

Arbitrage en vertu du Règlement sur
le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

M. PATRICK DUPONT
ET CONSTRUCTION VISION NORDIQUE
INC.

Entrepreneurs-demandeurs

ET

ADMINISTRATEUR DE LA GARANTIE DE
MAISONS NEUVES DE L' A.P.C.H.Q.

Administrateur

ET

M^{ME} ALLANA HENDERSON ET
M. MICHEL NAUD

Bénéficiaires-mis-en-cause

Arbitre unique:	Me Daniel Lavery
Comparutions pour l'entrepreneur:	lui-même
Comparutions pour les bénéficiaires:	eux-mêmes
Comparutions pour l'administrateur:	M ^e Jacinthe Savoie
Conférence préparatoire:	23 mai 2000
Audience:	Saint-Jérôme, le 25 mai 2000

Il s'agit d'un arbitrage en vertu des articles 19 à 24 et 106 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs à la demande de l'entrepreneur Patrick Dupont-Construction Vision

Nordique inc. contestant le rapport de l'inspecteur de l'administrateur de la garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q., M. Sylvain Bonnier, daté du 14 mars 2000.

I. Le litige

Le bâtiment commandé par les bénéficiaires, Mme Allana Henderson et M. Michel Naud, entre dans la catégorie des bâtiments visés par l'article 2 du Règlement et non détenus en copropriété divise. Les travaux de construction dudit bâtiment sont ainsi couverts par la garantie prévue aux articles 7 à 24 dudit Règlement. Au moment de la réception du bâtiment, les bénéficiaires ont signé une déclaration de réception dénonçant des travaux à parachever et d'autres à corriger. Ils ont adressé par la suite une réclamation à l'administrateur de la garantie et celui-ci a éventuellement mandaté l'inspecteur Sylvain Bonnier qui a procédé à l'inspection du bâtiment le 14 février 2000. Le rapport de ce dernier contenant diverses ordonnances rendues en vertu de l'article 18(6) du Règlement se lit, dans ses parties pertinentes, comme suit:

« L'entrepreneur nous a mentionné que des retenues seraient faites par les bénéficiaires sur les paiements à être effectués. Il nous a expliqué que plusieurs modifications auraient été demandées par les bénéficiaires et que les ajouts ainsi occasionnés n'auraient pas été payés.

Les bénéficiaires nous ont expliqué pour leur part que certaines modifications avaient effectivement été demandées mais que plusieurs de celles-ci impliquaient des diminutions de coût de façon à balancer les quelques augmentations qui auraient pu survenir. Ils nous ont précisé que ces ententes auraient déjà été convenues avec l'entrepreneur.

Lors de notre inspection, les bénéficiaires et l'entrepreneur ont convenu qu'un contrat avait été signé au montant de 186 347,00 \$ et que des paiements avaient été faits pour 197 634,00 \$. Il nous a aussi mentionné que 4 bons de commande avaient été signés par le bénéficiaire. Concernant ces bons de commande, il nous a expliqué que les montants y étant indiqués ne consistaient pas nécessairement en des coûts supplémentaires et devaient être analysés en fonction de ce qui était prévu au budget originel. Les montants nous ayant été fournis nous permettent ainsi d'établir que les dépassements de coûts seraient de l'ordre de 10 486,35 \$ portant ainsi le nouveau montant du contrat à 196 833,25 \$.

Le montant confirmé comme ayant été reçu par l'entrepreneur couvrant déjà ce nouveau coût ajusté et aucun autre document écrit confirmant quelque entente d'augmentation de coût des travaux ne nous ayant été présenté, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. ne peut exiger des bénéficiaires le dépôt de montant supplémentaire pour l'exécution des travaux ci-dessous requis.

Conformément à l'application du contrat de garantie, l'entrepreneur, Construction Vision Nordique, devra procéder aux travaux ci-dessous mentionnés aux points numéros 1 à 30, et ce dans un délai de vingt et un (21) jours suivant la réception du présent rapport.

[...]

Décision:

Tel qu'il est indiqué à l'article 3.1 du contrat de garantie; "*La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. parachevera les travaux relatifs au bâtiment et dénoncés par écrit au moment de la réception ...*" À la déclaration de réception du bâtiment, signée par les parties en date du 1er juillet 2000, le bénéficiaire et l'entrepreneur ont convenu par écrit des travaux devant être parachevés.

Les situations précédemment décrites aux points 1 à 19 étant identifiées à cette dite déclaration, l'entrepreneur devra procéder aux travaux nécessaires au parachevement de ces situations, le tout selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[...]

Décisions:

Tel qu'il est indiqué à l'article 3.2 du contrat de garantie; *“La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. réparera les vices et malfaçons apparentes visées à l'article 2111 du Code civil du Québec et dénoncés, par écrit au moment de la réception ...”*
 À la déclaration de réception du bâtiment, signée par les parties en date du 1er juillet 2000, le bénéficiaire et l'entrepreneur ont convenu par écrit d'éléments devant être corrigés ou réparés.

Les situations précédemment décrites aux points numéros 20 à 30 étant identifiées à cette dite déclaration, l'entrepreneur devra procéder aux travaux nécessaires à la correction de ces situations, le tout selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[...]

44. NIVELLEMENT DU TERRAIN ARRIÈRE

Tel qu'il est indiqué à l'article 4.9 du contrat de garantie, *“Sont exclus de la présente garantie: ... tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain.”*

Par conséquent, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.»

Conformément à l'article 19 du Règlement, l'entrepreneur Patrick Dupont a contesté le rapport de M. Bonnier dans une missive datée du 22 mars 2000. Il faut noter que M. Dupont, tel qu'il ressort d'ailleurs du rapport de M. Bonnier et tel qu'il l'a reconnu lors d'une conférence préparatoire téléphonique tenue le 23 mai 2000 à laquelle participaient également les bénéficiaires et l'administrateur de la garantie, ne conteste pas que les travaux n^{os} 1 à 30 décrits dans le rapport de M. Bonnier soient des travaux qui restent à parachever ou à corriger. Ce que M. Dupont soutient, cependant, dans sa lettre du 22 mars 2000 comme il l'a également fait lors de la conférence préparatoire est que l'inspecteur a mal évalué le coût total du contrat de construction et de celui des travaux supplémentaires convenus. Le coût du contrat et de ses ajouts s'élèverait non pas à 196 833,25 \$ mais avoisinerait plutôt un montant de 262 471,00 \$ de sorte que les bénéficiaires lui ayant versé un montant de 197 634,00 \$ lui devraient encore la somme de 64 837,00 \$. Partant, M. Dupont soutient qu'il n'a pas à effectuer les travaux de parachèvement et de correction identifiés par l'inspecteur tant, évidemment, que les bénéficiaires n'auront pas payé le montant de 64 837,00 \$.

Les parties ont été convoquées en audition qui a été tenue le 25 mai 2000 et à laquelle ont participé les bénéficiaires, l'entrepreneur et l'administrateur de la garantie représenté par M^e Jacinthe Savoie. À cette occasion, M. Dupont a soutenu le même point de vue que celui qu'il avait exposé dans sa lettre du 22 mars 2000 et au cours de la conférence préparatoire.

II. La preuve

La preuve présentée à l'audition peut se résumer comme suit.

M. Dupont a relaté les différentes étapes qui ont mené à la conclusion d'un contrat d'entreprise-construction d'une maison avec les bénéficiaires. Dans un premier temps, les bénéficiaires et M. Dupont ont convenu, le 9 juin 1999, que celui-ci construirait pour eux une maison unifamiliale

«d'approximativement 1 700 pieds carrés». C'est ce qui a été inscrit au contrat d'entreprise (pièce 1) sans mention aucune du prix du pied carré et du prix du contrat. M. Dupont a éventuellement informé les bénéficiaires, et ceux-ci ont accepté, que le prix du pied carré serait de 100,00 \$. Par la suite, le 23 août 1999, M. Dupont a produit des plans et devis d'une maison accompagnés d'un budget (pièce C-5) pour une somme de 217 000,00 \$. Les bénéficiaires l'ont alors informé qu'ils ne pouvaient payer plus de 185 000,00 \$. Les bénéficiaires et M. Dupont se sont alors entendus pour réduire le nombre de pieds carrés de la maison à 1 700 pieds carrés à un prix de 100,00 \$ du pied carré et ils ont finalisé, ce 23 août 1999, le contrat d'entreprise en précisant expressément, cette fois-ci, dans ce contrat, le prix final de ce dernier qui était de 170 000,00 \$ avant taxes et de 186 347,00 \$ après taxes. Le contrat précisait, par ailleurs, expressément que le terrassement et le paysagement étaient exclus du prix du contrat.

M. Dupont a par la suite révisé les plans originaux deux fois, en réduisant la superficie totale de la maison à chaque fois en vue de la ramener d'une superficie de 2 241 pieds carrés à la superficie convenue de 1 700 pieds carrés. Cependant, le dernier plan qu'il a remis aux bénéficiaires prévoyait une superficie de 2 048 pieds carrés. Selon M. Dupont, les bénéficiaires n'ont pas désapprouvé ce plan et il a donc construit une maison d'une superficie de 2 048 pieds carrés. Je ne rapporte pas davantage la preuve sur l'acceptation ou la non-acceptation de ce plan de 2 048 pieds carrés par les bénéficiaires parce que, pour les fins de la présente affaire, ce qu'il faut retenir est le fait que le contrat d'entreprise du 23 août 1999 n'a jamais été modifié par les parties, avant ou même après que les travaux de construction aient commencé et se soient terminés. Celui-ci prévoyait toujours une maison de 1 700 pieds carrés pour un prix total de 186 347,00 \$.

Par la suite, en cours de construction, les parties ont convenu de divers ajouts — documentés par bons de commande — portant la valeur du contrat à 196 833,25 \$. Cette somme excluait le coût de construction d'un chemin d'accès (6 984,32 \$ selon M. Dupont), le coût du terrassement (4 814,05 \$ selon M. Dupont) et le coût de construction d'un puits artésien (5 751,25 \$) de même que celui de divers autres éléments (coût des plans, coût d'adhésion à la garantie, etc.) non pertinents pour les fins de la présente.

Au moment de l'inspection de M. Bonnier, le 14 mars 2000, les bénéficiaires avaient payé 197 634,00 \$. À ce moment, M. Bonnier avait exclu du calcul du coût des ajouts celui du chemin d'accès et du terrassement parce que, d'une part, le contrat d'entreprise signé par les parties le 23 août 1999 excluait spécifiquement le terrassement et, d'autre part, parce que la garantie de l'A.P.C.H.Q., conformément à l'article 12(9) du Règlement, exclut «tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels (...) le terrassement (...) les allées».

Quant au coût du puits artésien, M. Dupont n'avait pu, le 14 janvier 2000, remettre aucun écrit à M. Bonnier mais, à l'audition, il a produit une quittance pour une somme de 5 751,25 \$ datée du 20 décembre 1999. Cependant, il faut noter que, à la date de l'audition, les bénéficiaires avaient payé 211 024,00 \$.

III. Décision

Le Règlement a pour objectif, entre autres, (i) d'obliger toute personne désirant devenir un entrepreneur en construction de bâtiments résidentiels neufs visés par ce règlement d'adhérer à un plan de garantie approuvé par la Régie du bâtiment; (ii) de définir la couverture, les exclusions et les limites de cette garantie; et, (iii) d'assurer le respect par l'entrepreneur de cette garantie en prévoyant un mécanisme de mise en oeuvre de cette dernière.

Ce qu'il faut comprendre est que le Règlement ne réduit en aucune façon les obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur découlant du *Code civil* ni non plus celles du client. Mais le Règlement assure le client que, à défaut par l'entrepreneur de se conformer à ses obligations, l'administrateur du plan de la garantie à laquelle a adhéré l'entrepreneur pourra intervenir et veiller à l'exécution des obligations en question.

Dans le cas où, comme dans la présente affaire, le contrat conclu entre l'entrepreneur et le client est un contrat d'entreprise-construction (et non un contrat de vente) d'un bâtiment visé par l'article 2 du Règlement non détenu en copropriété divise et que la réception dudit bâtiment a déjà été effectuée, les articles pertinents du Règlement sont les articles 7 à 24. La couverture de la garantie, après la réception du bâtiment, porte obligatoirement sur les éléments énoncés à l'article 10, à savoir, entre autres, le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment, la réparation des vices et malfaçons apparents, des vices non apparents et autres vices tels les vices cachés, les vices de conception, de construction ou de réalisation et les vices du sol. Tous ces vices doivent cependant avoir été dénoncés par écrit, soit au moment de la réception, soit dans un certain délai suivant la réception.

Par ailleurs, aux fins de l'article 10, les termes «parachèvement des travaux» sont définis comme suit à l'article 8:

«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.»

L'article 11 du Règlement édicte, pour sa part, ce qui suit:

«Dans le cas d'intervention de l'administrateur pour parachever ou corriger des travaux relatifs à un bâtiment, le bénéficiaire doit faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicomis auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'administrateur du plan toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur.»

On voit donc que l'administrateur du plan de garantie n'intervient que dans le cas de manquements par l'entrepreneur à ses obligations et son intervention ne vise que les éléments mentionnés à l'article 10 affectant «les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur». La garantie ne couvre donc pas les travaux convenus oralement ou dont la preuve ne peut être faite par un écrit de sorte que l'administrateur ne peut intervenir en cas de défaut de l'entrepreneur de respecter ses obligations à l'égard des dits travaux. Ceci ne dégage pas pour autant les parties de leurs obligations respectives découlant du Code civil du Bas Canada à l'égard de ces travaux mais, pour les fins de la garantie prévue par le Règlement, les seuls travaux dont on doit tenir compte sont ceux qui ont été convenus par écrit, soit au contrat original, soit dans toute autre entente écrite supplémentaire et qui ont fait l'objet d'une dénonciation écrite au moment de la réception du bâtiment. Pour les autres travaux, c'est-à-dire ceux convenus oralement ou qui ne peuvent être prouvés par un écrit, les parties conservent toujours leur recours devant les tribunaux de droit commun.

Pour revenir à la présente affaire, il ne faut tenir compte que du contrat d'entreprise conclu par les parties le 23 août 1999 et de tous autres travaux convenus par écrit. Si l'on examine le contrat du 23 août 1999, on voit que le prix du contrat n'a pas fait l'objet d'une simple estimation. Il s'agissait clairement d'un contrat d'entreprise à forfait pour la somme totale de 186 347,00 \$. L'article 2109 du Code civil du Bas Canada précise ce qui suit à cet égard:

«Lorsque le contrat est à forfait, le client doit payer le prix convenu et il ne peut prétendre à une diminution du prix en faisant valoir que l'ouvrage ou le service a exigé moins de travail ou a coûté moins cher qu'il n'avait été prévu.

Pareillement, l'entrepreneur ou le prestataire de services ne peut prétendre à une augmentation du prix pour un motif contraire.

Le prix forfaitaire reste le même, bien que des modifications aient été apportées aux conditions d'exécution initialement prévues, à moins que les parties n'en aient convenu autrement.»

À la date de l'inspection de M. Bonnier, le coût des ajouts convenus par écrit portait la valeur du contrat à 196 833,25 \$ et, à cette date, les bénéficiaires avaient déjà payé 197 634,00 \$. L'inspecteur avait donc raison d'ordonner à M. Dupont d'effectuer les travaux de parachèvement et de correction énoncés dans son rapport sans que M. Dupont puisse opposer un défaut de paiement par les bénéficiaires.

À la date de l'audition, M. Dupont a pu produire un écrit concernant le coût des travaux de construction d'un puits artésien mais l'addition de ce montant au montant de 196 833,25 \$ porte la valeur du contrat à un montant inférieur à ce que les bénéficiaires avaient déjà payé à M. Dupont à la date de l'audition. M. Dupont ne peut donc échapper à son obligation d'effectuer les travaux de parachèvement et de correction identifiés dans le rapport de M. Bonnier du 14 mars 2000.

IV. Conclusions

En conclusion, pour les motifs énoncés ci-dessus, j'ordonne à l'entrepreneur Patrick Dupont et à Construction Vision Nordique d'effectuer les travaux n^{os} 1 à 30 identifiés au rapport de M. Bonnier du 14 mars 2000. M. Dupont et Construction Vision Nordique devront avoir complété ces travaux dans les vingt et un (21) jours de la réception de la présente.

J'ordonne également à l'administrateur du plan de la garantie des maisons neuves de l'A.P.C.H.Q. de faire exécuter les travaux mentionnés ci-dessus à défaut par l'entrepreneur de se conformer à l'ordonnance qui précède dans le délai mentionné ci-dessus. L'administrateur devra faire exécuter lesdits travaux dans un délai de trente (30) jours suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus s'appliquant à l'entrepreneur Dupont.

Me Daniel Lavery
Arbitre unique

MONTREAL, le 31 mai 2000.