

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. (SORÉCONI), 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 MONTRÉAL

DOSSIER N° : 061214001
(020975-4 GMN)

MONTRÉAL, le 6 septembre 2007

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

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ GARNEAU-RIVARD

Bénéficiaire - Demandeur

c.
DÉVELOPPEMENT COVACOR LTÉE

Entrepreneur - Défendeur

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

Administrateur de la garantie - Défendeur

SENTENCE ARBITRALE

[1] Le bénéficiaire est constitué en personne morale en vertu des dispositions pertinentes du Code civil du Québec régissant la copropriété divisée d'un immeuble établie par la publication, le 3 juillet 2001, au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 5270921, d'une déclaration de

copropriété faite le 28 juin 2001 devant Me Michel Cardin, notaire à Montréal.

[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 demande d'arbitrage est faite le 14 décembre 2006. La procédure d'arbitrage débute le 9 février 2007.

[4] Dûment appelé, l'entrepreneur fait défaut de comparaître. L'absence de l'entrepreneur sera plus tard confirmée par le procureur de l'administrateur de la garantie qui assumera les obligations de l'entrepreneur conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[5] De nombreux délais, dus au manque de disponibilité du représentant du bénéficiaire d'abord puis à celui du procureur de l'administrateur de la garantie, surviennent avant que ne puisse avoir lieu une audience préliminaire. Cette audience préliminaire est tenue par conférence téléphonique le 18 mai 2007. L'audience au mérite a lieu le 3 juillet 2007, précédée par une visite des lieux le même jour.

[6] Au début de l'audience préliminaire, les parties acceptent la nomination du soussigné comme arbitre. Elles reconnaissent la compétence de l'arbitre soussigné pour entendre et pour trancher le différend qui les oppose. Elles conviennent que la décision de l'arbitre les liera et conviennent de s'y conformer. Aux termes de la Loi, la sentence arbitrale est finale et sans appel (L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.2).

[7] À cette même occasion, l'arbitre rappelle aux parties que cet arbitrage est régi par les lois en vigueur dans la Province de Québec et 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.

La demande d'arbitrage

[8] La demande d'arbitrage porte sur les deux points de la décision de l'administrateur datée du 21 novembre 2006, savoir :

§ 1 : Tôle d'aluminium du parapet de toiture mal fixée ;

§ 2 : Fixation de la fenêtre de l'unité 5183.

[9] Le bénéficiaire réclame la correction des malfaçons.

[10] La valeur de la réclamation telle qu'établie lors de l'audition, est de 1,200 \$.

Les faits

[11] Dans son rapport d'inspection daté du 21 novembre 2006, l'inspecteur traite ainsi des demandes soumises :

"La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut considérer les points 1 et 2 dans le cadre du contrat de garantie :

Les points 1 et 2 qui suivent furent dénoncés par écrit dans la quatrième année de garantie, soit après l'échéance des garanties relatives aux malfaçons non apparentes et aux vices cachés.

Conséquemment, nous devons nous assurer, pour que la garantie s'applique, que le critère ci-après mentionné soit rencontré :

- Les points dénoncés constituent-ils des vices de conception, de construction ou de réalisation ou des vices de sol, au sens du contrat de garantie ?

En d'autres termes, est-ce que les défauts affectent un élément important du bâtiment et si oui, ces défauts sont-elles de nature à compromettre la solidité de la construction ou à provoquer des difficultés importantes dans son utilisation ?

Selon les constatations effectuées sur place lors de l'inspection, nous sommes d'avis que les situations décrites aux points 1 et 2 ne rencontrent pas ce critère.

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

- 1. Tôle d'aluminium du parapet de toiture mal fixée**
- 2. Fixation de la fenêtre à l'unité 5183**

Le représentant des copropriétaires nous a indiqué qu'à la fenêtre située du côté nord vers l'arrière, au sous-sol, le calfeutrant était ouvert.

Nous avons constaté que cette fenêtre fut mal installée en profondeur, tout comme pour plusieurs autres d'ailleurs.

Nous sommes toutefois d'avis que l'application de calfeutrant relève de l'entretien régulier d'un bâtiment."

[12] Non satisfait de ces décisions de l'inspecteur contenues à son rapport d'inspection, le bénéficiaire en demande l'arbitrage.

[13] La preuve testimoniale et documentaire soumise lors de l'audience permet d'apprendre ce qui suit.

[14] François Liard, vice-président du Syndicat des copropriétaires, commence par contredire la première affirmation de l'inspecteur.

[15] Le problème relié à la fixation de la fenêtre n'est pas nouveau. Il a déjà fait l'objet d'une réclamation, d'une inspection et d'une décision de l'administrateur de la garantie le 30 mai 2003. À cette époque, l'entrepreneur avait convenu d'effectuer les travaux de réparation nécessaires.

[16] Le bénéficiaire dépose le rapport d'inspection précité qui fait suite à une réclamation de cette époque. Le point numéro 3 de ce rapport JOINTS DE SCELLEMENT EXTÉRIEUR (sic) fait état d'un règlement entre l'entrepreneur et le bénéficiaire concernant les joints de scellement qui sont soit absents ou détériorés autour des ouvertures. L'inspecteur y indique que "*l'entrepreneur en fera l'inspection minutieuse et retouchera les joints là où nécessaire.*" Monsieur Liard indique que cette malfaçon a été réparée par l'entrepreneur mais qu'on s'est rendu compte, après un an et demi, lors d'une inspection de routine, que la malfaçon n'avait été que camouflée et non réparée. Il indique également que la fenêtre bouge dans son cadre lorsqu'on tente de l'ouvrir ou de la fermer.

[17] Il démontre également que d'autres problèmes dont il est question au rapport d'inspection du 30 mai 2003 ont dû être repris par La Garantie suite à un travail de correction mal exécuté par l'entrepreneur. Ce que le bénéficiaire demande, c'est encore la réparation d'une réparation mal effectuée.

[18] Quant à la question du chapeau de parapet de toiture, il s'est détaché et voilé lors d'un orage et de vents violents survenus à l'été de 2006. Monsieur Liard allègue qu'il s'agit d'une malfaçon non apparente qui s'est révélée récemment et qui a été dénoncée dès sa découverte.

[19] L'administrateur de la garantie conteste en partie la demande du bénéficiaire sur le fond même de cette réclamation.

[20] Il est utile d'indiquer que l'inspecteur et auteur du rapport d'inspection dont il est ici question, Pierre Rocheleau, est absent, en congé de maladie prolongé. En accord avec le bénéficiaire, il est remplacé lors de l'audience par l'inspecteur Marie-Claude Laberge, arch. Cette dernière a fait une inspection complète des points en litige avant l'audience.

[21] Lors de l'audience, elle témoigne à l'effet que la fixation de la fenêtre dans son cadre n'est pas de niveau mais n'est pas instable. Elle rapporte qu'il y a défaillance du joint de scellement mais non du calfeutrage. Le joint présente une ouverture en biais assez importante de ± 1 pouce dans sa partie la plus large qui nécessitera la pose d'un boudin d'étanchéité. Contre interrogée, elle admet que la mauvaise qualité de la réparation a occasionné le bris prématuré du joint de scellement et qu'il ne s'agit pas d'un cas d'entretien normal causé par l'usure.

Discussion

A) La loi des parties

[22] 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.

[23] 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.

[24] Ce contrat de cautionnement est 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.

[25] 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).

[26] 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.

[27] À cet égard, il est utile de reproduire l'article 27 du Règlement traitant de la garantie relative aux bâtiments détenus en copropriété divise :

"27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux dénoncés par écrit

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception ;

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes ;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception ;

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 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 des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative 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." (Les soulignements sont du Tribunal d'arbitrage).

[28] 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."

[29] 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..."

[30] 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."

[31] 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.

[32] C'est en gardant à l'esprit toutes ces considérations et en s'appuyant sur les textes de loi que le Tribunal d'arbitrage analyse les questions qui lui sont soumises.

B) Analyse

[33] Les questions soulevées en l'instance sont assez simples.

[34] L'administrateur allègue que la question de la fenêtre a fait l'objet d'un règlement entre l'entrepreneur et le bénéficiaire en 2003, que l'entrepreneur a réparé la fenêtre et que l'administrateur a fermé le dossier. Il allègue également que cette réclamation qui survient dans la quatrième année de la construction est tardive puisqu'il s'agit, comme l'a constaté l'inspecteur, d'une malfaçon non apparente et non d'un vice caché.

[35] Avec égard pour l'opinion contraire, le Tribunal d'arbitrage ne partage pas cette façon de voir.

[36] Dans son rapport d'inspection du 30 mai 2003, l'inspecteur statue ainsi sur la question du point numéro 3 - JOINTS DE SCELLEMENT EXTÉRIEUR (sic) en faisant état d'un règlement entre l'entrepreneur et le bénéficiaire concernant les joints de scellement qui sont soit absents ou détériorés autour des ouvertures : *"l'entrepreneur en fera l'inspection minutieuse et retouchera les joints là où nécessaire."*

[37] Au rapport d'inspection du 21 novembre 2006, l'inspecteur constate *"que [la] fenêtre fut mal installée en profondeur, tout comme pour plusieurs autres d'ailleurs."*

[38] Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que le bénéficiaire demande la réparation d'une réparation mal exécutée à l'occasion de travaux faits dans le cadre de la garantie. Les travaux mal exécutés doivent être repris. Et il convient qu'ils le soient comme le suggère l'inspecteur Marie-Claude Laberge, arch.

[39] La preuve est contradictoire quant à la stabilité de la fenêtre dans son cadre. Et il se peut que si elle est mal arrimée, les mouvements contribuent à la détérioration prématurée du joint de scellement. En conséquence, l'entrepreneur doit vérifier l'état de la fenêtre avant d'effectuer la mise en place d'un boudin d'étanchéité et d'un joint de scellement et, le cas échéant, faire les travaux de correction nécessaires pour mettre la fenêtre à niveau dans son cadre et l'arrimer correctement.

[40] Pour tous ces motifs, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de déclarer la décision de l'inspecteur de refuser de considérer le point numéro 2 - FIXATION DE LA FENÊTRE DE L'UNITÉ 5183 de son rapport d'inspection daté du 21 novembre 2006 au motif que les malfaçons étaient apparentes et que la période de garantie était écoulee est erronée et modifie la dite décision pour qu'elle se lise : *"L'entrepreneur doit vérifier l'état de la fenêtre avant d'effectuer la mise en place d'un boudin d'étanchéité et d'un joint de scellement et, le cas échéant, faire les travaux de correction nécessaires pour mettre la fenêtre à niveau dans son cadre et l'arrimer correctement en exécutant les dits travaux selon les règles de l'art."*

[41] Quant à la question soulevée au point numéro 1 - «TÔLE D'ALUMINIUM DU PARAPET DE TOITURE MAL FIXÉE» du rapport d'inspection du 21 novembre 2007, l'administrateur

réitère l'argument que cette réclamation qui survient dans la quatrième année de la construction est tardive puisqu'il s'agit, comme l'a constaté l'inspecteur, d'une malfaçon non apparente et non d'un vice caché.

[42] Le Tribunal d'arbitrage partage cette opinion et, en conséquence, maintient la décision de l'inspecteur sur ce point

[43] Compte tenu de ce qui précède, l'entrepreneur doit exécuter tous les travaux de correction des malfaçons décrites plus haut.

[44] Les travaux doivent être exécutés au plus tard le 31 octobre 2007 et, à défaut par l'entrepreneur d'agir, l'administrateur de la garantie doit faire ou faire faire les dits travaux conformément au paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement.

[45] Toutefois, si l'entrepreneur croit qu'il soit impossible d'exécuter les travaux ordonnés dans le délai mentionné, il devra prendre entente conjointement avec le bénéficiaire et l'administrateur de la garantie pour convenir d'un délai qui convienne à tous.

C) Frais d'expert et frais d'arbitrage

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

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

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

[47] Le bénéficiaire ayant obtenu gain de cause sur un des aspects de sa réclamation, les frais de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

[48] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[49] **CONSTATE** l'absence de l'entrepreneur.

[50] **ACCUEILLE** en partie la réclamation du bénéficiaire.

[51] **DÉCLARE** que la décision de l'inspecteur de refuser de considérer le point numéro 2 - FIXATION DE LA FENÊTRE DE L'UNITÉ 5183 de son rapport d'inspection daté du 21 novembre 2006 au motif que les malfaçons étaient apparentes et que la période de

garantie était écoulee est erronée.

[52] **MODIFIE** la décision de l'inspecteur relativement au point numéro 2 - FIXATION DE LA FENÊTRE DE L'UNITÉ 5183 de son rapport d'inspection daté du 21 novembre 2006 pour qu'elle se lise : "L'entrepreneur doit vérifier l'état de la fenêtre avant d'effectuer la mise en place d'un boudin d'étanchéité et d'un joint de scellement et, le cas échéant, faire les travaux de correction nécessaires pour mettre la fenêtre à niveau dans son cadre et l'arrimer correctement, en exécutant les dits travaux selon les règles de l'art."

[53] **MAINTIENT** la décision de l'inspecteur à l'égard du point numéro 1 - TÔLE D'ALUMINIUM DU PARAPET DE TOITURE MAL FIXÉE de son rapport d'inspection daté du 21 novembre 2006.

[54] **ORDONNE** à l'entrepreneur d'exécuter tous les travaux décrits plus haut.

[55] **ORDONNE** que les travaux soient exécutés au plus tard le 31 octobre 2007.

[56] **ORDONNE** à l'administrateur de la garantie, à défaut par l'entrepreneur d'exécuter les travaux décrits plus haut, de faire ou de faire faire les dits travaux conformément aux termes et conditions du paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[57] **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 le bénéficiaire :
François Liard, son vice-président

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

Date d'audience : 3 juillet 2007