

**TRIBUNAL D'ARBITRAGE**

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC**

n/d : PG 2006-107, PG 2006-108, PG 2006-109, PG 2006-110  
GAMM : 2006-10-004, 2006-10-005, 2007-10-001, 2007-10-002  
Administrateur : 06-379 LS, 06-380 LS, 07-119 LS, 07-120 LS.

Date 24 janvier 2008

---

**DEVANT L'ARBITRE : Me Bernard Lefebvre**

---

**M. Mario Dupont et M. Jean Paul Ouellet (unité 309)**

**M. Camille Vadebecoeur et Mme Louise Beaudry (unité 310)**

**M. Richard Bellemare et Mme Manon Fiset ( unité 311)**

**Mme Diane Corbeil Cadotte (unité 312)**

**«Bénéficiaires»**

**Et**

**La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.**

**«Administrateur»**

**Et**

**Valmont sur Rives (4002644 Canada inc.**

**« Entrepreneur »**

## SENTENCE ARBITRALE

[1] Cet arbitrage tranche l'objection des bénéficiaires à ce que l'entrepreneur exerce le recours en arbitrage prévu au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, le Règlement, (c. B-1.1, r. 0.2) parce qu'il ne détient plus la licence d'entrepreneur en construction émise par la Régie du bâtiment, la Régie.

[2] L'administrateur a décidé de faire exécuter les travaux correctifs par une autre entreprise, mais aux frais et dépens de l'entrepreneur.

[3] Les bénéficiaires demandent à l'arbitre d'appliquer la décision de l'administrateur sans entendre l'entrepreneur.

[4] L'objection des bénéficiaires pose la question de la qualification juridique de l'entrepreneur dans le cadre de l'application des règles de justice naturelle.

[5] Dans cette perspective, voyons les faits pertinents à la solution de l'objection.

### I. LES FAITS

[6] Les unités 309, 310, 311 et 312, occupées par les bénéficiaires, font partie de l'immeuble situé au 904 boulevard de l'Assomption, Repentigny. Ces unités comprennent une mezzanine.

[7] L'immeuble a été construit en fonction des normes de construction applicables à un bâtiment de moins de quatre étages.

[8] Le 21 juillet 2005, la Régie considère que l'immeuble est un bâtiment de quatre étages en raison de la superficie de la mezzanine des unités en question.

[9] Le 27 juillet, la Régie émet un avis de conformité à la norme 3.2.2.45 du Code du bâtiment (R.Q., c. S-3, r.2). L'entrepreneur demande aux bénéficiaires d'assumer une partie ou la totalité des coûts des travaux correctifs.

[10] Les bénéficiaires s'opposent à la demande de l'entrepreneur et le 13 novembre 2006 ils déposent une réclamation chez l'administrateur. En bref, les bénéficiaires soumettent qu'ils n'ont pas à défrayer le coût des travaux correctifs.

[11] Le 14 novembre 2006, l'administrateur informe l'entrepreneur de la teneur de la réclamation des bénéficiaires. L'entrepreneur, le 29 suivant, indique qu'il ne donne pas suite à la réclamation des bénéficiaires.

[12] Le 22 janvier 2007, M. Jocelyn Dubuc, inspecteur de l'administrateur, constate que la situation dénoncée par les bénéficiaires constitue une malfaçon au sens du Code civil du Québec et que des travaux sont requis pour rendre le bâtiment conforme aux normes auxquelles se réfère la Régie.

[13] M. Dubuc est d'avis que l'administrateur ne peut plus s'adresser à l'entrepreneur pour effectuer les travaux correctifs requis puisque ...  
« *l'entreprise n'est plus détentrice d'une licence d'entrepreneur depuis le 25 avril 2006.* »

[14] M. Dubuc décide que les travaux correctifs requis sont ceux afférents aux avis de correction émis par la Régie. M. Dubuc s'exprime ainsi :

« *DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR*

*Décision du 22 janvier 2007*

...

*Travaux :*

*L'administrateur mandatera un autre entrepreneur pour apporter les correctifs qui s'imposent afin de rendre le bâtiment conforme aux exigences de la RBQ.*

*Les correctifs seront identiques ou équivalents aux mesures différentes à être acceptées par la RBQ et s'étendront aux quatre unités comportant une mezzanine, en vue de rendre le bâtiment conforme aux normes.*

*Évidemment, ces travaux seront exécutés aux frais et dépens de l'entrepreneur « 4002647 Canada inc. »*

[15] Le 23 avril 2007, l'entrepreneur soumet la décision de M. Dubuc à l'arbitrage.

[16] L'arbitrage se tient le 19 octobre 2007 et débute par la visite des lieux et se poursuit en audience plénière dans un autre endroit.

## II. LA QUESTION EN LITIGE

[17] À l'audience, les bénéficiaires prétendent que l'entrepreneur doit toujours être détenteur d'une licence d'entrepreneur pour pouvoir exercer le recours à l'arbitrage et ils demandent d'appliquer la décision rendue par M. Dubuc le 22 janvier 2007, sans autre forme de débat.

## III. ARGUMENTS

[18] Les **bénéficiaires** fondent leur position sur la lettre et l'esprit du Règlement adopté en vertu de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1) et en particulier sur la définition du terme « *entrepreneur* » du Règlement, à savoir :

*« Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*

### SECTION I

## INTERPRÉTATION

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

« entrepreneur » : une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, pour un bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le présent règlement. » (l'arbitre souligne)

[19] Or, souligne-t-on, l'article 78 du Règlement énumère les conditions d'adhésion d'un entrepreneur à un plan de garantie dont l'une d'elles consiste à :

« art. 78, 11° produire une attestation suivant laquelle elle a demandé une licence d'entrepreneur auprès de la Régie; »

[20] D'autre part, en vertu de l'annexe II du Règlement, l'entrepreneur s'engage à :

« ANNEXE II Liste des engagements de l'entrepreneur

L'entrepreneur s'engage :

1° à respecter les critères d'adhésion requis par l'administrateur conformément aux exigences prévues dans un règlement de la Régie du bâtiment du Québec portant sur le

*plan de garantie des bâtiments résidentiels  
neufs; »*

[21] En l'espèce, l'entrepreneur ne possède plus la licence d'entrepreneur depuis le 25 avril 2006 et l'article 106 du Règlement prévoit que toute demande d'arbitrage pour une réclamation doit être portée par une partie intéressée, soit le bénéficiaire ou l'entrepreneur.

[22] Si l'entrepreneur doit détenir une licence d'entrepreneur en construction en vigueur au moment de la dénonciation, lors des travaux et lors de l'inscription de l'hypothèque légale<sup>1</sup>, par analogie ou à plus forte raison, doit-il être détenteur de cette licence lorsqu'il exerce un recours à l'arbitrage.

[23] Selon l'entrepreneur, les autorités soumises par les bénéficiaires au soutien de leur requête en irrecevabilité sont non pertinentes car elles se rapportent à des matières de nature purement civile alors que le Règlement qui régit les parties est de nature procédurale et l'interprétation qu'ils font de ce Règlement ne correspond ni à la lettre, ni à l'esprit de ce texte.

[24] La finalité du Plan de garantie de l'administrateur découle de l'objectif du Règlement qui est de garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur (art. 7 Règlement). L'exécution de ces obligations n'est pas annulée par le fait que l'entrepreneur ne détienne plus la licence d'entrepreneur après la fin des travaux.

[25] En conséquence, c'est dans cet esprit que doivent se lire les dispositions du Règlement relatives à : la couverture de la garantie (art. 8 à 11); les exclusions et les limites de la garantie (art. 12 à 16); le mécanisme de mise en œuvre de la garantie (art. 17 et 18) et les recours (art. 19 à 40).

[26] De plus, le Règlement ne contient aucune mesure autorisant l'administrateur à annuler les obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur prévues au Plan de garantie en raison que celui-ci ne détienne plus la licence d'entrepreneur (art. 41 à 74).

---

<sup>1</sup> Muridal inc. c. Commission scolaire des navigateurs et L'Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Lévis 200-09-0044642-047 (200-17-004642-047); Les sûretés réelles dans la Code civil du Québec, 3<sup>ième</sup> édition, Louis Payette EYB, pages 679, 680, 705 et 706

voir aussi : M.G.A. Électricité inc. c. Corporation des maîtres électriciens du Québec, Commissaire de l'industrie de la construction, dossier RE-760-002904, 27 février 2006.

[27] D'ailleurs, le Règlement prévoit le partage des coûts d'arbitrage, lorsque l'entrepreneur est le demandeur (art. 123 Règlement).

[28] Enfin, l'annexe II du Règlement énonce les engagements de l'entrepreneur au regard d'un Plan de garantie, dont ceux relatifs au parachèvement des travaux (art. 4°) et à l'indemnisation à verser à l'administrateur (art. 5°).

[29] Or les règles de justice naturelle prévoient qu'aucune personne ne peut être jugée à moins de lui donner l'opportunité d'être entendue. C'est ce que réclame l'entrepreneur.

[30] D'ailleurs, nulle part dans la jurisprudence, ne trouve-t-on un soutien à la position des bénéficiaires, que l'entrepreneur doive conserver sa licence en vigueur à quelque époque ultérieure, entre autres, à l'institution d'une requête introductive d'instance<sup>2</sup>.

[31] En l'espèce, le Règlement ne contient aucune clause ayant pour effet de restreindre le droit absolu de l'entrepreneur de se faire entendre et il est raisonnable de la part de l'arbitre de lui donner cette opportunité<sup>3</sup>, car, en matière d'équité procédurale, le décideur ne peut commettre aucune erreur<sup>4</sup>.

[32] L'administrateur pose le problème de la façon suivante : quelle sera la réaction de l'entrepreneur si les travaux correctifs sont exécutés par une autre entreprise, mais à ses frais, s'il n'a pas eu l'opportunité de faire valoir son point de vue?

#### IV. ANALYSE ET DÉCISION

[33] Les tribunaux, le législateur et, à sa suite, le gouvernement, nous ont laissé les règles d'organisation du droit administratif que les instances judiciaires ont interprétées et, en dépit de quelques incertitudes, sont fermes dans leurs grandes lignes.

---

<sup>2</sup> Masco Électrique inc. c. Avco et als. 500-05-066247-014 (CS 11 novembre 2003).

<sup>3</sup> Construction & General Workers' Union, Local 92 c. Voice Construction Ltd. 2004, CSC 23.

<sup>4</sup> Cf. Rénovation Marc Cléroux inc. c. Soreconi et Marie-Antoinette Montero et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc. 550-17-002199-055 (CS, district de Hull, 14 mars 2007)

[34] En vertu des règles du droit administratif, le gouvernement possède le pouvoir de promulguer des règlements pour fixer la façon d'appliquer la loi adoptée par le législateur.

[35] C'est ce processus qui a été suivi dans le cas du Règlement promulgué par le gouvernement en vertu de la Loi sur le bâtiment, laquelle a été adoptée par le législateur.

[36] Le Règlement énonce le pouvoir de la Régie d'édicter les normes et critères d'application de tout Plan de garantie, les mesures pour en assurer l'observance, ainsi que les modalités d'exécution des obligations légales et contractuelles énoncées dans ce Règlement.

[37] Il existe un principe fondamental que, aucune partie impliquée dans un recours relatif à l'exercice de ses droits et à l'exécution de ses obligations ne peut être jugée si elle n'a pas été entendue, à moins d'une disposition spécifique à l'effet contraire.

[38] En droit administratif, il est établi, que c'est le législateur et non pas le gouvernement qui doit inscrire une disposition permettant de décréter la façon dont une partie peut exercer ses droits et, dans ce cas, le législateur doit manifester sa volonté de façon expresse.

[39] Or, la Loi sur le bâtiment ne contient aucune disposition déléguant au gouvernement ou à la Régie le pouvoir de restreindre la portée des règles de justice naturelle à l'égard des parties impliquées dans un recours relatif à l'exécution des droits et obligations prévues au Règlement.

[40] En l'espèce, le Règlement vise, entre autres, les conditions que doit satisfaire une entreprise pour obtenir une licence d'entrepreneur et non pas les attributs juridiques de cette entreprise. À moins de circonstances particulières, une entreprise de construction continue d'exister même si elle ne détient plus la licence d'entrepreneur émise par la Régie.

[41] Ainsi, ce n'est pas à la faveur des dispositions du Règlement que l'arbitre doit trancher la question de savoir si l'entreprise Valmont sur Rives a droit de se faire entendre en arbitrage même s'il ne détient plus la licence d'entrepreneur au moment d'exercer un recours à l'arbitrage, mais plutôt en fonction de savoir si la décision de l'administrateur est susceptible de l'atteindre dans son patrimoine.

[42] Il est clair que l'entreprise Valmont sur Rives est susceptible d'être atteinte dans ses droits advenant le cas où l'arbitre entérine la décision de l'administrateur de faire exécuter, par un autre entrepreneur, mais à ses frais et dépens, les travaux correctifs, selon les exigences de la Régie.

[43] Il suit, que l'arbitre doit donner à l'entreprise Valmont sur Rives, l'occasion de se faire entendre.

## V. DISPOSITIF

[44] Pour tous ces motifs, l'arbitre rejette l'objection des bénéficiaires et le tribunal convoque les parties pour débattre le fond de la question.

[45] L'administrateur et l'entrepreneur défraient les frais de l'arbitrage en parts égales.

[46] Ainsi décidé, le 24 janvier 2008.

---

Me Bernard Lefebvre

Pour les bénéficiaires  
Dupont, Ouellet, Vadeboncoeur et  
Beaudry

Me Anne Laverdure  
Laverdure Miller  
1575, boulevard Henri-Bourassa ouest,  
bureau 325  
Montréal (Québec)  
H3M 3A9

Pour les bénéficiaires  
M. Richard Bellemare et Mme  
Manon Fiset

M. Richard Bellemare  
904 boulevard L'Assomption unité 311  
Repentigny (Québec)  
J5Y 3Z9

Pour la bénéficiaire  
Mme Diane Corbeil Cadotte

Madame Diane Corbeil Cadotte  
904 boulevard L'Assomption unité 312  
Repentigny (Québec)  
J5Y 3Z9

Pour l'Administrateur :

Me Luc Séguin  
Savoie Fournier  
5930 L.-H. Lafontaine  
Anjou (Québec)  
H1M 1S7

Pour l'Entrepreneur :

Me Michel Semeteys  
Crochetière Pétrin  
5800 boulevard Louis-H-Lafontaine  
2<sup>ième</sup> étage  
Anjou (Québec)  
H1M 1S7

Dates d'audience : 19 octobre et 30 novembre 2007

Début du délibéré : 10 décembre 2007