

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide de la SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI), organisme d'arbitrage agréé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B-1.1))

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

DOSSIER N° : 060627001
(079933-2 GMN)

MONTRÉAL, le 11 décembre 2006

ARBITRE : **Me ROBERT MASSON, ing., arb.**

NADIA CUCULO et FERNANDO MENDONCA

Bénéficiaires - Demandeurs

c.
LES CONSTRUCTIONS RÉVÉLATION R. L. INC.

Entrepreneur

et
LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.

Administrateur de la garantie

SENTENCE ARBITRALE

[1] Le bénéficiaire a passé contrat avec l'entrepreneur pour la construction d'une résidence à Lachenaie.

[2] Alléguant que la construction comporte des malfaçons, et devant le refus de l'entrepreneur de les corriger, le bénéficiaire met en oeuvre le programme de garantie contractuelle fournie par l'entrepreneur : la «Garantie maisons neuves» administrée par La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. (La Garantie).

[3] La procédure d'arbitrage débute par une audience préliminaire tenue par conférence téléphonique le 8 novembre 2006. L'audience a lieu le 30 novembre 2006, précédée par une visite des lieux le même jour.

[4] Lors de l'audience préliminaire, l'arbitre rappelle aux parties que cet arbitrage est régi par les lois en vigueur dans la Province de Québec, par le Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs (Règlement). Les règles de preuve et les règles de procédure sont celles du Code civil du Québec et du Code de procédure civile, assouplies pour favoriser la meilleure et toute l'administration de la preuve.

[5] Les personnes suivantes sont présentes lors de l'audience et de la visite des lieux :

- i) Fernando Mendonca, bénéficiaire ;
- ii) Richard Lévesque, représentant de l'entrepreneur ;
- iii) Michel Deschamps, représentant d'un sous-traitant de l'entrepreneur ;
- iv) Me François Laplante, procureur de l'administrateur de la garantie ;
- v) Yvan Mireault, arch., inspecteur.

La demande d'arbitrage

[6] La demande d'arbitrage, datée du 6 juin 2006 porte sur les points numéros 2, 3 et 4 de la décision de l'administrateur datée du 12 juin 2006, savoir :

- § 2 : Détérioration de la surface du balcon de béton en façade ;
- § 3 : Trous visibles à la surface du balcon de béton à l'arrière ;
- § 4 : Espacement entre la main courante et le poteau de coin du garde-corps du balcon arrière.

[7] Les bénéficiaires réclament la correction des malfaçons.

[8] La valeur estimée de cette demande d'arbitrage est inférieure à 3,000 \$.

Les faits

[9] Les 11 et 13 septembre 2004, les bénéficiaires signent avec l'entrepreneur un CONTRAT PRÉLIMINAIRE ET CONTRAT DE GARANTIE, ces premiers promettant d'acheter un

immeuble à usage d'habitation à construire selon les normes d'une unité témoin convenue. Le 3 mars 2005, les bénéficiaires signent la LISTE PRÉÉTABLIE D'ÉLÉMENTS À VÉRIFIER ET DÉCLARATION DE RÉCEPTION DU BÂTIMENT (étape 5) sous réserve de quelques éléments à corriger ou à parachever.

[10] Dans une lettre non datée (A-3), les bénéficiaires indiquent à l'entrepreneur une liste de malfaçons à corriger au nombre desquelles on retrouve celles faisant l'objet de la présente demande d'arbitrage ; les autres points ont été réglés.

[11] Non satisfaits de la réponse de l'entrepreneur, les bénéficiaires transmettent la même lettre à La Garantie. Elle est reçue le 20 février 2006.

[12] L'inspecteur inspecte le bâtiment résidentiel le 30 mai 2006 et rédige la décision de l'administrateur concernant les demandes des bénéficiaires le 12 juin 2006.

[13] Dans son rapport, l'inspecteur traite ainsi des demandes soumises :

“La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut considérer les points 2 à 5 dans le cadre du contrat de garantie :

Tel qu'il est mentionné au contrat de garantie, les malfaçons, les vices ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur, dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

Dans le présent cas, les situations décrites aux points 2 et 3 qui suivent ont été dénoncées par écrit à l'administrateur en date du 20 février 2006 alors que les bénéficiaires nous ont confirmé avoir constaté les premières manifestations l'été dernier.

Définitivement, ce délai ne peut être considéré comme raisonnable et par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ne peut intervenir pour ces points.

2. Détérioration de la surface du balcon de béton en façade
3. Trous visibles à la surface du balcon de béton à l'arrière

Concernant le point 4 qui suit, le bénéficiaire n'a pas été en mesure, lors de l'inspection, de nous démontrer la présence de malfaçons dans les matériaux et la main d'œuvre fournis par l'entrepreneur.

Par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ne peut intervenir sur ce point.

4. Espacement visible entre la main courante et le poteau de coin du garde-corps du balcon arrière.”

[14] L'entrepreneur conteste la demande du bénéficiaire sur le fond même de cette réclamation. L'administrateur de la garantie conteste la demande à la fois sur le fond et au motif que cette demande est irrecevable, celle-ci ayant été déposée bien au-delà des délais prescrits au contrat pour s'en prévaloir.

Discussion

A) La loi des parties

[15] Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, mis en vigueur en vertu de la Loi sur le bâtiment, a été institué par le gouvernement du Québec afin de protéger les acheteurs et d'améliorer la qualité des constructions neuves.

[16] Le CONTRAT DE GARANTIE fourni par l'entrepreneur est un contrat du type contrat de cautionnement par lequel La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. garantit l'exécution des travaux convenus par un entrepreneur en construction. Ce contrat est à la fois un cautionnement d'exécution, garantissant la complète exécution des travaux, et un cautionnement contre les malfaçons, garantissant la qualité des travaux exécutés.

[17] Ce contrat de cautionnement est aussi un contrat intervenu en marge d'un autre contrat, le contrat d'entreprise (le contrat de construction), et au bénéfice d'une tierce partie, le propriétaire, qui n'y intervient pas.

[18] C'est un contrat conditionnel et limitatif en ce que la caution indique explicitement dans quelles conditions s'ouvriront les garanties qu'elle offre et quelles sont ces garanties. On retrouve ces conditions à la section «B» du contrat de garantie :

"En cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales et contractuelles, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., dans les limites et aux conditions décrites dans le présent contrat garantit au bénéficiaire l'exécution de ces obligations qui résultent d'un contrat conclu pour la vente ou la construction..." (Le soulignement est du Tribunal d'arbitrage).

[19] Mais c'est aussi un contrat de cautionnement réglementé car toutes les clauses du contrat sont la reproduction intégrale, en faisant les adaptations nécessaires, d'extraits du Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs qui impose cette intégralité.

[20] À cet égard, il est utile de reproduire 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 :

NADIA CUCULO ET FERNANDO MENDONCA C. LES CONSTRUCTIONS RÉVÉLATION R. L. INC.

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de 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...;

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, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons ;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil ;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues 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." (Les soulignements sont du Tribunal d'arbitrage).

[21] Enfin, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'économie générale du Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs et les buts visés par le législateur l'inscrivent au type des lois de la protection du consommateur. Il est d'ordre public et on ne peut y déroger. À preuve :

"3 Tout plan de garantie auquel s'applique le présent règlement doit être conforme aux normes et critères qui sont établis et être approuvé par la Régie [du bâtiment du Québec].

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

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

...

19.1 Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou

NADIA CUCULO ET FERNANDO MENDONCA C. LES CONSTRUCTIONS RÉVÉLATION R. L. INC.

l'administrateur manque à ses obligations... 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 oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

...

105 Une entente [suivant la médiation] ne peut déroger aux prescriptions du présent règlement.

...

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.

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

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

[22] L'article 6.1 de la Loi sur la protection du consommateur (L.R.Q., c. P-40.1) confirme cette classification :

"6.1 Le présent titre, le titre II relatif aux pratiques de commerce, les articles 264 à 267 et 277 à 290 du titre IV, le chapitre I du titre V et les paragraphes *c*, *k* et *r* de l'article 350 s'appliquent également à la vente, à la location ou à la construction d'un immeuble..."

[23] Et l'article 1384 du Code civil du Québec en fait, à certaines conditions, un contrat de consommation :

"1384. Le contrat de consommation est le contrat dont le champ d'application est délimité par les lois relatives à la protection du consommateur, par lequel l'une des parties, étant une personne physique, le consommateur, acquiert, loue, emprunte ou se procure de toute autre manière, à des fins personnelles, familiales ou domestiques, des biens ou des services auprès de l'autre partie, laquelle offre de tels biens ou services dans le cadre d'une entreprise qu'elle exploite."

[24] Pour résumer. La garantie offerte par l'entrepreneur et administrée par La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. dans le cadre du Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs est un contrat de cautionnement réglementé. C'est aussi un contrat s'inscrivant au titre des lois de la protection du consommateur et, à certaines conditions, un contrat de consommation. Enfin, c'est un contrat d'ordre public.

B) Analyse

[25] Dès le début de l'audience, Michel Deschamps, un représentant du sous-traitant de l'entrepreneur ayant installé les rampes et garde-corps des balcons, examine la main courante du garde-corps du balcon arrière et convient avec l'entrepreneur de la changer afin de corriger le défaut de main-d'œuvre. Il convient également avec l'entrepreneur, en présence de l'arbitre soussigné, d'effectuer les travaux de correction au plus tard le 22 décembre 2006. Le bénéficiaire signifie son accord.

[26] Le Tribunal d'arbitrage prend acte de l'entente intervenue entre les bénéficiaires et l'entrepreneur, à leur satisfaction mutuelle, à l'égard du point numéro «4» de la décision de l'administrateur du 12 juin 2006 concernant la correction de l'espacement visible entre la main courante et le poteau de coin du garde-corps du balcon arrière le ou avant le 22 décembre 2006, fait sienne cette entente intervenue entre les parties et ordonne aux parties de s'y conformer.

[27] Richard Lévesque témoigne quant à la détérioration de la surface de béton et aux trous visibles aux balcons avant et arrière. S'il convient qu'il peut y avoir une légère variation de couleur du béton, ce qui est un aspect esthétique, il affirme que le béton est solide bien qu'il y ait quelques aspérités.

[28] L'inspecteur Mireault témoigne à l'effet que son expérience lui fait dire que les conditions du béton remarquées semblent être là depuis la construction, comme si cela avait été causé par un lavage à l'eau. Au printemps, l'action du gel et du dégel a provoqué une légère dégradation du béton.

[29] Il affirme aussi avoir noté à son carnet de note au moment de l'inspection que le bénéficiaire lui a alors indiqué avoir noté l'apparence des surfaces de béton dans les deux mois qui ont suivis l'occupation des lieux.

[30] Le bénéficiaire conteste les dires de l'inspecteur et affirme que ce n'est qu'au commencement de l'été 2006, ou à la fin de l'été, qu'il a constaté l'état du béton.

[31] La visite des lieux a permis à l'arbitre de constater l'état des balcons avant et arrière, ce qui lui permet d'être d'accord avec l'entrepreneur et l'inspecteur quant à la solidité et à l'apparence du béton.

[32] Par ailleurs, le Tribunal d'arbitrage estime que la lecture que fait l'inspecteur de ses notes, qui sont contemporaines au moment de l'inspection, est plus juste que l'affirmation du bénéficiaire quant au moment de la constatation des légers décolllements et des aspérités des surfaces de béton.

[33] Le Tribunal d'arbitrage est aussi d'opinion que ces légères imperfections, qui sont plus esthétiques que structurales, ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité ou à l'utilisation du bâtiment.

[34] Par ailleurs, le procureur de l'administrateur de la garantie soulève dans son argumentation que d'une part les problèmes de nature esthétique ne sont pas couverts par la garantie et d'autre part que le paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement impose au bénéficiaire de dénoncer "*par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons.* Or, en l'espèce, entre le moment où le bénéficiaire a indiqué à l'inspecteur avoir constaté les situations décrites aux points 2 et 3 de la décision de l'administrateur et le moment où ces situations ont été dénoncées, il s'est écoulé plus de 6 mois et le bénéficiaire n'a pas fait de représentation pouvant expliquer son impossibilité d'agir dans ce délai. Son droit est en conséquence déchu.

[35] Pour tous les motifs énumérés dans les témoignages de messieurs Lévesque et Mireault et dans l'argumentation du procureur de l'administrateur de la garantie, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de maintenir la décision de l'inspecteur quant aux points numéros 2 et 3 de la décision de l'administrateur du 12 juin 2006.

C) Frais d'arbitrage

[36] Quant aux frais d'arbitrage, l'article 123 du Règlement édicte que :

"(...)

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."

[37] Le règlement intervenu lors de l'audience quant au point numéro 4 de la décision de l'administrateur est un gain de cause des bénéficiaires. Les bénéficiaires ayant obtenu gain de cause sur un point de leur réclamation, les frais de l'arbitrage doivent être supportés par l'administrateur de la garantie.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[38] **ACCUEILLE** en partie la réclamation des bénéficiaires.

[39] **PREND ACTE** de l'entente intervenue entre les bénéficiaires et l'entrepreneur, à leur satisfaction mutuelle, à l'égard du point numéro «4» de la décision de l'administrateur du 12 juin 2006 concernant la correction de l'espacement visible entre la main courante et le poteau de coin du garde-corps du balcon arrière le ou avant le 22 décembre 2006.

[40] **FAIT SIENNE** l'entente intervenue entre les parties.

[41] **ORDONNE** aux parties de s'y conformer.

[42] **MAINTIENT** la décision de l'inspecteur à l'égard des points numéros «2 et 3» de la décision de l'administrateur du 12 juin 2006 concernant la détérioration de la surface du balcon de béton en façade et les trous visibles à la surface du balcon de béton à l'arrière.

[43] **LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

(S) *Robert Masson*

Me ROBERT MASSON, ing., arb.

Pour les bénéficiaires :
Fernando Mendonca

Pour l'entrepreneur :
Richard Lévesque

Pour l'administrateur de la garantie :
Me François Laplante
Savoie Fourniers, avocats

Date d'audience : 30 novembre 2006