

**ARBITRAGE EN VERTU DE LA GARANTIE  
DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS DE L'APCHQ**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

---

ENTRE :

**Éric Belley – ès qualité de représentant  
du syndicat de copropriété Les Condos du Cerf – 2147**  
(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

**Les Habitations de la Bourgade**  
(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

**La Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ**  
(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier de La Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ : B-21665C

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour le bénéficiaire :	M. Éric Belley
Pour l'entrepreneur :	M. Gilles Bélanger
Pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> François Laplante
Date d'audience :	15 juin 2005
Lieu d'audience :	Longueuil
Date de la sentence :	8 juillet 2005

## **I : INTRODUCTION**

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence du représentant des copropriétaires.

[2] À la suite d'une réclamation de la part du syndicat de copropriété pour des travaux relatifs aux parties communes de l'immeuble situé au 2147, rue du Trianon à Longueuil, l'administrateur, en date du 6 janvier 2005, a déposé son rapport de conciliation. En voici un extrait :

[...]

L'absence de l'entrepreneur a fait en sorte qu'aucun règlement ne fut possible entre les parties. Par conséquent, *La Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ* doit statuer sur la demande de réclamation écrite de l'administrateur.

**LA GARANTIE DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS DE L'APCHQ NE PEUT CONSIDÉRER LES POINTS 1 À 3 DANS LE CADRE DU CERTIFICAT DE GARANTIE :**

Nous constatons que les points qui suivent ont été dénoncés par écrit après l'échéance de la garantie portant sur les malfaçons cachées, dont la durée est de **deux (2) années** à partir de la date de publication de déclaration de copropriété divise. Par conséquent, nous devons statuer sur ces points uniquement dans le cadre de l'article **2.1.5** du certificat de garantie. Or, nous sommes d'avis que les situations observées ne comportent pas le niveau de gravité d'un vice de construction tel que défini audit certificat.

1. **BARDEAUX MANQUANTS À LA TOITURE (UNITÉS 1, 3 ET 5)**
2. **BRUITS À LA TUYAUTERIE DES ÉVIERS DE CUISINE (UNITÉS 2, 4 ET 6)**
3. **DRAINAGE DES EAUX DE SURFACE À L'ACCÈS DES VÉHICULES (UNITÉS 2, 4 ET 6)**

[...]

[3] Cette décision nous indique que la garantie appliquée par l'administrateur à l'égard de ce bâtiment est celle appelée « plan traditionnel » ou « ancien plan » ou « La Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ », soit la garantie (optionnelle) offerte par cette dernière avant l'entrée en vigueur du plan de garantie réglementaire (obligatoire) en 1999, c'est-à-dire le « plan de garantie des bâtiments résidentiels

neufs » ou « nouveau plan », et encore offerte aujourd'hui pour les immeubles non éligibles au nouveau plan.

[4] À la suite de cette décision de l'administrateur, le syndicat a donc présenté une demande relative à l'éligibilité du bâtiment au nouveau plan (plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs).

[5] La réponse de l'administrateur à cette demande est parvenue au syndicat dans une lettre datée du 26 janvier 2005, laquelle est reproduite ci-après :

Le 26 janvier 2005

Monsieur Éric Belley  
2147, rue du Trianon app : 6  
Longueuil (Québec)  
J4N 1P9

Objet : La Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ  
Bâtiment situé au 2147, rue du Trianon à Longueuil  
# enregistrement 544006 à 544011

---

Monsieur Belley,

Nous donnons suite, par la présente, à votre demande concernant l'éligibilité de votre bâtiment au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (la garantie obligatoire).

Comme vous le savez votre bâtiment est inscrit à La Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ, une garantie qui existe depuis 1976 et qui couvre des bâtiments non visés par le plan de garantie du gouvernement du Québec.

Afin d'établir à quelle garantie votre bâtiment devait être enregistré nous vous référons au texte du Règlement qui définissait, en 1999, le type de bâtiment visé comme étant «les condominiums **de moins de quatre (4) étages**.

Pour déterminer le nombre d'étages, il faut d'abord déterminer le premier étage en vertu du Règlement sur la qualification professionnelle.

Premier étage : l'étage dont le plancher est le plus rapproché du sol adjacent à l'entrée principale et dont le plafond est à plus de deux (2) mètres de ce sol; lorsqu'un bâtiment est pourvu de plusieurs entrées principales, celle située au niveau le plus bas détermine le premier étage.

Les étages suivants se comptent ensuite à partir du premier étage. Une mezzanine est considérée comme un étage.

Dans le cas de votre bâtiment ce dernier consiste en trois unités superposées en plus d'une mezzanine. Il devenait alors un quatre (4) étages et n'était pas éligible selon le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Cette décision est d'ailleurs entérinée par une décision de l'arbitre Réal Mireault en décembre 1999 dans une décision impliquant l'entrepreneur Développement Rachel Julien inc.

Nous espérons que cette information répond à vos questions. N'hésitez pas à communiquer avec nous pour toute autre explication.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Belley, l'expression de nos meilleurs sentiments.

(S) *G. Poirier*

Gilbert Poirier  
Directeur, Service des projets spéciaux  
Division des garanties APCHQ

p.j. décision arbitrale 17-12-1999 Réal Mireault & Développement Rachel Julien inc.

[6] Insatisfait de cette décision, le syndicat a demandé que le différend soit soumis à l'arbitrage afin que l'arbitre détermine la garantie applicable et que l'administrateur, le cas échéant, révise son rapport de conciliation du 6 janvier 2005.

[7] En cours d'enquête, les parties ont déposé 10 pièces; en plus de M. Éric Belley et de M. Gilles Bélanger, les personnes suivantes ont témoigné :

B M<sup>me</sup> Hélène Lussier, copropriétaire

B M. Gilbert Poirier, directeur des projets spéciaux, division des garanties APCHQ

## **II : LA PREUVE**

[8] Le nouveau plan (plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs) est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1999.

[9] Pour un bâtiment neuf détenu en copropriété divise, soit le cas qui nous concerne, la garantie du plan s'applique, entre autres, à « *un bâtiment multifamilial à partir*

du duplex d'une hauteur de bâtiment de moins de 4 étages » (article 2.2° b). Ledit plan prévoit de plus ce qui suit (avant-dernier paragraphe de l'article 2):

Pour l'application du présent règlement, les expressions « étage », « hauteur de bâtiment » et « premier étage » ont le sens que leur donne le Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs en construction et des constructeurs-propriétaires (Décret 876-92 du 10 juin 1992).

[10] À l'annexe A du *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs en construction et des constructeurs-propriétaires*, « étage » est défini comme suit :

Dans la présente annexe, on entend par:

« étage »: la partie d'un bâtiment délimitée par la face supérieure d'un plancher et celle du plancher situé immédiatement au-dessus ou, en son absence, par le plafond;

[11] Cette dernière définition portant vraisemblablement à confusion, le législateur, en août 2002, a apporté une modification au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, de sorte que l'ancien article 2.2° b), ci-devant cité, se lit maintenant comme suit: « un bâtiment multifamilial de construction incombustible comprenant au plus 4 parties privatives superposées » (article 2.2° c).

[12] La modification apportée en août 2002 a évidemment éliminé la référence au *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs en construction et des constructeurs-propriétaires*.

[13] Dans le présent dossier, le permis de construction a été émis le 22 février 2000, soit après l'entrée en vigueur du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[14] M. Belley, président du syndicat de copropriété, croyait que l'immeuble était couvert par la garantie du nouveau plan (plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs). La documentation reçue chez le notaire et provenant de l'entrepreneur indique « la nouvelle Garantie ». Le permis de construction de la Ville de Longueuil pour ce même immeuble spécifie qu'il s'agit d'un bâtiment de trois étages.

[15] Toujours selon M. Belley, les documents publicitaires de l'entrepreneur à l'été 2001 indiquaient « *la nouvelle Garantie* ».

[16] M. Belley admet que depuis la prise de possession de son condominium, il a toujours eu en main le même certificat de garantie, soit celui portant la mention « *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* »; il affirme qu'il n'était toutefois pas au courant qu'il existait deux garanties parallèles, et il s'aperçoit maintenant que les clauses de délai sont différentes d'une garantie à l'autre.

[17] La preuve a démontré que M. Belley, avant et au moment de l'achat, aurait reçu de la documentation plutôt pertinente aux maisons unifamiliales et contenant de la publicité sur la nouvelle garantie, tandis que M<sup>me</sup> Lussier et les autres copropriétaires auraient reçu de la documentation portant sur les condominiums et contenant de la publicité sur l'ancienne garantie.

[18] L'entrepreneur nous informe que dans ce complexe de quatre bâtiments, deux bâtiments (avec mezzanine) sont garantis par l'ancien plan et que les deux autres (sans mezzanine) sont garantis par le nouveau plan.

[19] L'entrepreneur démontre que tous les documents publicitaires, administratifs et autres relatifs à l'acquisition de l'unité de M. Belley portaient l'une ou l'autre des mentions suivantes : « *Enregistrement au programme de l'APCHQ* » et « *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ».

[20] M. Poirier, de la division des garanties APCHQ, nous explique que l'entrepreneur enregistre ses constructions à la garantie selon la convention d'adhésion.

[21] Dans le cas qui nous concerne, pour les bâtiments de moins de quatre étages, le plan réglementaire (obligatoire) ou nouveau plan est entré en vigueur en 1999; l'administrateur a donc maintenu de façon optionnelle l'ancien plan pour les édifices non éligibles au nouveau plan.

[22] Ainsi, à l'époque, ce bâtiment était considéré comme ayant quatre étages à cause de la présence d'une mezzanine à l'étage supérieur, le garage au sous-sol n'étant pas considéré comme un étage; il s'agissait donc de trois unités privatives superposées plus une mezzanine. Ce bâtiment a donc été inscrit à la garantie optionnelle de l'ancien plan.

[23] M. Poirier base sa décision du 26 janvier 2005 sur la définition de l'expression « premier étage » en vertu du *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs en construction et des constructeurs-propriétaires*, et l'appuie par une décision de l'arbitre Réal Mireault rendue en décembre 1999.

[24] Après les faits, soit après l'accréditation de l'immeuble concerné dans le présent dossier, le législateur a modifié la notion d'étage au Règlement et, dans le cas qui nous occupe, la garantie s'applique maintenant à « *un bâtiment multifamilial de construction incombustible comprenant au plus 4 parties privatives superposées* ».

### **III : ARGUMENTATION DU BÉNÉFICIAIRE**

[25] M. Belley indique que l'APCHQ a considéré le bâtiment concerné comme ayant quatre étages à cause de la mezzanine, l'espace de stationnement au sous-sol n'étant pas pris en considération dans le calcul du nombre d'étages.

[26] Selon le témoin, l'arbitre Réal Mireault, dans sa décision de décembre 1999<sup>1</sup>, cite le *Code national du bâtiment* afin de déterminer si une mezzanine doit ou non être reliée à la notion d'étage :

[...]

Ainsi, à la section du Code qui traite de la sécurité incendie, il est indiqué qu'une mezzanine ne doit pas être considérée comme "étage" dans le calcul de la hauteur du bâtiment

**"a) si son aire totale ne dépasse pas 40% de celle de l'étage dans lequel elle se trouve ;**

---

<sup>1</sup> *Développement Rachel Julien inc. et La Garantie Qualité Habitation*, Réal Mireault, arbitre (Soreconi), 1999-12-17, p. 2.

- a) **si elle est utilisée comme aire de plancher sans cloisons ;**
- b) **si, à partir d'une hauteur d'au plus 1070 mm au-dessus du plancher de la mezzanine et du plancher de la partie située sous celle-ci aucun obstacle ne gêne la vue."**

[...]

[27] Dans le présent dossier, la mezzanine occupe 19,8 % de la surface, elle est à aire ouverte, et la rampe est à moins de 90 cm du sol.

[28] Le plaignant affirme qu'il n'avait aucune raison de douter que l'édifice était couvert par la nouvelle garantie.

[29] À l'appui de son argumentation, M. Belley a déposé la décision du 17 décembre 1999 de l'arbitre Mireault dans l'affaire *Développement Rachel Julien inc. et La Garantie Qualité Habitation*.

#### **IV : ARGUMENTATION DE L'ADMINISTRATEUR**

[30] Selon le procureur de l'administrateur, dans le présent dossier, il s'agit de déterminer si le bâtiment est couvert par la garantie traditionnelle ou la nouvelle garantie gouvernementale.

[31] À l'époque, cette dernière couvrait des bâtiments de moins de quatre étages et, pour la notion d'étage, elle se référait au *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs en construction et des constructeurs-propriétaires*. À l'annexe A du Règlement précité, le terme « étage » est défini comme suit :

Dans la présente annexe, on entend par:

« étage »: la partie d'un bâtiment délimitée par la face supérieure d'un plancher et celle du plancher situé immédiatement au-dessus ou, en son absence, par le plafond;

[32] Toutefois, ce Règlement est muet sur la notion de mezzanine, d'où le recours à la jurisprudence.

[33] Le procureur cite ensuite la décision du 17 décembre 1999 de l'arbitre Mireault, lequel n'a pas cru bon de retenir la définition du *Code national du bâtiment* sur la notion de mezzanine; l'arbitre a conclu à l'aide de définitions seulement.

[34] D'ailleurs, si le législateur avait voulu recourir au *Code national du bâtiment*, il l'aurait expressément cité à l'article 2, de la même manière qu'il l'a fait aux articles 10 et 27. C'est donc volontairement que le législateur a opté pour la définition du *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs en construction et des constructeurs-propriétaires* plutôt que pour celle du *Code national du bâtiment*.

[35] Le procureur souligne que le client actuel n'est pas sans protection; seuls les délais sont différents.

[36] Le procureur indique à l'arbitre que la présente demande d'arbitrage est faite sous l'égide de l'ancienne garantie et qu'il ne peut de ce fait faire intervenir la notion d'équité.

[37] À l'appui de son argumentation, le procureur a déposé les documents suivants :

- B « Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs », *Gazette officielle du Québec. Partie 2*, vol. 130, n<sup>o</sup> 27, 30 juin 1998, p. 3484-3506.
- B « Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs en construction et des constructeurs-propriétaires », *Gazette officielle du Québec. Partie 2*, vol. 124, n<sup>o</sup> 26, 23 juin 1992, p. 4013-4030.
- B *Développement Rachel Julien inc. et La Garantie Qualité Habitation*, Réal Mireault, arbitre (Soreconi), 1999-12-17.

## **V : DÉCISION ET MOTIFS**

[38] Le mandat de l'arbitre consiste à déterminer si le bâtiment du 2147, rue du Trianon à Longueuil est couvert par l'ancienne garantie (garantie traditionnelle offerte par l'APCHQ) ou la nouvelle garantie (garantie gouvernementale).

[39] À l'époque qui nous concerne, la nouvelle garantie était en vigueur; cette garantie est obligatoire pour les bâtiments éligibles; pour les bâtiments non éligibles, l'administrateur offre en option la garantie traditionnelle.

[40] Comme l'administrateur avait établi que ce bâtiment n'était pas conforme aux exigences de la nouvelle garantie, à la demande de l'entrepreneur, il lui a accordé la protection de l'ancienne garantie.

[41] L'administrateur a basé sa décision sur l'article 2.2° b) du nouveau plan, en vigueur à l'époque, qui stipulait que la garantie était applicable dans le cas de la vente ou la construction d'un bâtiment multifamilial d'une hauteur de bâtiment de moins de quatre étages.

[42] De face, le bâtiment en question laisse voir un sous-sol à demi enfoncé faisant office de garage, trois unités privatives superposées et une mezzanine dans l'unité privative supérieure. L'administrateur conclut que l'immeuble comporte quatre étages, soit un étage pour chaque unité privative et un étage pour la mezzanine, en invoquant l'avant-dernier paragraphe de l'article 2 du nouveau plan, en vigueur à l'époque, où il est indiqué de se référer au *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs en construction et des constructeurs-propriétaires* pour la définition d'« étage », à savoir :

Dans la présente annexe, on entend par:

« étage »: la partie d'un bâtiment délimitée par la face supérieure d'un plancher et celle du plancher situé immédiatement au-dessus ou, en son absence, par le plafond;

[43] Comme le *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs en construction et des constructeurs-propriétaires* est muet sur la notion de « mezzanine », l'administrateur poursuit son raisonnement et a recours à la jurisprudence, soit la décision de l'arbitre Mireault du 17 décembre 1999 dans l'affaire *Développement Rachel Julien inc.* et *La Garantie Qualité Habitation*.

[44] Dans sa décision, l'arbitre Mireault conclut que le bâtiment dont il est question dans son dossier a quatre étages pour les fins d'application du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, ayant déterminé au préalable que la mezzanine constituait un étage. M. Mireault a certes été influencé par la définition du mot « mezzanine » obtenue de différents dictionnaires, qui lui accolent fréquemment le mot « étage ». Par ailleurs, dans l'affaire dont il était saisi, il a sûrement aussi été influencé par le fait que la mezzanine occupait, selon les différents calculs, entre 39 % et 43 % de la surface.

[45] Dans le présent dossier, il n'a pas été contredit que la mezzanine n'occupait que 19,8 % de la surface.

[46] Le *Code national du bâtiment* définit le terme « mezzanine » comme suit :

*Mezzanine (mezzanine)* : niveau entre le plancher et le plafond d'une pièce ou d'un étage quelconque, ou balcon intérieur.

[47] À prime abord, le *Code national du bâtiment* ne considère pas une mezzanine comme étant un étage. Dans la section traitant de la sécurité incendie, il est indiqué qu'une mezzanine n'est pas considérée comme un étage dans le calcul de la hauteur du bâtiment dans les cas suivants :

- "a) **si son aire totale ne dépasse pas 40% de celle de l'étage dans lequel elle se trouve ;**
- a) **si elle est utilisée comme aire de plancher sans cloisons ;**
- b) **si, à partir d'une hauteur d'au plus 1070 mm au-dessus du plancher de la mezzanine et du plancher de la partie située sous celle-ci aucun obstacle ne gêne la vue."**

[48] Dans le cas de la mezzanine qui nous concerne, toutes ces conditions sont respectées.

[49] Lorsqu'une loi est imprécise ou incomplète, le fait de recourir à d'autres sources est fréquent. Ici, nous sommes dans le domaine de la construction et non de la

littérature, et le recours au *Code national du bâtiment* me semble plus approprié que le recours aux dictionnaires.

[50] Dans sa publicité sur le Web<sup>2</sup>, le Conseil national de recherches Canada présente le *Code national du bâtiment* comme suit :

Largement perçu comme la « bible » par l'industrie de la construction, le *Code national du bâtiment (CNB)* vise à garantir que les bâtiments sont solidement construits, accessibles, résistants aux incendies et qu'ils ne posent pas de risque pour la santé. Rédigée par la Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies, cette publication sert de fondement à presque toutes les réglementations en vigueur au Canada. Elle s'applique aux projets de construction, de rénovation et de modification des bâtiments.

Le *CNB* renferme plusieurs annexes détaillées qui aident à mieux le comprendre et à appliquer ses exigences. Le *CNB* complète le *Code national de prévention des incendies* et ces deux publications sont indispensables pour les agents du bâtiment, les enseignants et les professionnels de la construction qui désirent être à l'avant-garde de leur profession.

[51] Si le législateur, à l'article 2 du nouveau plan, n'a pas cité le *Code national du bâtiment* comme source de référence, il n'a pas non plus cité quelque dictionnaire que ce soit. Certes, il a cité le *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs en construction et des constructeurs-propriétaires*, mais ce dernier est muet sur la notion de mezzanine. Devant un tel état de choses, pour les raisons mentionnées ci-haut, le soussigné préfère se référer au *Code national du bâtiment* plutôt qu'aux dictionnaires; non pas que ces derniers soient à proscrire, mais ils ne doivent être utilisés qu'en dernier recours, en l'absence d'autre documentation technique reconnue comme valable.

[52] L'article 2 du nouveau plan de garantie en vigueur en 1999 portant à confusion, il a été modifié par le législateur en août 2002, rendant éligible « un bâtiment multifamilial de construction incombustible comprenant au plus 4 parties privatives superposées ». Avec cette modification, l'éligibilité de l'édifice concerné dans le présent dossier aurait été sans équivoque, puisqu'il ne comporte que trois parties privatives superposées.

---

<sup>2</sup> <http://irc.nrc-cnrc.gv.ca/catalogue/nbc1f.html>

[53] Il a été mis en preuve qu'à l'époque, la Ville de Longueuil considérait cet édifice comme ayant trois étages.

[54] Le soussigné, après avoir effectué la visite des lieux, est d'avis qu'il faut un oeil inquisiteur pour détecter la présence d'une mezzanine dont la superficie ne représente que 20 % de celle de l'étage et qui abrite tout simplement un bureau et une armoire.

[55] L'entrepreneur a construit quatre édifices dans le même complexe; deux (avec mezzanine) ont été considérés par l'administrateur comme ayant quatre étages, tandis que les deux autres (sans mezzanine) ont été considérés comme ayant trois étages; vus de l'extérieur, ces quatre édifices ont le même nombre d'étages.

[56] POUR CES MOTIFS, le tribunal

ACCUEILLE favorablement la plainte du bénéficiaire; et

DÉCLARE que le bâtiment situé au 2147, rue du Trianon à Longueuil aurait dû à l'époque être considéré comme ayant trois étages; et conséquemment

ORDONNE à l'administrateur de réviser son rapport de conciliation daté du 6 janvier 2005 suivant les nouveaux paramètres applicables en vertu de la présente décision.

[57] Comme il a été convenu, les coûts du présent arbitrage sont entièrement à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 8 juillet 2005.

---

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]