

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

MONTRÉAL

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

---

**M. RÉAL GAGNON ET MME DIANE  
MARTIN,**

**bénéficiaire**

et

ADMINISTRATEUR DU PLAN DE  
GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS, GARANTIE  
QUALITÉ HABITATION

**Administrateur**

et

**LES CONSTRUCTIONS VOG**

**entrepreneur**

## **D É C I S I O N**

Le tribunal doit décider si l'Administrateur doit parachever ou faire parachever les travaux relatifs au bâtiment des bénéficiaires selon les termes du contrat d'entreprise et du Plan de garantie obligatoire-maisons neuves conclu avec l'entrepreneur le 8 février 2001.

---

**Me Bernard Lefebvre**, arbitre ; **Me Richard Phaneuf**, pour le bénéficiaire ; **Me Michel Lalonde**, procureur de l'Administrateur ; **M. Marc-André Dion**, l'entrepreneur ; audience tenue le 4 décembre 2001 ; décision rendue le 28 janvier 2002.

Les faits sont les suivants.

### **Les faits**

Le 8 février 2001, le bénéficiaire et l'entrepreneur concluent un contrat d'entreprise et de Garantie obligation-maisons neuves pour la construction d'un bâtiment destiné à être habité comme résidence uni-familiale.

L'entrepreneur s'engage à livrer le bâtiment le 14 juin 2001.

Le 15 mai 2001, le bénéficiaire demande à l'entreprise de modifier certains aménagements intérieurs du bâtiment.

Le 14 juin 2001, le bâtiment n'est pas prêt pour l'usage auquel il est destiné.

Entre temps, le bénéficiaire doit déménager de la maison qu'il occupait et il s'installe dans un condo.

Le 9 juillet 2001, le surintendant de l'entrepreneur quitte le chantier de construction du bâtiment.

Le 9 août 2001, le bénéficiaire relève une série de défauts et de défectuosités affectant le bâtiment et transmet la liste de ces travaux à l'entrepreneur le jour même.

Le 13 août 2001, le bénéficiaire détecte des fissures dans la fondation du bâtiment et il demande à l'entrepreneur d'effectuer la réparation adéquate. L'entrepreneur s'engage à réparer le défaut.

Le 15 août 2001, le bénéficiaire s'installe dans la résidence malgré que l'entrepreneur n'ait pas réparé les défauts, défectuosités ni effectué aucun autre travail de réparation sur le bâtiment.

Le 23 août 2001, l'entrepreneur cesse d'effectuer quelques travaux que ce soit.

Le 27 août 2001, le bénéficiaire et l'entrepreneur transigent une remise de dette. En vertu de cette transaction, l'entrepreneur renonce à réclamer le résidu du montant du contrat d'entreprise conclu le 8 février 2001 et dû par le bénéficiaire. En contrepartie, le bénéficiaire s'engage à acquitter toute somme due aux sous-entrepreneurs par l'entrepreneur.

Le 14 septembre 2001, le bénéficiaire transmet à l'entrepreneur une liste de travaux qui doivent être effectués en raison du contrat d'entreprise conclu le 8 février 2001 et il demande de finaliser les travaux dans les quinze jours suivants.

Dans un temps concomitant, le bénéficiaire s'adresse à l'Administrateur pour lui demander d'exécuter les travaux mentionnés dans la liste transmise à l'entrepreneur le 14 septembre 2001.

L'inspecteur de l'Administrateur inspecte l'unité résidentielle du bénéficiaire le 15 octobre 2001. L'inspecteur examine quatre-vingt-un éléments et il dépose son rapport le 23 octobre 2001. Le bénéficiaire renonce à réclamer l'exécution de travaux portant sur dix-huit éléments.

L'inspecteur de l'Administrateur constate soixante-sept déficiences. Il reconnaît le bien-fondé de la réclamation relative à dix déficiences aux termes du Plan de garantie. Il rejette les autres points car le bénéficiaire a dénoncé ces déficiences plus de trois jours après la réception du bâtiment qu'il fixe au 15 août 2001.

La réclamation relative aux frais de retard de livraison demeure en suspens.

Les parties évaluent la réclamation à environ 46,000.00\$

### **Position des parties**

Le **bénéficiaire** souligne que la dénonciation du 14 septembre 2001 reflète la dénonciation signifiée à l'entrepreneur avant de s'installer dans sa résidence le 15 août 2001.

Or, l'installation dans la résidence a été accompagnée de réserve lors de l'entrée dans les lieux. Selon la doctrine, la prise de possession n'a pas l'effet d'une réception si elle est accompagnée d'une réserve formulée lors de l'entrée dans les lieux<sup>1</sup>.

Ainsi, la prise de possession le 15 août 2001 ne peut être considérée comme étant la réception du bâtiment au sens du Plan.

Tous les éléments constatés par l'inspecteur de l'Administrateur sont donc couverts par le Plan de garantie.

De son côté **l'Administrateur** constate que la date de réception du bâtiment coïncide avec la prise de possession de la résidence, soit le 15 août 2001. Le bénéficiaire a dénoncé les manquements de l'entrepreneur le 14 septembre 2001.

En conséquence, le Plan ne couvre pas les éléments dénoncés par le bénéficiaire plus de trois jours après la réception du bâtiment<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Rousseau Houle, Thérèse, Les contrats de construction en droit public et privés Wilson et Lafleur 1982 p. 289

<sup>2</sup> Elve B. Palacios Sanchez et Manuel v. Honda Larate et Construction Soledor inc. et La Garantie Qualité-Habitation, Me Marcel Chartier, arbitre dossier 5598, 28 septembre 2001

## Le droit

Le Plan définit la réception du bâtiment comme ceci :

### « 6.1.9 Réception du bâtiment :

L'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est dans l'état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique le cas échéant les travaux à parachever ou à corriger. »

La garantie du Plan couvre :

«6.4.2.1 Le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés par écrit au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas aménagé dans les trois jours qui suivent la réception.

6.4.2.2 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 aménagé dans les trois jours qui suivent la réception. »

## Discussion

### Sur la réception du bâtiment

La première question qui se pose en l'espèce est de savoir si la date d'entrée dans la résidence équivaut à la réception du bâtiment au sens du Plan.

Le Plan définit la « réception du bâtiment » comme ceci :

### « 6.1 Définition

#### 1.1.9 « 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. »

La définition précédente reflète l'essence de l'article 2110 du Code civil du Québec qui est de droit nouveau<sup>3</sup>. Cet article se lit ainsi :

« **Art. 2110.** Le client est tenu de recevoir l'ouvrage à la fin des travaux; celle-ci a lieu lorsque l'ouvrage est exécuté et en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine.

<sup>3</sup> Le contrat d'entreprise ou de service ? Pierre Cimon La réforme du Code civil, PUL, Barreau du Québec, 1993 p. 820

La réception de l'ouvrage est l'acte par lequel le client déclare l'accepter, avec ou sans réserve. »

À mon avis, la doctrine rédigée avant l'adoption du Code civil du Québec en 1994, ne s'applique pas en l'espèce. La réception des travaux a lieu même si l'exécution des travaux n'est pas parfaite.

Dans notre cas, le bénéficiaire entre en possession de sa résidence le 15 août 2001 et cette date constitue le moment de réception du bâtiment au sens de la définition de ce terme (clause 6.1, Plan)

### **Sur la dénonciation des travaux**

Comme l'indique la clause 6.4.2.2 précitée, l'Administrateur parachève ou fait parachever les travaux relatifs au bâtiment dans la mesure où le bénéficiaire dénonce ces travaux par écrit à l'entreprise dans les trois jours qui suivent la réception du bâtiment.

Le Plan ne définit pas en ce qui consiste la dénonciation sauf l'exigence d'un écrit.

Il y a lieu d'interpréter le Plan en fonction des règles du Code civil du Québec.

Bien que le Code civil adopté en 1994 reprenne en substance les règles énoncées aux articles 1013 à 1021 du Code civil du Québec Bas-Canada, nous remarquons que l'article 1426 du Code civil du Québec réfère l'interprète aux usages et aux circonstances dans lesquels le contrat d'entreprise a été conclu.

L'article 1426 du Code civil du Québec se lit ainsi :

« **Art. 1426.** On tient compte, dans l'interprétation du contrat, de sa nature, des circonstances dans lesquelles il a été conclu, de l'interprétation que les parties lui ont déjà donnée ou qu'il peut avoir reçue, ainsi que des usages. »

Notons aussi que l'article 1432 du Code civil du Québec précise que les contrats s'interprètent en faveur de l'adhérent ou du consommateur.

Lisons-le :

« **Art. 1432.** Dans le doute, le contrat s'interprète en faveur de celui qui a contracté l'obligation et contre celui qui l'a stipulée. Dans tous les cas, il s'interprète en faveur de l'adhérent ou du consommateur. »

Sans me prononcer sur la question de savoir si le contrat d'entreprise signé par les parties le 8 février 2001 constitue un contrat d'adhésion ou pas, il y a lieu d'inférer de l'article 1432 C.c.Q. que les termes de la

clause 6.4.2.2 du Plan s'interprètent en faveur du bénéficiaire en cas de doute.

Ainsi, la clause 6.4.2.2 du Plan ne doit pas être interprétée littéralement mais dans le sens qui résulte de l'ensemble du Plan.

Je concours avec la décision rendue par Me Chartier en ce qui concerne le sens du terme « dénonciation » de la clause « 6.4.2.2 » du Plan.

Somme toute, la dénonciation vise à établir que les travaux non complétés selon le contrat d'entreprise et indiqués dans la liste fournie à l'Administrateur sont vraiment dus à la faute de Vog et non pas à celle du bénéficiaire.

Or, la liste des travaux soumise à l'Administrateur le 14 septembre 2001 est similaire, sans être identique, à la liste rédigée par le bénéficiaire et transmise à l'entrepreneur avant de recevoir le bâtiment, soit le 15 août 2001.

Comme le Plan n'exige pas une identité de termes entre les deux listes, il y a lieu d'appliquer la méthode de la similarité des termes pour vérifier si la liste des travaux rédigés peu avant le 15 août 2001 entraîne dénonciation au sens de la règle d'interprétation applicable en l'espèce.

Nous concluons que la liste du 15 août 2001 constitue une dénonciation au sens de la clause 6.4.2.2 du Plan et elle présente une similarité de termes et de sens avec la liste du 14 septembre 2001.

Ainsi, tous les points relevés par l'inspecteur de l'Administrateur dans son rapport du 23 octobre 2001 sont couverts par le Plan.

### **Dispositif**

En conséquence, l'Administrateur doit parachever ou faire parachever les travaux énumérés dans la liste rédigée par le bénéficiaire le 14 septembre 2001 incluant la réclamation relative aux frais résultant du retard de livraison sous réserve de produire des pièces justificatives et à l'exception de ceux qui ont été abandonnés par celui-ci.

Ainsi décidé à Montréal le 28 janvier 2002,

Me Bernard Lefebvre