

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 JOLIETTE

DOSSIER N° : 060822001
(062764-2 GMN)

MONTREAL, le 18 décembre 2006

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

NATHALIE MESS et MICHAEL SAVOIE

Bénéficiaires - Demandeurs

c.
LES CONSTRUCTIONS BOIS & POLIQUIN INC.

Entrepreneur

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

Administrateur de la garantie

SENTENCE ARBITRALE

[1] Les bénéficiaires ont passé contrat avec l'entrepreneur pour la construction d'une résidence à Repentigny.

[2] Alléguant que la construction comporte des malfaçons, et devant le refus de l'entrepreneur de les corriger, les bénéficiaires mettent 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 7 novembre 2006. Dûment convoqué, l'entrepreneur n'est pas présent à cette audience préliminaire. L'audience a lieu le 11 décembre 2006, précédée par une visite des lieux le même jour.

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

- i) Michael Savoie, bénéficiaire ;
- ii) Gilles Bois, représentant de l'entrepreneur ;
- iii) Me Élie Sawaya, procureur de l'administrateur de la garantie ;
- iv) Joanne Tremblay, T. P., inspecteur.

La demande d'arbitrage

[5] La demande d'arbitrage, datée du 22 août 2006 porte sur le seul point de la décision de l'administrateur datée du 7 juin 2006, savoir :

§ 1 : Infiltration d'eau par la couverture avant, au dessus de la porte d'entrée.

[6] Les bénéficiaires réclament la correction de la malfaçon.

[7] La valeur estimée de cette demande d'arbitrage est inférieure à 7,000 \$.

Les faits

[8] Le 4 novembre 2003, les bénéficiaires signent avec l'entrepreneur un CONTRAT PRÉLIMINAIRE, ces premiers promettant d'acheter un immeuble à usage d'habitation à construire selon les plans et devis convenus et qui doit être livré le 21 février 2004. Le 19 novembre 2003, l'entrepreneur remet aux bénéficiaires le CONTRAT DE GARANTIE (étape 3) de La Garantie. La preuve ne fait pas état de la DÉCLARATION DE RÉCEPTION DU BÂTIMENT (étape 5) mais, le 22 mars 2004, intervient un acte de vente par l'entrepreneur aux bénéficiaires.

[9] Dans une lettre datée du 27 mars 2006 (A-4), les bénéficiaires indiquent à l'entrepreneur "*un problème d'infiltration d'eau par la couverture avant au-dessus de la porte d'entrée principale*".

[10] Les bénéficiaires transmettent la même lettre à La Garantie avec une demande

de réclamation datée du même jour (A-8).

[11] L'inspecteur inspecte le bâtiment résidentiel le 25 mai 2006 et rédige la décision de l'administrateur concernant la demande des bénéficiaires le 7 juin 2006.

[12] Dans la décision de l'administrateur, l'inspecteur traite ainsi de la demande soumise :

“La Garantie des maisons neuves de l’APCHQ ne peut considérer le point 1 dans le cadre du contrat de garantie :

Tel qu'il est mentionné au contrat de garantie, les malfaçons, les vices cachés 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.

Par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ne peut intervenir pour ces points.

1. Infiltration d'eau par la couverture avant, au dessus de la porte d'entrée...

Le 2 septembre 2005, la porte d'entrée a été remplacée par la compagnie VIMAT, à la demande du bénéficiaire, sans que l'entrepreneur n'en soit informé, le technicien [de VIMAT] ayant constaté des manques dans la porte.

Cette intervention aurait permis au bénéficiaire de constater que le jambage supérieur de la porte était détrempe et qu'il y avait présence de cernes noirs sur le bois, au coin supérieur droit.

Toutefois, aucune intervention n'a été entreprise, ni l'entrepreneur, pas plus que la GMN n'ayant été saisi (sic) du problème.

Cependant, au cours de l'hiver 2006, la porte d'acier a commencé à se tordre. Le bénéficiaire, par lettre datée du 27 mars 2006, informa l'entrepreneur et la garantie, à l'effet qu'une infiltration d'eau se produirait par le toit.

Notre inspection de l'entretoit n'a pas permis de constater quelque infiltration d'eau que ce soit

Ainsi, un délai de 7 mois s'est écoulé entre la découverte du problème et la dénonciation à l'entrepreneur et à la garantie, lequel délai qui ne peut être considéré comme raisonnable."

[13] 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.

[14] La preuve fournie à l'audience nous apprend les faits suivants.

[15] Michael Savoie témoigne qu'en septembre 2005, constatant un problème au coupe-froid de la porte d'entrée qui décollait, il communique directement avec VIMAT, le fournisseur en portes et fenêtres de l'entrepreneur. C'est alors que le cadre de la porte est enlevé qu'il constate que le jambage est noirci. Bien que ce fait laisse pronostiquer un problème d'eau, il n'y a eu aucune manifestation ni aucune constatation d'un quelconque problème d'eau auparavant.

[16] À l'hiver 2006, il constate que la porte d'entrée gauchit, communique à nouveau avec VIMAT qui décide de changer la porte. L'employé constate alors qu'une pièce de bois est pourrie et qu'il doit la remplacer. D'où la lettre et la demande de réclamation du 27 mars 2006.

[17] Contre interrogé par le procureur de La Garantie, il admet qu'il n'a pas informé l'entrepreneur ni La Garantie, que ce soit par écrit ou verbalement, avant d'appeler VIMAT. Il confesse qu'il ne savait pas qu'il fallait aviser l'entrepreneur et l'administrateur de la garantie. Il explique que lorsqu'il signe, "*il ne regarde pas les contrats.*"

[18] Gilles Bois explique que lorsqu'il a reçu la lettre A-4, le travail était déjà fait ; qu'il n'a pas pu examiner la porte en question et qu'il n'a rien pu constater par lui-même. Tout au plus, il a vérifié la toiture et n'y a pas constaté de problème.

[19] Joanne Tremblay, l'inspecteur, était dans la même situation que Bois lors de son inspection. Le travail de correction avait déjà été exécuté. Elle a cependant inspecté le grenier et n'y a trouvé aucune trace d'infiltration d'eau. Son opinion est qu'il pourrait s'agir d'un cas de condensation entre la laine minérale et le linteau.

[20] Savoie corrobore l'opinion de l'inspecteur. Il indique avoir constaté des gouttelettes d'eau sur le pare air.

Discussion

A) La loi des parties

[21] 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.

[22] 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.

[23] 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.

[24] 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).

[25] 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.

[26] 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 :

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).

[27] 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 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.”

[28] 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..."

[29] 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."

[30] 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

[31] Le procureur de la garantie plaide d'abord que la couverture de la garantie, conformément au *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, est limitative, comme il y est indiqué à la section «B» du contrat de garantie. Il indique que, conformément aux paragraphes 3 et 4 de l'article 10, toute situation problématique doit être dénoncée par écrit dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons ou des vices cachés, selon le cas. Or le bénéficiaire a pris plus de sept mois avant de dénoncer la situation problématique et a placé l'entrepreneur et La Garantie dans l'impossibilité de constater et d'agir, en faisant faire les travaux lui-même.

[32] Le procureur de l'administrateur ajoute qu'en ayant fait exécuter les travaux par une tierce partie, le bénéficiaire devient alors responsable des travaux exécutés et libère La garantie de toute obligation.

[33] Le Tribunal d'arbitrage ne se prononce pas sur le délai de sept mois qu'a pris le bénéficiaire pour dénoncer à l'entrepreneur et à l'administrateur de la garantie une

situation problématique. Il retient plutôt l'attribution des travaux par le bénéficiaire à une tierce partie.

[34] En agissant ainsi, le bénéficiaire a placé l'entrepreneur et La Garantie dans l'impossibilité de constater la situation et d'agir. Il a de ce fait libéré La garantie de toute obligation en regard du contrat de garantie.

[35] Savoie a tenté de s'excuser en avouant qu'il n'avait pas lu ce contrat. Or au contrat de garantie (A-2), juste au dessus de la signature des bénéficiaires, il est écrit :

"Le bénéficiaire affirme avoir pris connaissance du présent «contrat de garantie», l'avoir lu et compris." (Le soulignement est du Tribunal d'arbitrage).

[36] Le Tribunal d'arbitrage conçoit que ce ne sont pas tous les bénéficiaires qui liront ce type de contrat (le contrat de garantie) avant de le signer, à leurs risques et périls. Mais encore, il est prudent de le lire après le fait pour connaître l'étendue de ses droits et de ses obligations.

[37] Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que bien que le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* soit du type des lois de protection des consommateurs et bien que ce Règlement ait été adopté par le législateur afin de protéger les acheteurs de maisons neuves, l'omission d'une personne de lire un contrat qu'elle a signé ne peut l'excuser de ne pas s'être conformé aux conditions stipulées pour pouvoir bénéficier des avantages que ce contrat peut comporter. "*Nul ne peut invoquer sa propre turpitude.*"

[38] Pour les motifs ci-avant, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que la demande de réclamation des bénéficiaires doit être rejetée. Il maintient donc, bien que pour des motifs différents, la décision de l'inspecteur de ne pas considérer la question de *l'infiltration d'eau par la couverture avant, au dessus de la porte d'entrée* dans la décision de l'administrateur datée du 7 juin 2006.

C) Frais de l'arbitrage

[39] 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."

[40] Les bénéficiaires n'ayant pas obtenu gain de cause sur l'objet de leur réclamation, l'arbitre doit partager les frais de l'arbitrage entre ces premiers et l'administrateur de la garantie.

[41] La valeur de la réclamation étant estimée à moins de 7,000 \$, la réclamation s'apparente à une demande de la juridiction de la division des petites créances. En conséquence, le Tribunal d'arbitrage limite les frais à supporter par les bénéficiaires aux frais qu'ils auraient eu à payer pour une réclamation devant la dite cour soit 149 \$. Les bénéficiaires doivent payer le dit montant et l'administrateur de la garantie doit payer le solde.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[42] **REJETTE** la demande d'arbitrage des bénéficiaires.

[43] **MAINTIENT**, bien que pour des motifs différents, la décision de l'inspecteur de ne pas considérer la question de l'infiltration d'eau par la couverture avant, au dessus de la porte d'entrée dans la décision de l'administrateur datée du 7 juin 2006.

[44] **LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge des bénéficiaires pour un montant de 149 \$ et le solde 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 :
Michael Savoie personnellement.

Pour l'entrepreneur :
Gilles Bois, son président.

Pour l'administrateur de la garantie :
Me Élie Sawaya
Savoie Fournier, avocats.

Date d'audience :
11 décembre 2006