de l'Administrateur,

[52] **ACCUEILLE** la demande des bénéficiaires pour le parachèvement des travaux de leur bâtiment, lesquels bénéficiaires devront placer en fidéicommis la somme de 150,000\$ pour payer la balance des travaux au fur et à mesure de leur exécution,

[53] **ORDONNE** à l'Administrateur de parachever les travaux selon les plans et devis en vigueur le 5 juin 2003, lequel Administrateur devra payer un entrepreneur pour corriger les malfaçons et les dommages encourus à date et devra payer aussi toutes autres sommes excédant les 150,000\$ (à être déboursés par les bénéficiaires) nécessaires au parachèvement des susdits travaux, conformément à l'article 9 paragraphe 2 b et l'article 13 paragraphe 3 du Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs, et tous les travaux devront être exécutés dans les meilleurs délais et la fin desdits travaux ne devra toutefois pas dépasser 90 jours de la date de la présente sentence arbitrale,

[54] **ORDONNE** à l'Administrateur de payer les coûts de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens des bénéficiaires, jusqu'à ce qu'ils prennent possession de leur maison, sur présentation des pièces justificatives jusqu'à concurrence des limites de la Garantie prévues à l'article 9 paragraphe 3 et à l'article 13 paragraphe 2 alinéa b) du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,

[55] **ORDONNE** à l'Administrateur de payer aux bénéficiaires la facture en date du 25 novembre au montant de 568.22\$ pour des mesures conservatoires (voir onglet 19 du cahier de pièces émis par l'Administrateur),

[56] **ORDONNE** à l'Administrateur de payer le rapport d'inspection (20 juin 2003) de la firme Inspection Immotech inc (voir rapport à l'onglet 7 du cahier de pièces émis par l'Administrateur), le tout conformément à l'article 124 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, au montant de 770.67\$ (voir documentation déposée au dossier le 19 avril 2004 par télécopie par les bénéficiaires).

[57] **RÉSERVE** les recours des parties devant un tribunal civil.

COÛTS

[58] Les coûts d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur conformément à l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Montréal, 11 mai 2004

A handwritten signature in blue ink that reads "Marcel Chartier". The signature is written in a cursive, flowing style.

Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)