

**ARBITRAGE**  
**En vertu du Règlement sur le plan de garantie**  
**des bâtiments résidentiels neufs**  
**(décret 841-98 du 17 juin 1998)**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'Arbitrage et de Médiation  
sur Mesure (GAMM)  
(Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment)

**Dossier N<sup>o</sup>** Plan de Garantie : 04-357 LS

DATE : 2 février 2006

**DEVANT L'ARBITRE JEAN MORISSETTE**

---

---

**JOSÉE MÉNARD ET PAUL MAHONEY, BÉNÉFICIAIRES**

ET

**LES ENTREPRISES CHRISTIAN DIONNE ET FILS INC., ENTREPRENEUR**

ET

**LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ INC.**

**SENTENCE ARBITRALE**

Je dois décider d'un avis d'arbitrage du 29 juin 2005 concernant une décision rendue par l'Administrateur du Plan de garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc. du 23 juin 2005 autorisant l'Entrepreneur à effectuer des travaux correctifs. Cette décision reprend une première décision du 28 mars 2003 qui ordonnait à l'Entrepreneur de procéder au remplacement complet du revêtement de briques.

Un deuxième avis d'arbitrage des Bénéficiaires concerne la validité d'une décision de l'Administrateur du 7 juin 2005 au sujet de la présence de fissures dans la fondation.

## **PRÉLIMINAIRES**

[1] Le soussigné a été désigné par le GAMM, et, suite aux échanges lors de conférences téléphoniques préparatoires, l'audience de cette affaire a été fixée au 3 novembre 2005 sur les deux avis.

[2] L'audition s'est tenue au 85 rue Bellehumeur, bureau 205, Gatineau, suivant le consentement de tous. L'audition a été précédée d'une visite des lieux.

[3] Toutes les parties étaient présentes. Les bénéficiaires étaient représentés par monsieur Paul Mahoney et Me Jonathan Coulombe, l'Entrepreneur par monsieur Christian Dionne et l'Administrateur de la garantie par Me Luc Séguin et monsieur Pierre Bonneville, inspecteur.

[4] Dès l'ouverture de l'instance, les parties ont procédé à faire des admissions et ont ainsi reconnu que la procédure avait été respectée et que l'arbitre avait juridiction pour disposer du litige tel que soumis.

[5] De consentement, l'audition a été scindée de manière à permettre aux experts des parties de n'être présents que pour la période et les sujets qui les intéressaient.

[6] En toute fin de journée, suivant le témoignage des parties et de leurs experts sous serment, la portion de l'arbitrage consacrée aux fissures dans la fondation a fait l'objet d'une entente et un document intitulé « Transaction et quittance » a été convenu et signé.

[7] Ainsi, la présente décision viendra prendre acte de cette transaction sur les points 3 et 4 de la décision de l'Administrateur du 7 juin 2005.

[8] Le point 2 de cette même décision a fait l'objet de réparation par le Bénéficiaire et je prends aussi acte de son désistement sur cette partie de sa demande d'arbitrage.

[9] Il demeure devant le soussigné de décider de la décision de l'Administrateur du 23 juin 2005 ( pièce A-40).

[10] Cette décision concerne et permet à l'entrepreneur de faire des travaux correctifs sur le point 19 du rapport d'inspection de M. Pierre Bonneville, inspecteur-conciliateur. Le rapport écrit de M. Bonneville (pièce A-13) est plutôt à l'effet d'un remplacement complet du revêtement de briques.

## LA PLAINTE

[11] La décision de l'Administrateur contenue dans ce rapport d'inspection supplémentaire du 28 mars 2003, pièce A-13, est claire, sans ambiguïté et ne porte pas à interprétation.

[12] Je reproduis l'intégralité de son contenu et souligne les passages qui m'apparaissent les plus pertinents:

« Tel qu'indiqué au **point 19** du *rapport d'inspection émis le 23 octobre 2002*, nous avons procédé, **le 13 janvier 2003**, à une inspection supplémentaire de l'immeuble sis au 64, rue du Rhône à Gatineau, en regard de ce point.

Outre le soussigné de « *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* », étaient présents à l'inspection supplémentaire du **13 janvier 2003**, M. Paul Mahoney (bénéficiaire), M. Christian Dionne de « *Les entreprises Christian Dionne et fils inc.* » ainsi que M. Denis Brisebois de « *Consultants QUALI-CONTRÔLE* ».

Nous tenons à rappeler que la *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* n'a pas statué sur le **point 19** dans son *rapport d'inspection émis le 23 octobre 2002* dans le cadre du contrat de garantie. Monsieur Denis Brisebois a été mandaté par la *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* dans le but de faire une contre-expertise au rapport de M. Richard Bélec, ingénieur expert sous la gouverne de *Construction Christian Dionne et fils inc.*. Afin de rendre une décision dans le cadre du contrat de garantie, cette contre-expertise a pour but de vérifier la conformité, et s'il y a lieu, d'émettre des commentaires et suggestions pour corriger la situation.

L'expertise de M. Richard Bélec, ingénieur, suggère le remplacement des briques endommagées, un polissage au jet de sable de la façade des briques et l'application à chaud d'une couche d'huile de lin afin de restaurer l'imperméabilité des surfaces de la brique. Il est bien évident que ces correctifs sont très coûteux et avec une certaine difficulté d'exécution sans être reconnu auprès du fabricant.

**Or, suite à la réception des rapports écrits de M. Denis Brisebois et M. Richard Bélec, ingénieur, *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* doit maintenant statuer sur le point 19 dans le cadre du contrat de garantie.** Dans le but d'aider à la compréhension des décisions rendues, nous vous prions de bien vouloir vous référer audit contrat.

<p><b>LA GARANTIE DES BATIMENTS RESIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC. DOIT MAINTENANT CONSIDÉRER LE POINT 19 QUI SUIT :</b></p>
--

L'entrepreneur devra effectuer les correctifs mentionnés ci-dessous, en conformité avec le rapport ci-joint et ce, dans les quarante cinq (45) jours

**suivant la réception du rapport.**

## **19. PROPRIÉTÉS DE LA BRIQUE SUITE AU NETTOYAGE À L'EAU SOUS PRESSION**

### **Correctifs :**

En référence au rapport de M. Denis Brisebois de *Consultants QUALI-CONTRÔLE*, la conclusion est qu'un remplacement complet du revêtement de briques est requis (voir copie du rapport ci-joint).

Nous sommes en présence d'une malfaçon cachée qui a été découverte et dénoncée par écrit à l'intérieur des délais prescrits au contrat de garantie. Par conséquent, en vertu de l'article 3.2 dudit contrat, l'entrepreneur devra effectuer le remplacement complet du revêtement de briques suivant les recommandations au rapport de M. Denis Brisebois et l'entrepreneur devra apporter une attention spéciale lors de l'exécution à l'installation d'un solin au-dessous des allèges des fenêtres en maçonnerie jointoyée. De plus, l'entrepreneur devra remettre les lieux dans son état d'origine à la fin des travaux. »

[13] Dans le cadre du contrat de La Garantie intervenu entre les parties ( pièce A-2), j'ai rendu une décision arbitrale le 24 mai 2005, pièce A-37. Cette décision concerne la tardiveté d'une demande d'arbitrage de l'Entrepreneur. L'avis d'arbitrage avait été présenté 610 jours après la réception de la décision de l'Administrateur qu'elle contestait.

[14] Suivant l'audition de la requête préliminaire des Bénéficiaires, l'examen de la preuve des parties, de leur plaidoirie, de la jurisprudence et de la loi, cette décision arbitrale refuse à l'Entrepreneur de présenter sa contestation.

[15] C'est ce qui est repris par le savant procureur de l'Administrateur lorsqu'il mentionne :

« Nous désirons tout d'abord vous informer que la décision arbitrale rendue le 24 mai 2005 ne fait que conclure au rejet de la demande d'arbitrage de l'entrepreneur, (...) » (pièce A-40)

[16] Effectivement, conformément à l'usage judiciaire, la requête préliminaire n'est qu'accueillie et l'avis d'arbitrage rejeté, il n'y apparaît aucune autre conclusion hormis celle concernant les frais.

[17] Est-ce dire, parce que silencieuse, que cette décision permet à l'Administrateur de changer les termes de la première décision puisque :

« et (elle) n'apporte aucune précision quant aux travaux correctifs devant être effectués sur le bâtiment. » (pièce A-40)

[18] C'est ce que propose l'Administrateur dans l'argumentation écrite de son procureur :

« Dans les circonstances, le 23 juin 2005, l'administrateur, par l'entremise de ses procureurs, a révisé sa décision du 28 mars 2003, en reconnaissant qu'il ne pouvait pas s'immiscer dans l'exécution des travaux correctifs de l'entrepreneur et en indiquant qu'il n'était plus justifié d'exiger le remplacement complet du revêtement de briques.

Par cette décision, l'administrateur a donc permis à l'entrepreneur d'effectuer des réparations à la brique qui, tout en étant moins onéreuses, corrigeront la situation une fois pour toute. »

[19] Selon les termes de la décision du 23 juin 2005 qui fait l'objet du présent arbitrage, l'Administrateur, à cause des circonstances soumises, déclare :

« (...) injustifié d'exiger de l'entrepreneur qu'il procède au remplacement complet du revêtement de briques. » (pièce A-40)

[20] Selon les termes de cette dernière décision, ces circonstances sont :

- i. La qualité et la durée de vie de la brique n'étaient nullement affectées ;
- ii. Le changement du parement de briques était moins coûteux ;
- iii. Le temps écoulé montre que le trouble affectant le revêtement de briques s'est atténué ;
- iv. L'Entrepreneur est disposé à faire des réparations ;
- v. Le choix des travaux correctifs et la méthode corrective appartiennent à l'Entrepreneur ;
- vi. Les réparations seront sujettes à la garantie.

[21] Avant d'examiner chacune de ces circonstances, je dois vérifier de l'effet juridique du rejet de la demande d'arbitrage en vertu de ma décision du 24 mai 2005.

## **DISCUSSION**

[22] Le rejet de l'avis d'arbitrage de l'Entrepreneur des 3 et 6 décembre 2004 (pièces A-34 et A35) lie les parties intéressées et l'Administrateur. Cette décision, selon le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est finale et sans appel.

[23] L'article 120 du Règlement sur ce sujet édicte :

« **120.** La décision arbitrale, dès qu'elle est rendue, lie les parties intéressées et l'administrateur.

La décision arbitrale est finale et sans appel. »

[24] Ainsi, le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur sont liés par cette décision.

[25] La sentence arbitrale qui accueille le moyen préliminaire et rejette l'avis d'arbitrage de l'Entrepreneur donne effet à la décision de l'Administrateur visée par cette demande. Le rapport du 28 mars 2003, pièce A-13, retrouve son effet et devient la décision de l'Administrateur des articles 18 et 19 du Règlement.

[26] Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs contient le mécanisme de mise en œuvre de la garantie. À la lecture de ce texte de loi qui encadre ma décision, il appert de ces articles que le défaut de l'Entrepreneur de corriger des travaux dans le délai indiqué à la décision oblige l'Administrateur à les effectuer :

« **18.** La procédure suivante s'applique à toute réclamation faite en vertu du plan de garantie:

1° (...)

2° (...)

3° (...)

4° (...)

5° dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et il en transmet copie, par poste recommandée aux parties impliquées;

6° en l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et, le cas échéant, il ordonne à l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire pour les réparations conservatoires nécessaires et urgentes, de parachever ou de corriger les travaux dans le délai qu'il indique et qui est convenu avec le bénéficiaire;

7° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur fait le

remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections dans le délai convenu avec le bénéficiaire et procède notamment, le cas échéant, à la préparation d'un devis correctif, à un appel d'offres, au choix des entrepreneurs et à la surveillance des travaux. »

« 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 15 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 15 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. »

**(Les soulignés sont du soussigné)**

[27] Rien n'existe dans le Règlement qui viendrait appuyer le pouvoir de l'Administrateur de rendre une décision qui a comme effet de modifier le contenu d'une de ses propres décisions. Nous sommes ici dans une situation juridique différente des autorités citées par l'Administrateur.

[28] La première décision de l'Administrateur du 28 mars 2003 prévoit le changement complet du parement de briques du bâtiment sujet.

[29] Le texte des articles du Règlement que j'ai souligné m'indique que l'Administrateur a le pouvoir de choisir les travaux qui corrigeront la malfaçon. Nous rejetons l'argument de l'Administrateur et de l'Entrepreneur à l'effet que ce dernier est le seul maître de la façon choisie pour la correction de la malfaçon.

[30] Les auteurs Kott et Roy<sup>1</sup> établissent ce principe dans le cadre d'un contrat d'entreprise de construction et non dans le cadre de l'application de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc..

[31] Pour leur part, les arbitres Claude Méryneau<sup>2</sup> et Gilles Lavoie<sup>3</sup> se sont exprimés sur ce point alors que l'Administrateur n'avait pas déterminé des travaux correctifs, ce qui n'est pas ici le cas.

[32] L'Administrateur reconnaît que la situation dénoncée constitue une malfaçon

<sup>1</sup> Kott, Olivier et al. La construction au Québec : perspectives juridiques.

<sup>2</sup> Méryneau, Claude, arbitre. Sentence arbitrale du 6 mai 2002, SORECONI. Dumont et Charbonneau c. Etmar Construction inc. et La Garantie Qualité Habitation (ACQ).

<sup>3</sup> Lavoie, Gilles. Sentence arbitrale du 6 juin 2005, GAMM. Gauthier et Grimard c. Construction Réjean d'Astous et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc.

existante et non apparente visée par l'article 10(2) du Règlement :

« (...) il importe tout d'abord de noter que l'administrateur reconnaît toujours que la situation dénoncée constitue une malfaçon existante et non apparente visée par l'article 10.2° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (c. B-1.1, r.0.2) et que la révision ne porte que sur un seul élément, soit celui relatif à la nature des travaux correctifs. »<sup>4</sup>

[33] La méthode utilisée pour procéder aux travaux correctifs, soit le changement complet du parement de briques, est, nous l'accordons, de l'entière responsabilité de l'Entrepreneur.

[34] S'il est d'usage pour l'Administrateur de ne pas s'immiscer dans la correction visant la malfaçon, ce n'est pas que le Règlement ne lui donne pas ce pouvoir. Interpréter le règlement autrement laisserait les Bénéficiaires à la merci d'un entrepreneur incompetent, ce qui va à l'encontre de l'existence même du Plan de Garantie des maisons neuves. Le pouvoir de statuer comporte le pouvoir de choisir les travaux pour corriger la malfaçon.

[35] L'Administrateur peut statuer sur les travaux que doit faire l'Entrepreneur et dans ce cas-ci, suivant l'opinion de son expert qu'il avait mandaté spécialement sur le correctif approprié, il l'a fait. L'Administrateur a choisi, conclu et ordonné par la suite à l'Entrepreneur de changer complètement le parement de briques. La décision du 23 juin 2003, pièce A-13, est limpide sur ce choix et sur le processus pour y arriver. La présente situation est différente du jugement dans l'affaire Therrien<sup>5</sup> citée par l'Administrateur en ce qu'aucune décision ayant force de loi n'est révisée par la demande de Therrien de changer le parement extérieur.

[36] De son côté, l'Entrepreneur n'a pas porté la décision du 28 mars 2003 en arbitrage dans les délais requis.

[37] Les circonstances relatées par l'Administrateur dans sa décision du 23 juin 2005 auraient pu être examinées dans le cadre de la requête préliminaire et ces circonstances auraient permis d'examiner la situation en regard du principe d'équité de l'article 116 du Règlement. Pourtant, cette preuve n'a pas été faite. Il est maintenant impossible de considérer ces faits car cette décision arbitrale du 24 mai 2005 est finale, sans appel et lie les parties. J'ajoute que même si cette preuve avait été faite, il est probable que la requête préliminaire aurait été accueillie.

---

<sup>4</sup> Séguin, Luc, Me. Argumentation écrite de l'administrateur. Savoie, Fournier, avocats, 15 décembre 2005.

<sup>5</sup> Séguin, Luc, Me. Argumentation écrite de l'administrateur. Savoie, Fournier, avocats, 15 décembre 2005.

## CONCLUSIONS

[38] Je dois examiner le différend qui m'est soumis dans le cadre juridique qu'est le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[39] L'Administrateur a rendu une décision qu'il lui était permis de rendre le 28 mars 2003.

[40] Pour sa part, l'Entrepreneur a agi de manière éclairée :

« [23] Dans les circonstances qui me sont présentées, les effets de l'appréciation de la loi étaient connus par l'entrepreneur. Ses choix ont été faits de manière éclairée et aucune faute, erreur ou omission ne m'a été présentée pour dire que le résultat de l'application du Règlement est injuste. »<sup>6</sup>

[41] Le soussigné doit appliquer la loi et le Règlement ne permet pas à l'Administrateur de modifier l'une de ses propres décisions. Son pouvoir est d'exiger que l'Entrepreneur procède aux travaux correctifs ou aux travaux spécifiques décrits dans sa décision.

[42] En terminant, je reprendrai un passage de ma décision du 24 mai 2005:

[20] Effectivement, contrairement à la jurisprudence qui nous est soumise, aucune explication ne nous est présentée pour nous proposer que les délais sont raisonnables, équitables ou ne portent aucun préjudice pour les parties.

[21] L'entrepreneur a suivi cette affaire et, selon toute apparence, a espéré ne pas exécuter ces travaux en souhaitant que les circonstances et le temps lui permettent de se soustraire aux conclusions du rapport d'inspection du 28 mars 2003. Il a cru que son assureur en arriverait à une entente monétaire avec les bénéficiaires ou que la fermeture du dossier par l'administrateur ferait disparaître l'effet de son contrat de garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (pièce A-2).

[22] Décider autrement serait vider de tout sens les articles du Règlement qui édictent que la demande d'arbitrage doit être présentée dans les 15 jours de la réception de la décision de l'administrateur et qu'à défaut, les travaux prévus au rapport d'inspection doivent et seront alors exécutés par l'entrepreneur ou l'administrateur. »

Pour ces motifs, le tribunal :

**Prend** acte du désistement du Bénéficiaire sur le point numéro 2 de la décision du 7 juin 2005 ;

---

6 Sentence arbitrale du 24 mai 2005. GAMM. Pièce A-37.

**Prend acte** de la transaction du 3 novembre 2005 sur les points 3 et 4 de la décision du 7 juin 2005, la rend exécutoire et partie intégrante de la présente décision ;

**Rejette** l'avis d'arbitrage du 29 juin 2005 ;

**Annule** à toutes fins que de droit la décision de l'Administrateur du 23 juin 2005 ;

**Ordonne** à l'Entrepreneur d'effectuer le remplacement complet du revêtement de briques ;

**Ordonne** que ses travaux soient terminés au plus tard le 31 mai 2006 ;

Conformément à la transaction, les frais étant à la charge exclusive de l'Administrateur.

Fait à Sainte-Agathe-des-Monts, le 2 février 2006

---

JEAN MORISSETTE,  
Arbitre de grief

---

Monsieur Paul Mahoney  
Représentant des bénéficiaires

Me Jonathan Coulome  
Procureur des bénéficiaires

Monsieur Christian Dionne  
Représentant de l'entrepreneur

Monsieur Pierre Bonneville  
Représentant de l'Administrateur

Maître Luc Séguin  
Procureur de l'Administrateur

Date(s) d'audience : 3 novembre 2005  
Date(s) de délibéré : 20 décembre 2005