

CANADA

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

PROVINCE DE QUÉBEC

**RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE
GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS L.R.Q., c. B-1.1, r
1-a, 185**

**DIFFÉREND Art. 19 à 24 et 106 Règlement
G.O.Q. 1998 no 27, p. 3485**

Les Cours du Marché Inc.

Entrepreneur

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs
de l'APCHQ Inc.**

Administrateur de la Garantie

et

Mme Linda Lévesque et M. Éric Bussière

Bénéficiaires de la Garantie

S E N T E N C E

La question est de savoir s'il y a eu réception des parties communes du bâtiment de trois étages composé de huit maisons en rangée, portant les numéros civiques 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63 et 65 de la rue Sir Georges-Étienne Cartier à Montréal au sens de l'article 25 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, (L.R.Q., c. B-1.1 ; a, 185), ci-après le Règlement.

Me Bernard Lefebvre, arbitre ; **Mme Linda Lévesque et M. Éric Bussière**, bénéficiaires; **Me Jacinthe Savoie**, procureure de l'administrateur ; **M. Pasqual Carbone et M. Pierre Rhainds** pour l'entrepreneur ; audience tenue le 23 septembre 2003 ; décision rendue le 17 octobre 2003.

Précisons d'abord le contexte de notre intervention.

Le 22 avril 2003, le conciliateur de l'Administrateur de la Garantie, M. Jocelyn Dubuc, dépose son rapport d'inspection par lequel il statue sur les points en litige entre la bénéficiaire et l'entrepreneur.

Ce litige porte sur les parties communes du bâtiment. M. Dubuc considère que la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. ne couvre pas tous les points de la demande de la bénéficiaire. M. Dubuc indique que la réception des parties communes eut lieu le 25 novembre 2002.

Les bénéficiaires soumettent le différend à l'arbitrage du soussigné en regard des points rejetés par M. Dubuc.

À l'arbitrage, les bénéficiaires demandent au soussigné de décider s'il y eut réception des parties communes.

I. LES FAITS

Le 25 novembre 2002, M. Pierre Rhains, conseiller technique en habitation, transmet à M. Pat Carbone, représentant du syndicat des copropriétaires, un rapport d'inspection des parties communes du bâtiment 51 à 65, Sir Georges-Étienne Cartier à Montréal.

Le même jour MM. Carbone et Rhains signent le formulaire "*liste pré-établie d'éléments à vérifier et réception des parties communes*".

En arbitrage, M. Rhains admet qu'il n'est pas un architecte, ni un ingénieur et ni un technologue, membre d'un ordre professionnel.

II. LES DISPOSITIONS PERTINENTES DU RÈGLEMENT

L'article 25 du Règlement définit en ces termes, ce en quoi consiste la réception des parties communes :

"Article 25

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

"Réception des parties communes" :

L'acte par lequel un professionnel du bâtiment choisit par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires."

L'article 1 du Règlement définit ainsi le professionnel du bâtiment :

"Article 1

Dans le présent Règlement à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

"Professionnel du bâtiment" :

un architecte, un ingénieur ou un technologue membre d'un ordre professionnel et qui possède une formation dans le domaine du génie ou de la construction."

III. LES ARGUMENTS

A) Arguments des bénéficiaires

Selon les bénéficiaires, le formulaire "*Liste préalable d'éléments vérifiés et réception des parties communes*" ne constitue pas l'acte par lequel il y eut réception des parties communes au sens de l'article 25 du Règlement, car les signataires ne sont pas des professionnels du bâtiment au sens de l'article 1 du même Règlement.

En conséquence, le rapport d'inspection des parties communes rédigé par M. Rhains sur lequel l'entrepreneur se base pour déterminer le moment de la réception des bâtiments ne peut être considéré comme étant contraignant à l'égard des bénéficiaires en raison d'un vice de fond.

B) Arguments de l'Administrateur

Le Règlement doit s'interpréter en vue de sa finalité. M. Rhains a effectué l'inspection du bâtiment et a transmis aux copropriétaires un rapport définitif de réfection des matériaux et de corrections des travaux. Ce rapport constitue un élément déterminant au sens du Règlement.

En conséquence, le rapport signé par MM. Rhains et Carbone le 25 novembre 2002 constitue le moment où il y eut réception des parties communes du bâtiment en question.

Ainsi, le rapport d'inspection de l'administrateur doit être considéré comme étant définitif et ayant pour effet de lier les parties.

C) Arguments de l'entrepreneur

L'entrepreneur souligne que le syndicat des copropriétaires a été dûment formé au sens du Règlement. Le rapport d'inspection rédigé par M. Rhains reflète la réalité. M. Rhains est une personne versée dans le domaine de la construction et satisfait l'esprit de l'article 1 du Règlement.

En conséquence, son rapport constitue le moment où il y eut réception des parties communes et est opposable au bénéficiaire.

Il suit que le rapport d'inspection rédigé par l'inspecteur conciliateur de l'administrateur de la Garantie doit s'appliquer aux bénéficiaires.

IV. ANALYSE

La première question qui se pose au sujet de la réception des parties communes est celle de sa formation ou de l'opération par laquelle elle se trouve constituée. C'est, on le sait, par la déclaration de la fin des travaux des parties communes établie par un professionnel du bâtiment.

Cette opération a pour premier caractère une attestation. Une attestation d'abord qui se rapporte à un objet bien précis, c'est-à-dire à un bâtiment. Ce bâtiment est l'objet matériel de l'attestation.

L'acte se caractérise en second lieu par une propriété qui se rapporte au signataire de l'acte.

Sur ce point, le Règlement établit les caractéristiques du professionnel du bâtiment qui doit signer l'acte prévu à l'article 26 du Règlement.

Comme on le sait déjà, le professionnel du bâtiment doit être un architecte, un ingénieur ou un technologue membre d'un ordre professionnel et qui possède une formation dans le domaine du génie ou de la construction.

L'indication à l'effet que le technologue doit être membre d'un ordre professionnel est tout à fait logique et non pas banale. S'il en était autrement, la définition du professionnel du bâtiment souffrirait d'absurdité. Je m'explique.

La définition «*Professionnel du bâtiment*» restreint l'énumération à trois personnes : un architecte, un ingénieur et un technologue.

De quel ordre professionnel s'agit-il au juste? Comme toute l'orientation de la déclaration de la fin des travaux dépend de l'acte du professionnel du bâtiment, il y a lieu de préciser le contenu et la fonction de l'ordre professionnel auquel ce dernier doit appartenir.

Il s'agit d'un ordre professionnel au sens du Code des professions (L.R.Q., c. C-26), le Code, et voici pourquoi.

D'abord, le Code énumère quarante-cinq ordres professionnels dont l'Ordre des architectes et l'Ordre des ingénieurs.

Une personne doit obligatoirement être membre de l'Ordre des architectes pour porter ce titre. Il en est de même pour un ingénieur.

En vertu du Code, les professions « *architecte* » et « *ingénieur* » sont dites des professions à exercice exclusif. Le caractère exclusif conféré à ces deux professions se traduit par le fait que seul un membre de l'Ordre des architectes ou de l'Ordre des ingénieurs, selon le cas, peut non seulement porter le titre mais aussi exercer les activités qui leur sont réservées par leur loi respective, soit la Loi sur les architectes (L.R.Q., c. A-21) ou la Loi sur les ingénieurs (L.R.Q., c. I-9).

L'obligation d'être membre de l'un ou de l'autre ordre professionnel est une question d'ordre public.

On constate que la définition « *professionnel du bâtiment* » ne précise pas que l'architecte et l'ingénieur doivent être membres de l'Ordre professionnel des architectes ou de l'Ordre professionnel des ingénieurs. Ce n'est pas une lacune.

En effet, le caractère « *ordre public* » attaché à la nécessité d'être membre d'un ordre professionnel à exercice exclusif pour porter le titre afférent et exercer les activités qui sont décrites dans la loi correspondante, entraîne l'application de la règle « *nul n'est censé ignorer la loi* » et nul ne peut y déroger.

Ainsi, l'appartenance de l'architecte et de l'ingénieur à un ordre professionnel est implicitement contenue dans ces termes sans qu'il soit besoin de le mentionner dans la définition « *professionnel du bâtiment* ».

Nous affirmons que l'ordre professionnel auquel doit appartenir le technologue mentionné dans la définition « *Professionnel du bâtiment* » est l'un ou l'autre des quarante-cinq ordres professionnels mentionnés dans le Code.

L'appartenance à un ordre professionnel régi par le Code n'est pas qu'une affaire matérielle. Le membre d'un ordre professionnel régi par le Code doit agir en vue de protéger le public.

Pourquoi dès lors ne pas avoir indiqué l'ordre ou les ordres professionnels auxquels doit appartenir le technologue? On devine aisément la réponse. C'est parce que, en théorie, le technologue peut être membre de l'un ou l'autre ordre professionnel énuméré dans le Code.

Soulignons tout de même que l'ordre des technologues et l'ordre professionnel des technologues en génie ou en construction n'existent pas au sens du Code.

Ce qui nous amène à traiter de l'autre type de professions mentionné dans le Code, soit les professions à titre réservé.

Dans le cas des professions à titre réservé, seul le titre de la profession est réservé aux membres de la profession.

En d'autres mots, seules les personnes qui sont membres de cette profession peuvent porter le titre afférent, mais ils ne peuvent prétendre être les seuls à pouvoir légalement exercer leurs activités.

Par exemple : le conseiller en ressources humaines agréé, l'urbaniste ou le technologue des sciences appliquées sont des professionnels d'un ordre professionnel à titre réservé. Seuls les membres de ces professions peuvent porter le titre afférent à leur profession.

Mais d'autres personnes peuvent exécuter les activités généralement exécutées par le conseiller en ressources humaines agréé, l'urbaniste ou le technologue en sciences appliquées sans être obligatoirement membres de ces professions, mais ils ne peuvent alors porter le titre correspondant.

L'objectif sous-jacent au système du Code est clair : l'appartenance à un ordre professionnel présume de la compétence du professionnel en qui le consommateur peut avoir confiance.

Si donc le législateur, par la voie de l'exécutif, relie le « *technologue* » à un ordre professionnel c'est qu'il désire appliquer à la déclaration de fin des travaux le contenu et le sens du Code.

À mon avis, au sens du Règlement, la nécessité pour un technologue qui possède une formation dans le domaine du génie ou de la construction d'appartenir à un ordre professionnel est une question d'ordre public au même titre que l'appartenance de l'architecte et de l'ingénieur à leur ordre professionnel respectif.

En l'espèce M. Rhains n'est pas un technologue membre d'un ordre professionnel. Il ne satisfait pas les exigences de l'article 25 du Règlement.

Ainsi, le formulaire du 25 novembre 2002 signé par M. Rhains est atteint d'un vice de fond et ne détermine pas la date de la fin des travaux des parties communes et par conséquent, ne détermine pas non plus la date de réception des parties communes.

V. DISPOSITIF

Par ces motifs,

le Tribunal accueille le moyen soulevé par les bénéficiaires et décide qu'il n'y a pas eu réception des parties communes au sens du Règlement.

Nous enjoignons aux parties de se conformer aux droits et obligations du Règlement comme s'il n'y avait pas eu de déclaration de fin des travaux des parties communes du bâtiment décrit au tout début.

Le Tribunal conserve compétence pour trancher tout litige relié à l'exécution du dispositif.

Ainsi décidé à Montréal, le 17 octobre 2003,

Me Bernard Lefebvre