

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

**(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec

**Société pour la résolution de conflits inc. (SORECONI)**

---

N° dossier SORECONI : 142212001  
N° dossier Garantie : 340814-1  
Date: 20 mai 2016

ENTRE:

**JOHANNE PARADIS ET MARIO ZAURINI**

(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et **CONSTRUCTIONS D'ASTOUS LTEE (EN FAILLITE)**

(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et **LA GARANTIE ABRITAT INC.**

(ci-après "l'Administrateur")

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre : France Desjardins  
Pour les Bénéficiaires : M<sup>e</sup> Sonia Beauchamp, procureure  
Madame Johanne Paradis  
Monsieur Mario Zaurini  
Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Marc Baillageon, procureur  
Monsieur Richard Berthiaume,

**Mandat :**

Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par nomination de SORECONI en date du 29 septembre 2015 en substitution d'une nomination préalable de l'arbitre Lydia Milazzo le 26 mars

2015, le tout en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le *Règlement*)<sup>1</sup>

### **Historique et pièces :**

13 avril 2012	Contrat d'achat d'un terrain
9 septembre 2013	Contrat d'entreprise et contrat de garantie
11 septembre 2014	Correspondance du syndic de faillite de l'Entrepreneur
14 septembre 2014	Dénonciation à l'Entrepreneur et réclamation à l'Administrateur
16 septembre 2014	Avis de 15 jours adressé à l'Entrepreneur par l'Administrateur
9 octobre 2014	Inspection de l'Administrateur
17 novembre 2014	Décision de l'Administrateur
2 décembre 2014	Demande d'arbitrage
26 mars 2015	Nomination de l'arbitre
29 septembre 2015	Substitution de l'Arbitre
7 décembre 2015	Conférence préparatoire téléphonique
9 février 2016	Conférence préparatoire téléphonique
19 avril 2016	Audition

### **LES FAITS**

- [1] Le 13 avril 2012, les Bénéficiaires se portent acquéreurs d'un terrain du Domaine des Berges de Ste-Dorothée. Le 9 septembre 2013, ils signent avec l'Entrepreneur un contrat d'entreprise et contrat de garantie pour la construction d'une maison sur le terrain leur appartenant. Le prix total du contrat est de 2 614 299.25\$.

---

<sup>1</sup> L.R.Q. c. B-1.1, r.02

- [2] Le 11 septembre 2014, les Bénéficiaires reçoivent une communication d'un syndic les informant de la faillite de l'Entrepreneur. Le 14 septembre 2014, ils adressent une lettre à l'Entrepreneur et une réclamation à l'Administrateur. Les Bénéficiaires dénoncent le fait que les travaux réalisés ne sont évalués qu'à 45,6%, soit 1 192 120\$ du contrat au montant de 2 614 299\$, alors qu'ils ont déjà versé 1 322 692\$ à l'Entrepreneur. Ils invoquent la situation précaire dans laquelle ils se trouvent de retenir les services d'un autre entrepreneur qui risque fort d'être incapable de livrer un produit fini conforme au contrat dans le respect de la balance des coûts à verser. Enfin, ils dénoncent la découverte d'anomalies qui laissent croire en l'existence de malfaçons.
- [3] Le 9 octobre 2014, l'inspecteur-conciliateur procède à l'inspection du bâtiment et, par décision datée du 17 novembre 2014, il conclut que celui-ci n'étant pas en état de servir à l'usage auquel il est destiné, il doit appliquer l'article 9.2 a) du *Règlement* et ordonner à l'Entrepreneur de rembourser les acomptes versés par les bénéficiaires, ceux-ci étant toutefois limités à 39 000\$ en vertu de l'article 13.1 du *Règlement*.
- [4] Les Bénéficiaires portent cette décision en arbitrage le 2 décembre 2014.

## LA PREUVE

### Constitution du dossier et admissions

- [5] À l'audition, les parties ont référé aux pièces identifiées A-1 à A-8 incluses à l'inventaire des pièces communiqué par La Garantie Abritat inc. Cet inventaire a été transmis avant l'audition aux Bénéficiaires et déposé au dossier d'arbitrage.
- [6] Préalablement à l'audition, les Bénéficiaires avaient transmis les pièces cotées B-1 et B-2 à l'audience. Il s'agit d'un document d'évaluation des travaux complétés en date du 27 août 2014 préparé par *Les Évaluations Bigras* (B-1) ainsi qu'un tableau des travaux correctifs des malfaçons (B-2). Le contenu de ces documents ainsi que les chiffres avancés par les Bénéficiaires quant aux sommes qu'ils ont remises à l'Entrepreneur sont admis par le procureur de l'Administrateur lors de l'audition.

## Les Bénéficiaires

- [7] M<sup>e</sup> Sonia Beauchamp, procureure des Bénéficiaires, fait d'abord entendre monsieur Mario Zaurini. Référant aux pièces déposées par l'Administrateur, le témoin relate l'achat du terrain, le choix de l'Entrepreneur, la signature, en septembre 2013, du contrat d'entreprise au montant de 2 273, 798\$ plus taxes. Il explique que les travaux ont débuté en octobre 2013 et que, dès le début, l'Entrepreneur a indiqué devoir pieuter la maison (92 pieux ont été installés moyennant un extra, ce qui a entraîné un retard d'un mois. L'Entrepreneur a ensuite débuté la construction de la structure et a dû arrêter un mois pendant l'hiver. Au printemps, les travaux ont repris jusqu'aux vacances de juillet 2014. Monsieur Zaurini poursuit en expliquant les versements effectués à l'Entrepreneur d'abord à la signature du contrat, lors de la fondation, lors de la complétion du toit. Il poursuit en expliquant que le jour du début des vacances de la construction, il a remis 50 000\$ à l'Entrepreneur à sa demande.
- [8] Après les vacances, l'Entrepreneur n'a plus effectué de travaux. Le témoin relate avoir alors fait procéder à l'évaluation des travaux complétés représentant, selon la pièce B-1, 45,6 % du contrat, soit 1 192 120\$. Ayant versé 1 322 692\$ à l'Entrepreneur, Monsieur Zaurini estime devoir être remboursé du trop perçu, soit 130 572\$
- [9] M<sup>e</sup> Beauchamp réfère ensuite le témoin à la pièce B-2, un tableau des travaux correctifs des malfaçons. Monsieur Zaurini explique que ce document a été préparé par monsieur Luc Thérout, embauché pour assurer le suivi des travaux dans le but de terminer la construction. Il explique chacun des items inscrits au tableau.
- [10] Monsieur Zaurini conclut son témoignage en indiquant qu'à ce jour, il lui en a coûté 600 000\$ de plus que le coût du contrat original, que les Bénéficiaires ont dû entreposer leurs meubles pendant 2 mois et demeurer 6 semaines chez un ami. Jusqu'à ce jour, ils ont été dans un continuel chantier.
- [11] Contre-interrogé par le procureur de l'Administrateur, M<sup>e</sup> Baillargeon, monsieur Zaurini indique que les travaux inscrits à la pièce B-2 se sont déroulés entre octobre 2014 et décembre 2015. Quant à monsieur Thérout, il agissait comme gérant de projet qui avait recours à des sous-traitants pour les travaux. Cette personne lui a été référée par le responsable des planchers. Monsieur Zaurini indique avoir déménagé dans la maison le 25 juillet 2015. Il confirme que les travaux non complétés en regard de l'évaluation ont été effectués sous la gouverne de monsieur Thérout et ont été complétés en février 2016.
- [12] M<sup>e</sup> Beauchamp interroge ensuite madame Johanne Paradis qui explique qu'à tous les jours, il y a des travailleurs dans la maison. À ce jour, il y a toujours des infiltrations d'eau. Le témoin indique avoir subi tellement de stress qu'elle en a été malade et a dû être hospitalisée. Elle réitère que les Bénéficiaires ont

donné 50 000\$ à l'Entrepreneur qui a fait faillite 3 jours plus tard. Madame Paradis témoigne à l'effet qu'ils ont vidé leurs comptes de banque pour terminer la maison qui devait être un rêve mais s'est avérée être un cauchemar.

- [13] Questionnés par M<sup>e</sup> Baillargeon sur le financement, les Bénéficiaires indiquent avoir une marge de crédit de 2 400 000\$ de la Banque TD et avoir utilisé un montant d'argent additionnel de 500 000\$ pour monsieur et 100 000\$ pour madame. Monsieur Zaurini conclut "*C'est l'héritage de mon père qui est là*"

### **L'Administrateur**

- [14] Monsieur Richard Berthiaume, inspecteur-conciliaeur, témoigne pour l'Administrateur. Invité à expliquer la décision qu'il a rendue, le témoin rappelle avoir pris connaissance de la réclamation reçue le 15 septembre 2014, avoir procédé à l'inspection le 9 octobre 2014 en présence des Bénéficiaires et de monsieur Thérout. Il a constaté que les travaux n'étaient pas complétés, que le bâtiment n'était pas en état de servir à l'usage pour lequel il était destiné. Tenant compte du coût du contrat, des montants versés et de l'évaluation de l'avancement des travaux, l'inspecteur-conciliaeur a conclu qu'il devait appliquer l'article 9(2a) du *Règlement*. Considérant que l'acompte initial était de 85 000\$, il a accueilli la demande et ordonné à l'Entrepreneur de rembourser la somme de 39 000\$ aux Bénéficiaires, soit le montant limite de la garantie pour les acomptes selon l'article 13(1) du *Règlement*.
- [15] En contre-interrogatoire, monsieur Berthiaume a indiqué ne pas avoir considéré l'article 13(3) du *Règlement* qui fixe la limite de la garantie à 260 000\$ pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons, jugeant que cette disposition ne s'applique que s'il y a eu réception du bâtiment.

## **L'ARGUMENTATION**

### **Les Bénéficiaires**

- [16] Après un rappel des faits, la procureure des Bénéficiaires plaide la situation particulière eu égard à l'application des articles 9 et 10 du *Règlement*, l'Entrepreneur ayant fait faillite en plein milieu de la réalisation du contrat. Elle argue que la première chose que l'inspecteur-conciliaeur devait faire est de

décider si on se trouvait avant ou après la réception du bâtiment. Ici, ajoutée, il est clair qu'il n'y a pas eu réception au moment de la faillite.

- [17] Me Beauchamp plaide que les Bénéficiaires sont clairement désavantagés parce qu'après réception, ils auraient eu droit au parachèvement et à la réparation des malfaçons. Quant à l'interprétation de l'inspecteur-conciliateur sur l'application de l'article 13(3) du *Règlement*, lequel fixe à 260 000\$ la limite de la garantie pour le parachèvement ou la réparation des vices et malfaçons, M<sup>e</sup> Beauchamp opine qu'il ne se limite pas à l'article 10 du *Règlement*, soit après réception du bâtiment mais trouverait aussi application à l'article 9, soit avant réception du bâtiment.
- [18] Les Bénéficiaires, par leur procureure, représentent ne pas voir ce qui empêchait d'évaluer la réclamation en regard du parachèvement selon l'article 9(2b) du *Règlement*. Ils ajoutent qu'il n'y a pas eu d'entente avec l'Administrateur parce qu'il n'y a pas eu de discussion à cet effet, cette avenue n'ayant même pas été considérée par l'Administrateur.
- [19] M<sup>e</sup> argue que, même en ordonnant le parachèvement à la hauteur du trop-payé, il n'y aurait pas d'enrichissement. À cet effet, elle dépose une décision de l'arbitre Johanne Despatis dans l'affaire *Sharon Tee et Winston Ruan c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*.<sup>2</sup> En ce qui concerne les malfaçons, la procureure plaide que la jurisprudence tient compte des malfaçons. À cet effet, elle dépose la décision arbitrale<sup>3</sup> rendue dans l'affaire *Francine Mainville c. La Garantie Qualité Habitation inc*, confirmée en révision judiciaire<sup>4</sup>. Elle représente que le calcul qui y est mis de l'avant par Qualité Habitation est tout-à-fait raisonnable car il tient compte du trop perçu et des malfaçons et permet de se retrouver dans la même situation que s'il y avait eu réception.
- [20] Enfin, les Bénéficiaires se réclament de l'application de l'article 116 du *Règlement* qui autorise l'arbitre à faire appel à l'équité. Ils représentent que ce n'est pas parce qu'on est en présence d'une maison de plus de 2 millions de dollars qu'il faut décider autrement que dans le cas d'une maison de 250 000\$. Selon la procureure, l'Administrateur aurait dû évaluer le dossier en fonction de l'article 9(2b) et offrir 237 000\$, soit la somme du montant payé en trop à l'Entrepreneur et du montant du coût de réparation des vices et malfaçons.

---

<sup>2</sup> *Sharon Tee et Winston Ruan c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et 9096-2556 Québec inc.*, Arbitre Me Johanne Despatis, GAMM 2006-12-017, 26 décembre 2006.

<sup>3</sup> *Francine Mainville c. La garantie Habitation du Québec inc.*, Arbitre Me Robert Masson, CCAC 01-0802, 31 janvier 2002.

<sup>4</sup> *La Garantie Habitation du Québec inc. c. Me Robert Masson et Francine Mainville*, JD 780, Honorable Denis Durocher, J.C.S.

## L'Administrateur

- [21] Le procureur de l'Administrateur plaide essentiellement que celui-ci a le choix de rembourser les acomptes ou de parachever. Au soutien de ses prétentions, il dépose la décision de la Cour d'Appel dans l'affaire de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCQ c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle et l'arbitre René Blanchet<sup>5</sup> qui aurait, selon son interprétation, régler cette question. Il soumet d'autres décisions arbitrales sur cette question<sup>6</sup> ainsi que sur l'application de la limite de la garantie des acomptes à 39 000\$.<sup>7</sup>
- [22] Concernant la décision rendue par l'arbitre Despatis, déposée par les Bénéficiaires, M<sup>e</sup> Baillargeon rappelle qu'il s'agissait dans ce cas d'un contrat de vente et non d'un contrat d'entreprise comme dans le présent dossier. Il ajoute que l'Administrateur a le choix car si le montant du parachèvement était moins élevé que l'acompte, il choisirait le parachèvement.
- [23] En ce qui a trait aux malfaçons, le procureur argue qu'elles sont prévues à l'article 10 du *Règlement* et il faut qu'il y ait eu réception du bâtiment pour que cette disposition trouve application.
- [24] M<sup>e</sup> Baillargeon conclut que le Tribunal doit évaluer si la décision de l'Administrateur est bien fondée et en l'espèce, l'article 116 qui permet de décider en équité ne peut être utilisé dans le présent dossier parce que ce sont les règles de droit qui s'appliquent.

## L'ANALYSE ET LES MOTIFS

- [25] Essentially, le litige porte sur le choix qu'a fait l'Administrateur de rembourser les acomptes jusqu'à concurrence de la limite prévue au *Règlement* (39 000\$) en application de l'article 9(2a) alors que, selon les Bénéficiaires, celui-ci aurait dû évaluer la réclamation en regard du parachèvement selon l'article 9(2b) et offrir 237 000\$ représentant le trop-perçu par l'Entrepreneur par rapport à la valeur des travaux réalisés et le coût de correction des malfaçons.

---

<sup>5</sup> *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle et René Blanchet*, Ca 500-09-013349-030, Juge Pierrette Rayle.

<sup>6</sup> *Galezowski c. 2325-1010 Québec inc et la Garantie Habitation du Québec inc.*, CCAC, Arbitre Henri P. Labelle, 4 juillet 2001; *Lalande c. 9149-1126 Québec inc.* et *La Garantie Habitation du Québec*, SORECONI 060611001, Arbitre Me Michel Jeannot, 15 septembre 2006.

<sup>7</sup> *Daigle c. Le Marquis Concept inc. et la Garantie Habitation du Québec inc.*, GMM 2012-08-003, Arbitre Claude Dupuis, 17 juin 2013; *Joris Brun-Berthet c. Réseau Viva International et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, CCAC S09-131001-NP, Arbitre Me Jean-Philippe Ewart, 30 août 2011.

- [26] Il importe de rappeler d'abord que le présent arbitrage se tient en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>8</sup>. C'est donc sur les dispositions du *Règlement* que l'arbitre doit fonder sa décision.
- [27] Pour une meilleure compréhension, il y a lieu de répertorier d'abord les dispositions légales et réglementaires qui encadrent les obligations des parties.
- [28] En vertu de l'article 79.1 de la *Loi sur le bâtiment*<sup>9</sup> (ci-après la *Loi*), «l'entrepreneur est tenu de réparer tous les défauts de construction résultant de l'inexécution ou de l'exécution de travaux de construction couverts par le plan» de garantie auquel il a adhéré.
- [29] De plus, pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, l'entrepreneur doit, conformément à l'article 78 du *Règlement*, signer la convention d'adhésion fournie par l'administrateur, comportant les engagements énumérés à l'annexe II du *Règlement*.
- [30] Au surplus, les tribunaux ont établi le caractère d'ordre public (les parties ne peuvent y déroger, même par convention) du *Règlement*.
- [31] Enfin, le Tribunal doit examiner la demande à la lumière de l'article 7 du *Règlement* qui établit le fondement de la garantie.

*7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.*

- [32] Les questions auxquelles le Tribunal doit répondre sont les suivantes:
- L'Administrateur devait-il examiner la réclamation sous l'angle du parachèvement ?
  - Ce faisant, est-il tenu de rembourser aux Bénéficiaires le trop payé à l'Entrepreneur?
  - La limite monétaire du remboursement des acomptes est-elle applicable?
  - L'Administrateur est-il tenu à la réparation des malfaçons?

---

<sup>8</sup> Voir note 1

<sup>9</sup> L.R.Q., c. B.-1.1



## L'examen du dossier par l'Administrateur sous l'angle du parachèvement?

[33] Il est acquis au débat que l'Entrepreneur a déserté le chantier avant qu'il y ait eu réception du bâtiment. Il est admis également que les travaux réalisés représentent 45,6% du contrat de construction d'une maison sur le terrain appartenant aux Bénéficiaires, conclu entre ces derniers et l'Entrepreneur. Par conséquent, l'Administrateur était justifié d'examiner la réclamation à la lumière de l'article 9(2) du *Règlement*.

[34] Pour fins de compréhension, le Tribunal reproduit l'article 9 du *Règlement*:

*9. 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.*

[35] En regard du choix unilatéral entre les acomptes et le parachèvement auquel prétend l'Administrateur, il y a lieu d'y apporter des nuances. En effet, l'article 9(2) établit bien que, dans la situation d'un contrat d'entreprise avant réception du bâtiment, la garantie couvre soit, les acomptes versés, soit le parachèvement des travaux.

[36] Toutefois, l'article 9(2) comporte certaines exigences préalables au choix que doit effectuer l'administrateur. Ainsi, le remboursement des acomptes ne devra pas résulter en un enrichissement injustifié du bénéficiaire alors que le parachèvement ne sera possible que sur entente avec l'administrateur. Cela suppose que l'administrateur doit faire l'exercice avant de rendre sa décision. À ce sujet, le Tribunal retient les propos de l'Honorable juge Durocher dans l'affaire *La Garantie Habitation du Québec c. Robert Masson et Francine Mainville*:

*"...Ces textes ne confèrent pas de discrétion ou de libre choix au garant. Ils sont conçus en fonction de situations concrètes et dans la mesure où on peut les appliquer.<sup>10</sup>*

- [37] Le procureur de l'Administrateur a représenté que le jugement, plus récent, de la Cour d'appel dans l'affaire Desindes, a définitivement réglé la question en déterminant que l'administrateur peut opter pour le remboursement des acomptes ou le parachèvement. Avec respect, le Tribunal ne partage pas cette interprétation et réfère à cet effet aux propos de l'Honorable juge Rayle qui a motivé ledit jugement de la Cour d'Appel:

*"Chaque cas est un cas d'espèce. C'est donc par une visite du chantier et à la suite d'un examen de la situation en fonction du contrat d'entreprise et du contrat de garantie, que l'inspecteur peut informer l'appelante du fondement de la réclamation et sa mesure véritable. Une fois identifiés les travaux non complétés qui font en principe l'objet de la garantie, l'appelante est en mesure de faire quantifier son obligation en demandant à des entrepreneurs qualifiés une évaluation du coût des travaux à faire et du coût des travaux déjà effectués.<sup>11</sup>*

- [38] Le Tribunal est d'avis que l'Administrateur doit procéder à l'analyse des deux options.

### **Le trop-payé à l'Entrepreneur?**

- [39] Dans le présent dossier, est-ce que l'examen de l'option du parachèvement aurait résulté en une décision différente de l'Administrateur?
- [40] Les Bénéficiaires répondent par l'affirmative et croient qu'ils auraient alors pu récupérer la somme de 130 592\$ payée en trop à l'Entrepreneur par rapport à la valeur des travaux réalisés. Ils fondent ainsi leurs prétentions sur une méthode de calcul suggérée par La Garantie dans l'affaire Mainville à savoir, valeur des travaux exécutés de laquelle on retranche le coût de correction des malfaçons, ce qui établit la valeur nette du bâtiment. Ce dernier montant, soustrait des acomptes versés, établit le remboursement dû.
- [41] Le Tribunal ne peut retenir cette argumentation. D'abord, dans l'affaire Mainville, le litige portait explicitement sur l'exclusion du parachèvement des calculs des travaux à effectuer parce qu'il n'y avait pas d'entente avec l'administrateur pour le parachèvement, celui-ci ayant choisi le remboursement des acomptes
- [42] De plus, l'article 8 du *Règlement* définit ainsi le parachèvement :

---

<sup>10</sup> Voir note 4, paragraphe 17.

<sup>11</sup> Note 6, paragraphe 26

"8. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

(...)

«parachèvement des travaux»: le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

[43] Le parachèvement, c'est l'exécution en nature des obligations de l'Entrepreneur. À ce titre, le Tribunal croit qu'il faut considérer le coût total du contrat pour établir le coût du parachèvement, en l'occurrence ici des sommes dépassant le million de dollars alors que ce que demandent les Bénéficiaires, c'est de ne tenir compte, au chapitre du parachèvement, que de la valeur de travaux qui n'auraient pas été effectués et pour lesquels ils ont versé des déboursés progressifs.

[44] En vertu de l'article 2122 C.c.Q., ces déboursés sont en réalité des acomptes.

**2122.** Pendant la durée des travaux, l'entrepreneur peut, si la convention le prévoit, exiger des acomptes sur le prix du contrat pour la valeur des travaux exécutés et des matériaux nécessaires à la réalisation de l'ouvrage; il est tenu, préalablement, de fournir au client un état des sommes payées aux sous-entrepreneurs, à ceux qui ont fourni ces matériaux et aux autres personnes qui ont participé à ces travaux, et des sommes qu'il leur doit encore pour terminer les travaux.

[45] Le Tribunal comprend et déplore la situation vécue par les Bénéficiaires. Toutefois, l'objectif de la garantie réglementaire n'est pas de remplacer le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au *Code civil du Québec*. Elle vise plutôt à assurer l'exécution de ses obligations par l'Entrepreneur, plus particulièrement la livraison d'un bâtiment construit selon les règles de l'art et exempt de vices ou malfaçons.

[46] Ainsi, le plan comporte des limites à la garantie et ne couvre pas l'ensemble des droits d'un bénéficiaire. À cet égard, le Tribunal réfère notamment aux propos de l'Honorable Pierrette Rayle qui s'exprimait pour la Cour d'appel du Québec dans l'affaire Desindes:

*Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.*

*L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige dès lors, à cautionner les obligations*

*légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.*

*Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles(...)*

[47] Le Tribunal rappelle que c'est sur les Bénéficiaires, qui contestent le bien-fondé de la décision de l'Administrateur, que repose le fardeau de la preuve, en application de l'article 2803 du *Code Civil du Québec* :

*2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.*

*Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.*

[48] Les Bénéficiaires n'ont pas convaincu le Tribunal que le paiement d'acomptes en trop devait être interprété sous l'angle du parachèvement dans le but que les Bénéficiaires puissent profiter de la limite de la garantie plus avantageuse (260 000\$) en matière de parachèvement, d'autant que l'exécution en nature des obligations n'est pas réclamée par les Bénéficiaires.

[49] Qui plus est, le Tribunal n'est pas convaincu que les acomptes versés au-delà de l'évaluation de l'avancement des travaux (45,6%) constituent en totalité du trop-perçu par l'Entrepreneur puisqu'il ressort de la preuve que certains "extra", dont l'installation de pieux, n'ont pas été comptabilisés.

### **La limite monétaire du remboursement?**

[50] Le Tribunal sympathise avec les Bénéficiaires qui ont pu être floués par l'Entrepreneur, particulièrement, dans les jours précédents la faillite. Toutefois, pour les motifs ci-haut exposés, le Tribunal s'en tiendra à la limite monétaire prescrite au *Règlement* pour le remboursement des comptes et fixe le montant du remboursement à 39 000\$.

### **La correction des malfaçons?**

[51] Cela dit, qu'en est-il de la correction des malfaçons que les Bénéficiaires ont dû assumer?

[52] D'entrée de jeu, il y a lieu de rappeler que l'Administrateur a admis que le bâtiment était affecté de malfaçons, telles que listées au tableau produit sous la cote B-2 et représentant un coût total de correction de 106 472\$, assumé

par les Bénéficiaires. Malgré son admission, l'Administrateur estime ne pas en être responsable parce que seul l'article 10 du *Règlement* traite des malfaçons. Or, dit-il, l'article 10 s'applique après la réception du bâtiment et, dans le présent dossier, il n'y a pas eu réception.

[53] Pour fins de compréhension, le Tribunal reproduit partiellement 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 ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;*

*2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 211 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... ( )*

*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 ... ( )*

*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 ... ( )*

[54] L'Administrateur représente qu'avant réception du bâtiment, c'est l'article 9 qui s'applique et cette disposition ne traite pas des vices et malfaçons. Autrement dit, avant la réception du bâtiment, l'Administrateur ne peut être tenu qu'au remboursement des acomptes ou, à son choix, le parachèvement des travaux mais pas à la réparation des malfaçons.

[55] Il est vrai que la réception n'a pas eu lieu au sens formel où le *Règlement* le définit à l'article 8:

**8.** *Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:*

*(...)*

*«réception du bâtiment»: 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"*

[56] Toutefois, dans les circonstances particulières de désertion de l'Entrepreneur en plein milieu de l'exécution du contrat de construction, le Tribunal juge absurde de s'appuyer sur une interprétation stricte de l'article 10 pour se décharger de ses obligations. En effet, puisque l'Entrepreneur a fait faillite, il ne pourrait jamais y avoir de réception au sens du *Règlement*. à moins que l'Administrateur exécute les travaux de parachèvement sur entente avec le

bénéficiaire. Il s'agit là d'une situation gagnant-gagnant pour l'Administrateur s'il choisit de ne pas parachever les travaux.

- [57] En l'espèce de plus, l'Administrateur n'est pas sans savoir que les Bénéficiaires ont pris possession et habitent le bâtiment. Il y a lieu de distinguer les situations du contrat de vente où on réclame le dépôt sans poursuivre la relation contractuelle à celle du contrat d'entreprise dans lequel le bénéficiaire se retrouve avec un bâtiment à moitié complété sur un terrain qui lui appartient. Dans cette dernière situation, le bénéficiaire n'a pas le choix de poursuivre la construction telle que prévue au contrat.
- [58] Refuser au Bénéficiaire de considérer le coût de correction des malfaçons équivaldrait à décharger l'Administrateur de ses obligations de caution et à son enrichissement. Certes, le Règlement impose des limites à la garantie mais il ne doit pas être interprété de manière telle que son objectif soit complètement dénaturé.
- [59] À cet effet, le Tribunal fait siens les propos de son collègue Robert Masson dans l'affaire Mainville précitée.

*"En étudiant l'économie générale du texte réglementaire du contrat, le tribunal d'arbitrage est d'avis que ceux-ci escamotent un pan complet de la réalité contractuelle.*

*En effet, lorsqu'un litige survient après la réception des travaux, les textes prévoient le cas de parachèvement des travaux et celui de l'exécution des travaux de réparations des malfaçons et des vices de construction. Lorsqu'un litige survient avant la réception des travaux, ils prévoient le parachèvement des travaux ou le remboursement des acomptes. Mais alors il n'y est nullement question des travaux de réparation des malfaçons et des vices de construction.*

(...)

*Mais qu'advient-il lorsqu'on se situe dans un cas comme celui en l'instance où les travaux sont si avancés lorsque survient le litige qu'il n'est pas intéressant pour l'administrateur de s'occuper du parachèvement des travaux et que le remboursement des acomptes résulte en une injustice ou en un appauvrissement injustifié du bénéficiaire.*

*Le Tribunal est d'opinion que le Règlement aurait dû envisager une telle éventualité et prévoir un mécanisme de correction des malfaçons."<sup>12</sup>*

- [60] Jugeant que cette situation justifiait le recours aux règles d'équité prévues à l'article 116 du *Règlement*, l'Arbitre Masson a accordé le remboursement des sommes prévues pour l'exécution des travaux de correction des vices et malfaçons. Le Tribunal reproduit ici l'article 116 du *Règlement*:

---

<sup>12</sup> Note 3, pages 24-25.

**116.** *Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.*

- [61] En révision judiciaire, la Cour Supérieure lui a donné raison sous la plume de l'Honorable Juge Durocher. Interprétant l'article 6.6.1.3 du contrat (article 13(3) du *Règlement*) qui fixe les limites de la garantie à l'égard des montants pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons, la Cour écrit:

*"Ce texte n'indique pas, en l'occurrence, qui se charge alors de la réparation des malfaçons. On peut néanmoins en induire qu'au cas de refus du garant de les prendre en charge, le paiement peut lui être imposé dans les limites prévues."*

(...)

*À notre avis, l'arbitre intimé a eu raison de faire appel aux règles de l'équité. (...)*

*Or, le cadre du plan approuvé, comme le contrat, n'exclut aucunement la réparation des malfaçons ou le paiement de leur coût. L'économie de la loi, du règlement et du contrat le prévoient"<sup>13</sup>*

- [62] Ces principes ont été suivis dans plusieurs décisions rendues par la suite. La Cour supérieure a toutefois été à nouveau appelée à se prononcer sur une question similaire dans l'affaire *La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Claude Dupuis*. Après une étude approfondie de l'article 116 du *Règlement*, l'Honorable juge Michèle Monast écrit:

*"En l'espèce, la demanderesse plaide que la décision est manifestement déraisonnable parce que l'arbitre a fait appel aux règles de l'équité pour modifier la portée de la garantie. Elle ajoute que les dispositions du règlement sont d'ordre public et que toute disposition inconciliable contenue dans un plan de garantie qui y est assujéti est nulle.*

*Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie.*

*L'équité est un concept qui fait référence aux notions d'égalité, de justice et d'impartialité qui sont les fondements de la justice naturelle. Dans certains cas, l'application littérale des règles de*

---

<sup>13</sup> Note 5, paragraphes 11, 20 et 21.

*droit peut entraîner une injustice. Le recours à l'équité permet, dans certains cas, de remédier à cette situation."*<sup>14</sup>

- [63] Dans le présent dossier, l'Administrateur argumente que la seule compétence de l'arbitre est de décider du bien ou mal fondé de sa décision sans qu'il soit autorisé à rendre une autre décision. Le Tribunal ne peut retenir cette prétention.
- [64] L'arbitre a compétence pour décider de tout différend porté en arbitrage, comme le précisent les articles 19 et 140 du *Règlement*.

*19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur...(...)"*

*106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section »5*

- [65] Tant les collègues arbitres que les tribunaux de droit commun ont été appelés à se prononcer sur la notion de différend. Plus particulièrement, le tribunal retient les propos de l'honorable juge Rayle dans l'affaire Desindes précitée:

*"Je conclus de ce qui précède que le différend n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire ou de l'entrepreneur face à une décision prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur,*

*et que ce différend, s'il n'est pas résolu par entente, (avec ou sans l'intervention d'un médiateur) le sera par la décision d'un arbitre qui est finale et sans appel et qui lie le bénéficiaire, sont ancien entrepreneur et l'administrateur du plan de garantie (...)"*<sup>15</sup>

- [66] En l'espèce, l'Administrateur a rendu une décision à la suite d'une réclamation des Bénéficiaires dénonçant une situation de fait, soit l'abandon de la construction de leur résidence par l'Entrepreneur, en faillite, les montants versés à l'Entrepreneur au-delà de la valeur des travaux réalisés ainsi que la présence de malfaçons. L'inspecteur-conciliateur a procédé à l'inspection du bâtiment en présence des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur dont les services ont été retenus par les Bénéficiaires pour assurer le parachèvement des travaux et qui a préparé le tableau des malfaçons et leur coût. Dans la décision qu'il a rendue, l'inspecteur-conciliateur indique qu'après analyse complète du dossier, il conclut à la seule application de l'article 9(2a) du *Règlement*. Les Bénéficiaires sont insatisfaits de cette décision. De l'avis du Tribunal, il y a différend, non seulement sur l'application correcte de l'article

---

<sup>14</sup> *La Garantie des bâtimens résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Claude Dupuis*, 2002 QCCS 4701, Honorable Michèle Monast, paragraphes 74 à 76.

<sup>15</sup>



9(2) du *Règlement* par l'Administrateur mais sur l'ensemble du dossier qui lui a été soumis pour analyse.

[67] Dans l'affaire *Danielle Thibault et als c. Entreprises E. Chainé inc et als et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc*, notre collègue M<sup>e</sup> Jean-Philippe Ewart, analyse exhaustivement la doctrine et la jurisprudence sur cette notion de différend et la compétence de l'arbitre qui en découle. Le Tribunal a retenu principalement deux paragraphes d'une longue et structurée décision sur la question:

[68] Sur le différend, Me Ewart écrit:

*La notion de "décision concernant une réclamation" de l'Administrateur au sens du Règlement est selon l'avis du Tribunal plus large qu'uniquement un élément statué quant à un point spécifique de la réclamation à l'intérieur d'un rapport d'inspection ou décision de l'Administrateur, et le soussigné utilise à escient l'expression 'décision concernant une réclamation' que l'on retrouve inter alia à l'article 67 du Règlement (obligation de l'administrateur de se soumettre à l'arbitrage) de même qu'à l'article principal qui vise la compétence exclusive de l'arbitre, soit l'article 106 du Règlement ci-dessus.*

[69] Sur la compétence pour accorder une compensation monétaire, l'Arbitre écrit:

*Le Tribunal est d'avis que tout différend portant sur une décision de l'Administrateur concernant une réclamation relève de la compétence exclusive du Tribunal et que dans le cadre du Plan et des réclamations aux présentes, soit un différend quant aux mécanismes de mise en oeuvre de la Garantie, tel le paiement du coût de travaux devant être effectués en lieu des correctifs sujet aux limites du Règlement, donc la question du paiement d'une compensation monétaire et ses modalités et conditions, est du ressort exclusif du Tribunal.*

[70] Considérant l'ensemble de la preuve, de la loi et de la jurisprudence et faisant appel à l'équité comme le permet l'article 116 du *Règlement*, le Tribunal conclut à la responsabilité de l'Administrateur à l'égard des réparations des vices et malfaçons. Ainsi, après examen du tableau B-2 pour vérifier qu'il ne contient aucun élément faisant partie des exclusions de la garantie prévues à l'article 12 du *Règlement*, le Tribunal dispose du différend comme suit: l'Administrateur devra rembourser le coût des travaux de correction des vices et malfaçons, tels que décrits et évalués au tableau B-2 et admis, ledit tableau étant annexé aux présentes pour en faire parti intégrante, le tout représentant une somme de 106 472\$.

## LES FRAIS D'ARBITRAGE

[71] En vertu de l'article 123 du Règlement et vu que les Bénéficiaires ont obtenu gain de cause, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur:

*123. 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.*

## POUR LES MOTIFS EXPOSÉS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

**MAINTIENT** la décision de l'Administrateur concernant le montant du remboursement des acomptes et **ORDONNE** à l'Administrateur de rembourser 39 000\$ aux Bénéficiaires dans les 30 jours des présentes.

**ACCUEILLE** en partie la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, **CONDAMNE** l'Administrateur à défrayer le coût des travaux de réparation des vices et malfaçons, tels que décrits et évalués au tableau B-2, annexé aux présentes pour en faire partie intégrante et **ORDONNE** à l'Administrateur de rembourser 106 472\$ aux Bénéficiaires dans les 30 jours des présentes.

**CONDAMNE** l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.

**LE TOUT** sous réserve des recours appropriés que les Bénéficiaires pourraient porter devant les tribunaux civils.

France Desjardins  
Arbitre / SORECONI

