



ARBITRAGE D'UNE PLAINTE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D'ALMA
N/D : 2004-069
Dossier : 040528001

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

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

Date : Sainte-Foy, le 1^{er} octobre 2004

SOUS LA PRÉSIDENTE DE :

**M^e LÉONCE-E. ROY, avocat
arbitre accrédité**

à l'organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du
bâtiment du Québec, SORECONI (Société pour la
résolution de conflits inc.)

entre

CARL TREMBLAY ET NATHALIE TREMBLAY, les bénéficiaires de la garantie,
ci-après appelés «**les demandeurs**»

et

CONSTRUCTION J. M. ENR. (Jean-Marc Gaudreault), l'entrepreneur,
ci-après appelé «**l'intimé**»

et

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.,
l'administrateur,
ci-après appelée «**la mise en cause**»

SENTENCE ARBITRALE

[1] À la suite d'une demande d'arbitrage par les bénéficiaires Carl et Nathalie Tremblay, les procureurs de la mise en cause comparaissaient le 5 juillet 2004 et requéraient de M. Jacques E. Ouellet, de SORECONI, le référé de la demande d'arbitrage des bénéficiaires à un arbitre. C'est ainsi que le soussigné était désigné à la mi-juillet pour entendre et disposer du présent litige.

[2] Les parties étaient dûment convoquées par avis d'audition du 14 septembre 2004. L'enquête s'est déroulée au Palais de Justice d'Alma, le 28 septembre suivant.

[3] Les parties au litige étaient les bénéficiaires de la garantie, M. Carl et M^{me} Nathalie Tremblay, qui agissaient pour eux-mêmes, l'entrepreneur J. M. Gaudreault pour Construction J. M. enr., se représentant aussi lui-même ainsi que l'Administrateur de la garantie, dûment représenté par M^e Véronique Racicot.

[4] Au préalable, les parties avaient déposé une preuve documentaire. L'Administrateur avait constitué un recueil de 12 pièces pour son dossier portant le n^o 04-185SB. Ce corpus incluait entre autres la demande d'arbitrage faite le 25 mai 2004 par Carl et Nathalie Tremblay avec l'énumération de 17 points litigieux (A-12).

[5] De son côté, l'entrepreneur avait fourni une liasse de divers documents comprenant les items suivants :

- 1.- *Confirmation de finition des travaux;*
- 2.- *Déboursés finals par le notaire;*
- 3.- *Facturation de l'entrepreneur;*

- 4.- *Lettre de l'entrepreneur;*
- 5.- *Mise en demeure de l'entrepreneur;*
- 6.- *Avis de jugement;*
- 7.- *Lettre de l'entrepreneur en réponse à la demande de finir les travaux;*
- 8.- *Communication APCHQ;*
- 9.- *Demande d'arbitrage à SORECONI.*

[6] Après avoir élaboré sur plusieurs points de leur réclamation, les bénéficiaires ont référé le Tribunal à une **décision** qui avait été rendue par la Cour du Québec, division des petites créances, sous la plume de M. le juge Jean-Paul Aubin, j.c.q.

[7] C'est ainsi que dans un jugement du 13 mai 2003, le juge Aubin accueillait en partie une requête de l'entrepreneur Jean-Marc Gaudreault pour un montant de 3 696,45 \$, avec intérêts au taux légal, plus l'indemnité additionnelle ainsi que les dépens de 75,00 \$. Soulignons que la réclamation initiale du constructeur était de 6 686,69 \$. La requête a été jugée bien fondée en partie pour la somme de 3 213,61 \$, plus les taxes et les frais.

[8] Il s'agissait d'une réclamation de l'entrepreneur pour des surplus de matériel et de main-d'œuvre utilisés dans le cadre de la construction de la résidence des bénéficiaires.

[9] C'est au par. [19] de sa décision que le juge précisait les quatre (4) sujets qui avaient fait l'objet de travaux supplémentaires et qui étaient acceptés par la Cour. D'ailleurs, il mentionnait qu'il s'agissait là d'un contrat d'entreprise selon plans et devis fournis par les bénéficiaires et tel que cela est défini à l'art. 2098 du Code civil du Québec. Le contrat écrit était intervenu entre les parties pour un montant forfaitaire de 86 705,85 \$, comprenant taxes provinciales et fédérales.

[10] Au cours de leur preuve, les bénéficiaires ont attiré l'attention du Tribunal sur les 17 points qu'ils voulaient soumettre à l'arbitrage et tel qu'ils sont décrits et définis dans leur formulaire de demande d'arbitrage, adressé à SORECONI. Après avoir fait le tour de certains de ces points, l'Administrateur a soulevé un **moyen de droit**.

[11] C'est ainsi qu'il a établi que la **date de réception du bâtiment** remontait au 9 septembre 2001. Cette date avait été arrêtée à partir de la déclaration de réception du bâtiment signée par le constructeur lui-même, les bénéficiaires ayant refusé de signer (A-3).

[12] Quoi qu'il en soit, l'Administrateur a souligné que l'étape 5 s'était soldée par la fourniture de la liste pré-établie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment, document qui aurait été reçu par la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., le 12 ou le 22 mars 2002. D'ailleurs, les initiales de M. Gilbert Poirier, directeur du service d'enregistrement des unités à la garantie des maisons neuves de l'APCHQ, apparaissent à la fin du document et une double estampille paraît à l'entête de la première page du document (A-3).

[13] L'Administrateur a aussi attiré l'attention du Tribunal sur la lettre de M. Carl et de M^{me} Nathalie Tremblay, missive qui était adressée au constructeur J. M. Gaudreault, le 22 mars 2002 (A-4).

[14] Dans cette lettre, les bénéficiaires énuméraient 17 points qui feront l'objet de **17 réclamations** à l'occasion de la demande d'arbitrage. Entre autres, dans cette missive, les bénéficiaires écrivaient ce qui suit à la page 2 :

La garantie de l'APCHQ est la responsabilité du constructeur. Nous vous rappelons que c'est une assurance pour vous protéger vous et votre entreprise.

[15] Le 12 décembre 2003, les bénéficiaires avaient formulé une demande de réclamation qu'ils adressaient à l'APCHQ, la Garantie, qui ouvrait alors son propre dossier portant le n° 039442. Dans la demande de renseignements supplémentaires, il y était mentionné qu'aucune somme d'argent n'était due à l'entrepreneur à ce moment-là et que, de plus, aucune procédure judiciaire n'était en cours à l'époque (A-6). Ce qui était exact puisque le jugement de M. le juge Aubin fut rendu le 13 mai 2003.

[16] Dans son rapport d'inspection produit le 11 mars 2004 (A-9), M. Yvan Gadbois apportait certains éclaircissements. Il y précisait que le bâtiment concerné était situé au 195, rue d'Avignon, à Alma, que la réception de ce bâtiment tel que défini au contrat de garantie était le 22 mars 2002, que la réclamation écrite avait été formulée le 14 août 2003 et que l'inspection s'était déroulée le 11 mars 2004.

[17] Dans ce même rapport du 13 avril 2004 (A-9), l'inspecteur précisait que la Garantie ne saurait couvrir les points 2 à 16 inclusivement de la réclamation des bénéficiaires.

[18] Ainsi, comme l'a plaidé la procureure de l'Administrateur, on est en présence de travaux de parachèvement qui, contrairement aux exigences de l'art. 3.1 du contrat de garantie, n'ont pas été dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment. La première réclamation écrite des bénéficiaires remonte au 22 mars 2002 et elle constituerait selon le contrat de garantie la date de réception du bâtiment (art. 1).

[19] Effectivement, les bénéficiaires ont reconnu avoir occupé leur maison à la fin de septembre 2001. Cependant, ils plaident qu'ils n'ont jamais signé la déclaration de réception du bâtiment, comme le précise l'art. 8, al. 3 du règlement, à savoir :

La réception d'un bâtiment, c'est 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.

[20] En pratique, les bénéficiaires ont occupé le bâtiment à la fin de septembre 2001, l'ayant alors reçu du constructeur aux fins d'habitation. Le 8 septembre 2001, ils ont refusé de signer la déclaration de réception du bâtiment (A-3), bien que le constructeur l'ait fait ce même jour. Toutefois, cette déclaration aurait été transmise à l'administrateur de l'APCHQ au plus tôt le 12 mars 2002 ou le 22 mars.

[21] Dès lors, l'Administrateur retient la date du 22 mars comme étant la date de réception au sens de la réglementation. D'ailleurs, la lettre des bénéficiaires du 22 mars 2002 qui n'aurait été portée à la connaissance de l'Administrateur que le 30 octobre 2003, démontre clairement que les bénéficiaires occupent la maison, et cela depuis plusieurs mois. Ils y étaient depuis au moins six mois (de septembre 2001 au 22 mars 2002).

[22] La procureure de l'Administrateur attire l'attention du Tribunal sur l'art. 10, par. 1 du règlement, qui précise que *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 trois (3) jours qui suivent la réception.*

[23] Dès lors, tous les travaux de parachèvement, compris aux items 2 à 16 inclusivement de la réclamation, pouvaient être couverts par la garantie, en autant qu'ils sont dénoncés dans les trois (3) jours qui suivent la réception de l'immeuble.

[24] Même si l'immeuble a été reçu *de facto* en septembre 2001, il faut prendre pour acquis que c'est la date du 22 mars 2002 qu'on pourrait retenir comme étant la date la plus tardive de la réception légale.

[25] Pour le parachèvement des travaux, la Garantie ne pourrait jouer que s'il y a un avis écrit servi à l'Administrateur dans les trois (3) jours qui suivent la réception, soit au plus tard le 25 ou le 26 mars 2002. L'Administrateur n'aurait pris connaissance de la lettre des bénéficiaires adressée au constructeur et datée du 22 mars 2002 que le 30 octobre 2003. Les délais de trois (3) jours de l'art. 10, par. 1) et 2), étaient depuis longtemps écoulés. Il en est de même des délais de six (6) mois de l'art. 10, par. 3) et 4) pour la découverte des malfaçons et des vices cachés.

[26] En ce qui concerne les réclamations touchant la réparation de vices ou de malfaçons apparents visés à l'art. 2111 du Code civil du Québec et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours qui suivent la réception, encore-là, le législateur prévoit une dénonciation par écrit et un délai de trois (3) jours qui suit la réception.

[27] De plus, sur les réparations de malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception, découvertes dans l'année qui suit la réception, les bénéficiaires ont alors un délai de six (6) mois de la découverte des malfaçons pour dénoncer et agir. Il en est de même pour la réparation des vices cachés au sens de l'art. 1726 ou de l'art. 2103 du C.c.Q. qui sont découverts dans les trois (3) ans qui suivent la réception du bâtiment et dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable. On précise que ce délai ne doit pas dépasser six (6) mois de la découverte ou de la survenance du vice.

[28] Se basant sur ces dispositions réglementaires restrictives, la procureure de l'Administrateur plaide que les bénéficiaires n'ont pas agi en temps utile. Ils ne pourraient pas réclamer les avantages ou bénéfices du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, à l'exception des points 1 et 17 évoqués dans leur demande d'arbitrage.

[29] Ceci ne signifierait pas néanmoins que les bénéficiaires perdent tout recours, si tant est qu'ils ont encore un recours à faire valoir contre l'entrepreneur. D'ailleurs, ce dernier a lui-même fait valoir contre eux un recours devant la Cour du Québec, division des petites créances, pour des travaux excédentaires. Un jugement de la Cour du Québec (n° 160-32-000205-026) du 13 mai 2003, lui a donné en partie raison.

[30] Quoi qu'il en soit, la procureure de l'Administrateur rappelle qu'il y a eu une demande de conciliation dans ce dossier le 30 octobre 2003. Celle-ci devait se tenir le 11 mars 2004 lors de la visite de l'inspecteur. À cette occasion, les bénéficiaires auraient demandé d'être seuls et de ne pas avoir à confronter l'entrepreneur, puisque le climat des relations contractuelles était passablement dégradé.

[31] Dans son rapport d'inspection produit le 13 avril 2004, l'inspecteur se disait incapable de statuer sur le point n° 17 à cause de la présence de neige au sol. Sur ce point, les bénéficiaires se plaignaient que l'escalier arrière était trop court pour rejoindre le sol. Quoi qu'il en soit, à l'occasion de l'audition, les bénéficiaires ont déclaré que ce point avait été réglé par eux-mêmes et sans l'intervention de l'entrepreneur. Ils l'avaient fait à leurs frais.

[32] Quant au point n° 1 concernant la main courante absente à l'escalier du sous-sol, l'inspecteur disait lui-même l'avoir constaté lors de sa visite. Il y mentionnait que l'entrepreneur devait installer une main courante en conformité à l'art. 9.8.7.1 du Code national du bâtiment du Canada.

[33] Quoi qu'il en soit, lors des représentations de la procureure de l'Administrateur, on a souligné qu'aucun des 15 autres points ne devait être couvert par le plan de garantie, puisqu'aucun délai légal n'avait été respecté. La réclamation du 14 août 2003 par les bénéficiaires Carl et Nathalie Tremblay était produite hors délai.

[34] Prenant pour acquis que la réception du bâtiment *de jure* a eu lieu le 22 mars 2002 et non en septembre 2001, on avait tout au plus trois (3) jours pour donner l'avis de dénonciation par écrit, au moment de la réception, du non-parachèvement des travaux ainsi que des réparations des vices et malfaçons apparents visés à l'art. 2111 C.c.Q. D'autre part, on avait un délai de six (6) mois pour dénoncer par écrit à l'entrepreneur et à l'Administrateur les malfaçons existantes et non apparentes comme la découverte de vices cachés au sens des art. 1726 et 2103 C.c.Q. Encore-là, la dénonciation par écrit devait être faite à la fois à l'entrepreneur et à l'Administrateur. **Entre les 22 mars 2002 et 14 août 2003, il s'est écoulé un délai de plus de seize (16) mois.**

[35] En conséquence, la procureure de l'Administrateur demande au Tribunal de déclarer le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs non applicable au bâtiment de Carl et Nathalie Tremblay, parce qu'ils ne se sont pas soumis aux exigences réglementaires. Le plan de garantie doit être conforme aux normes et critères établis dans le règlement. Les exigences de la couverture de la garantie sont clairement énoncées aux art. 8, 9 et 10 du règlement.

[36] Par ailleurs, on rappelle que le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celle contenue au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon, sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

[37] Pour les bénéficiaires, on soutient ne pas connaître les exigences très particulières de la réglementation sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. On n'était pas au courant comment il fallait procéder.

[38] Dans un deuxième temps, les bénéficiaires plaident avec énergie qu'ils n'ont pas accepté le bâtiment et qu'ils n'ont pas fait la déclaration de réception du bâtiment au sens de l'art. 8, al. 3. Jamais ils n'ont déclaré ni verbalement, ni par écrit n'avoir reçu le bâtiment, bien que *de facto* ils reconnaissent l'avoir habité à compter de la fin de septembre 2001.

[39] S'ils n'ont pas pu avoir des échanges ouverts avec l'entrepreneur, c'est qu'ils estimaient ce dernier de mauvaise foi et intransigeant. D'ailleurs, la preuve a démontré qu'il a entrepris lui-même des procédures judiciaires pour des travaux excédentaires dès le début de 2002, après avoir transmis aux bénéficiaires le 16 novembre 2001 une facture leur réclamant 6 686,69 \$. Les bénéficiaires ont alors répondu aux prétentions de l'entrepreneur dans une lettre du 22 mars 2002 (A-4) en mentionnant les divers manquements aux plans et devis ainsi qu'au contrat d'entreprise (A-1) qui était intervenu entre eux et le constructeur.

[40] Selon les bénéficiaires, ils étaient d'opinion que lorsqu'un recours judiciaire est entrepris devant le Tribunal de droit commun, leur recours administratif était suspendu en ce qui concerne le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs devant l'Administrateur. Ils attendaient que le juge Jean-Paul Aubin ait statué sur la requête de M. Jean-Marc Gaudreault. C'est pourquoi ils ont activé leur dossier après le jugement de la Cour du Québec, rendu le 13 mai 2003. D'ailleurs, ils y formuleront par écrit leur propre réclamation le 14 août 2003 (A-5). Ce document sera porté à la connaissance de l'Administrateur le 30 octobre 2003.

[41] L'APCHQ émettait un avis le 5 janvier 2004 à l'attention du constructeur Jean-Marc Gaudreault et des bénéficiaires Carl et Nathalie Tremblay. On demandait au constructeur d'aviser l'APCHQ, en vertu du contrat de garantie, des mesures qu'il entendait prendre, et cela dans un délai de quinze (15) jours suivant l'avis qui lui était servi. Cet avis était également acheminé aux bénéficiaires le 5 janvier 2004 (A-7). *Prima facie*, on pourrait prétendre que l'Administrateur a renoncé au délai de l'art. 10 même sans l'indiquer formellement.

[42] De toute évidence, l'arbitre se doit d'appliquer les dispositions du règlement, à savoir le décret 841-98 du 17 juin 1998.

[43] Les bénéficiaires ont manqué à certaines de leurs obligations légales en ne dénonçant pas par écrit dans le délai de trois (3) jours de la réception de l'immeuble les travaux qui devaient être parachevés. Ils avaient aussi un délai de six (6) mois pour dénoncer les malfaçons existantes et non apparentes. Ainsi, il devait le faire par écrit en avisant à la fois l'entrepreneur et l'Administrateur de l'APCHQ.

[44] Quant aux vices et malfaçons apparentes, ils devaient le faire par écrit au moment de la réception ou dans les trois (3) jours qui suivent la réception.

[45] Force m'est de constater qu'on n'a pas agi en temps utile. C'est malheureux à la fois pour les bénéficiaires et pour le constructeur. Ils ne peuvent pas profiter des avantages d'une législation et d'une réglementation qui leur seraient normalement applicables.

[46] Dès lors, seuls les recours de droit commun demeurent à leur disposition. C'est ce qu'a fait l'entrepreneur en s'adressant à la Cour du Québec pour réclamer le paiement de travaux excédentaires, et c'est ce qu'ont annoncé que feraient les bénéficiaires en déclarant qu'ils réclameraient devant cette même Cour le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment ainsi que la correction de vices et malfaçons existantes et non apparentes qu'ils ont pu constater depuis qu'ils occupent leur résidence neuve.

[47] D'ailleurs, selon les propos tenus par les bénéficiaires, même le juge Aubin aurait mentionné lors de l'audition que les bénéficiaires pouvaient faire valoir leurs droits devant la Cour, en autant qu'ils présentent eux-mêmes une procédure autonome, indépendante de la réclamation qu'avait produite M. Jean-Marc Gaudreault au début de l'année 2002.

[48] L'ensemble de la preuve et des discussions qui ont eu lieu entre les parties devant le présent tribunal administratif et en présence aussi de l'Administrateur, m'ont convaincu du bien-fondé du rapport d'inspection et des conclusions auxquelles en arrive l'inspecteur Yvan Gadbois.

[49] C'est ainsi que les points 2 à 16 faisant l'objet de la présente demande d'arbitrage ne sont pas couverts par la garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. Nous sommes en présence de travaux de parachèvement qui, contrairement aux exigences de l'art. 3.1 du contrat de garantie, n'ont pas été dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment. La première réclamation écrite des bénéficiaires est datée du 22 mars 2002 (A-4) et constitue *de jure* la réception du bâtiment au sens de l'art. 8, al. 3.

[50] Par contre, sur les points 1 et 17 faisant partie de la demande d'arbitrage, l'inspecteur était d'opinion que la main courante absente à l'escalier du sous-sol contrevenait à l'art. 9.8.7.1 du Code national du bâtiment du Canada. Il était d'opinion qu'il s'agissait d'un vice caché pouvant porter atteinte à la sécurité et à l'utilisation du bâtiment qui, conformément à l'art. 3.3. du contrat de garantie, a été constaté par lui-même lors de son inspection ou de la visite des lieux.

[51] S'agissant prétendument d'un vice caché selon son opinion au sens de l'art. 10, par. 4 du décret et par application des art. 1726 ou 2103 C.c.Q., l'inspecteur soulignait que les bénéficiaires avaient un délai de six (6) mois pour dénoncer par écrit ce vice caché selon l'art. 1739 C.c.Q.

VU les pouvoirs qui me sont conférés par la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1) et le Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (décret 841-98 du 17 juin 1998);

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE sur les points 1 et 17 la demande d'arbitrage effectuée par les bénéficiaires le 25 mai 2004 à la suite du rapport d'inspection émis le 13 avril 2004 par l'inspecteur Yvan Gadbois, consécutivement à son inspection tenue le 11 mars 2004;

REJETTE la demande des bénéficiaires sur les points 2 à 16 inclusivement, tel que reproduite au formulaire d'arbitrage (A-12);

ORDONNE à l'Administrateur de s'assurer de la couverture des points 1 et 17 de la réclamation des bénéficiaires en faisant supporter par la Garantie les frais encourus ou à encourir par les bénéficiaires;

RÉSERVE aux bénéficiaires leurs droits et recours contre l'entrepreneur, s'il y a lieu, étant entendu que le contrat de garantie ne saurait jouer en leur faveur en-dehors des points 1 et 17 apparaissant à leur demande d'arbitrage;

LE TOUT pour valoir à toutes fins que de droit.

(s) Léonce-E. Roy _____
LÉONCE-E. ROY, avocat
Arbitre