

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98)**

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n° : GAMM : 2009-11-011
APCHQ : 137296-1 (09-267SP)

ENTRE :

FRANCINE BÉLANGER ET DANIEL PELLETIER

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.

(ci-après l'« administrateur »)

ET :

RÉSEAU VIVA INTERNATIONAL INC.

(ci-après l'« entrepreneur »)

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Johanne Despatis

Pour les bénéficiaires :	M. Daniel Pelletier
Pour l'administrateur :	M ^e Stéphane Paquette
Pour l'entrepreneur :	M. Gabriel Gaertner
Date de l'audience :	27 novembre 2009
Lieu de l'audience :	Anjou
Date de la sentence :	23 décembre 2009

SENTENCE ARBITRALE

Adjudex inc.
0906-8338-GAMM
SA-8069

INTRODUCTION

[1] Madame Francine Bélanger et monsieur Daniel Pelletier, les bénéficiaires, contestent en vertu de l'article 35 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (décret 841-98), le *Règlement*, les éléments suivants d'une décision rendue le 11 mai 2009 par la *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, l'administrateur :

Tenant compte du fait que la réception du bâtiment est survenue le 21 mars 2008, on constate que la demande de réclamation a été reçue par l'administrateur dans la première année de la garantie.

Donc, en vertu de l'article 3.2 du contrat de garantie, exception faite des éléments dénoncés par écrit lors de la réception, pour être couverts par la garantie, les points mentionnés dans la demande de réclamation des bénéficiaires doivent répondre aux deux critères de la malfaçon, à savoir :

- a) L'entrepreneur a-t-il fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment?*
- b) Les malfaçons étaient-elles cachées au moment de la réception du bâtiment?*

De plus, les points dénoncés ne doivent pas faire partie des exclusions de la garantie décrites à la section 4 du contrat de garantie.

[...]

1. Parachèvement du crépi de ciment

Les faits

L'inspection a permis d'observer qu'aucun crépi de ciment n'est présent sur les murs de béton des fondations.

Cependant, aucune mention n'en est faite sur le document de réception.

Analyse et décision (point 1) :

On constate que le point 1 porte sur des travaux de parachèvement qui, contrairement aux exigences de l'article 3.1 du contrat de garantie, n'ont pas été dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment.

Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard de ce point.

2. Parachèvement de l'accès au chalet

Les faits

Le bénéficiaire dénonce qu'une longue série de marches est nécessaire pour descendre à son chalet depuis le terrain de stationnement.

L'inspection nous a permis d'observer qu'effectivement, sans ces marches, le chalet est inaccessible.

Un contrat a été octroyé à une entreprise d'aménagement paysagé et le bénéficiaire demande à ce que la garantie rembourse les frais qu'il a encourus.

Bien que cet élément ait été dénoncé à la réception du bâtiment, nous constatons qu'il fait partie des exclusions prévues au contrat de garantie.

Analyse et décision (point2) :

Comme le mentionne l'article 4.9 du contrat de garantie, les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et 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, sont exclus de la garantie.

À la lumière de ce qui fut constaté sur les lieux, il appert que la situation dénoncée porte effectivement sur des travaux qui ne font pas partie intégrante du bâtiment comme tel.

Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 2.

3. *Parachèvement de l'isolation des murs du vide sanitaire*
4. *Parachèvement de la teinture extérieure du chalet*

Les faits

L'inspection a permis de constater que le bénéficiaire avait lui-même réalisé les travaux. De plus, ces éléments n'ont pas été dénoncés lors de la réception du bâtiment.

Analyse et décision (points 3 et 4) :

Les travaux relatifs aux points 3 et 4 ont été réalisés par le bénéficiaire avant même l'intervention de l'administrateur.

De l'avis de l'administrateur, il ne s'agissait pas de travaux d'urgence ou de mesures conservatoires nécessitant une intervention immédiate. Le bénéficiaire a donc fait défaut de respecter la procédure de conciliation obligatoire décrite à la section « C » du contrat de garantie.

Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 3 et 4.

LES FAITS

[2] Les bénéficiaires ont signé l'acte de réception de leur copropriété, un chalet situé à Chertsey, le 21 mars 2008. Il s'agit d'une nouvelle copropriété construite par Réseau Viva International inc., l'entrepreneur.

[3] Suite à la dénonciation par les bénéficiaires en janvier 2009 auprès de l'administrateur de situations qu'ils estimaient couvertes par le *Règlement*, une inspection a lieu le 23 avril 2009 par madame Joanne Tremblay, inspectrice-conciliatrice au service de l'administrateur. Son rapport suit le 11 mai suivant, rapport dont les extraits pertinents sont reproduits ci-haut.

[4] Je résume dans les paragraphes qui suivent les éléments de preuve présentés à l'égard de chacun des points en litige.

Point 1. Parachèvement du crépi de ciment

[5] Concernant le crépi, madame Tremblay explique ne pas l'avoir considéré couvert par le *Règlement* puisqu'il s'agit selon elle d'une question de parachèvement de travaux non dénoncée au moment de la réception du bâtiment. Selon madame Tremblay, malgré la présence de neige au moment de la réception de l'immeuble par les bénéficiaires, il ne leur était pas impossible de vérifier si le crépi avait été appliqué aux murs de la fondation, en outre qu'elle estime peu probable que la neige ait pu s'accumuler à certains endroits.

[6] Pour sa part, monsieur Pelletier affirme que l'absence de crépi n'était pas visible au moment de la réception du chalet en raison de la présence de neige. Il ajoute ne s'en être rendu compte qu'à la fonte des neiges quelques semaines après la réception.

[7] Interrogé sur les termes de son contrat intervenu avec l'entrepreneur relativement à la question du crépi, monsieur Pelletier se dit incapable d'affirmer si l'application de crépi en faisait partie.

Point 2. Parachèvement de l'accès au chalet

[8] Monsieur Pelletier soutient qu'il est nécessaire d'aménager une série de marches pour se rendre à son chalet depuis le stationnement en raison de la configuration très pentue du terrain sans quoi, selon lui, le chalet est inaccessible depuis le stationnement. Au moment de la réception en mars 2008, continue monsieur Pelletier, cet aménagement n'avait pas été fait et son absence a été notée par lui et monsieur Gaertner, représentant de l'entrepreneur, à la liste des items à parachever. Il fut convenu à l'époque que l'escalier serait réalisée par l'entrepreneur une fois obtenu le financement pour ce faire. Entre temps, les bénéficiaires convenaient de se rendre à leur chalet en passant par le terrain du voisin.

[9] Monsieur Gaertner n'a malheureusement jamais obtenu le financement nécessaire et a en fait consenti à l'été 2008 à remettre l'ensemble du projet de copropriétés à son créancier hypothécaire. Celui-ci n'a jamais complété les travaux attendus par les bénéficiaires.

[10] Cela dit, quelques semaines avant l'audience, les bénéficiaires ont fait réaliser par un tiers les travaux d'accès à leur chalet de sorte qu'il n'y avait plus au moment de l'audience de demande de parachèvement à ce sujet. En revanche, les bénéficiaires réclament plutôt les sommes déboursées pour réaliser ces travaux.

[11] Pour sa part madame Tremblay explique avoir considéré ce point exclu du *Règlement* puisque visé par son alinéa 29(9).

Point 3. Parachèvement de l'isolation des murs du vide sanitaire

[12] Monsieur Pelletier explique ses raisons pour avoir procédé lui-même à l'isolation des murs du vide sanitaire. Après avoir constaté que plusieurs autres copropriétaires effectuaient eux-mêmes ces travaux dans leur chalet, il en a déduit qu'il devait lui aussi y procéder et que ces travaux étaient nécessaires.

[13] Selon madame Tremblay, ces travaux n'étaient pas nécessaires et n'entrent donc pas dans la catégorie de travaux conservatoires et urgents visés par le *Règlement*.

Points 4. Parachèvement de la teinture extérieure du chalet

[14] Tout comme pour le point précédent, les bénéficiaires ont procédé aux travaux avant de présenter leur réclamation à l'administrateur. Ils réclament donc les sommes déboursées pour ces travaux.

[15] Monsieur Pelletier dit avoir procédé à l'application d'une couche de teinture sur le bois recouvrant le chalet afin d'empêcher ce dernier de *travailler négativement*. En effet, selon lui, puisqu'il manquait une couche de teinture, le bois commençait à changer de couleur au début de l'été 2008. À cette époque, dit-il, le gestionnaire du projet lui avait fourni deux ou trois contenants de teinture. Il a dû toutefois en acheter six de plus pour terminer le travail et c'est ce coût qu'il réclame.

[16] Pour sa part, madame Tremblay a considéré cette réclamation exclue du *Règlement* pour les mêmes raisons qu'au point précédent.

ANALYSE ET DÉCISION

[17] Sujet à certaines conditions, le *Règlement* impose à l'administrateur l'obligation d'exécuter au profit d'un bénéficiaire acquéreur d'une copropriété les obligations contractées envers lui par un entrepreneur si celui-ci ne s'en acquitte pas.

[18] C'est toutefois seulement à l'intérieur des paramètres définis par le *Règlement* que l'administrateur est engagé et conséquemment que l'arbitre peut lui ordonner d'agir. Autrement dit, ma compétence en l'espèce se limite essentiellement à assurer que la garantie offerte par le *Règlement* a été respectée. Qu'en est-il pour chacune des réclamations?

Point 1. Parachèvement du crépi de ciment

[19] Ce point soulève la question de la conformité de cette réclamation aux exigences du *Règlement* dans la mesure où, selon l'administrateur, cette réclamation n'aurait pas été dénoncée par écrit au moment de la réception du bâtiment. On a vu que monsieur Pelletier affirme ne pas avoir été en mesure à l'époque de constater l'absence de crépi en raison de la présence de neige.

[20] Le premier paragraphe de l'article 27 du *Règlement* se lit ainsi :

La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

1° Le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

[21] Il en ressort que le seul fait de l'inachèvement de travaux observable au moment de la réception n'est pas suffisant selon le *Règlement* pour donner ouverture à un recours en faveur d'un bénéficiaire. En effet, il faut, d'une part, que cette situation ait été comprise dans les obligations contractuelles de l'entrepreneur et, d'autre part, qu'elle soit dénoncée par écrit, au moment même de la réception du bâtiment, ou dans les trois jours qui suivent si le bénéficiaire n'avait pas encore emménagé.

[22] En l'espèce, la preuve n'a pas démontré que l'application d'une couche de crépi était incluse dans le contrat convenu entre l'entrepreneur et le bénéficiaire. Ce dernier se dit en effet incapable de l'affirmer. Il en résulte qu'il n'est donc pas démontré que la pose de crépi faisait partie des engagements contractuels de l'entrepreneur.

[23] Aussi, sans devoir me prononcer sur la question de savoir si l'absence de crépi était visible ou non à la réception, je conclus sur la foi de l'analyse qui précède que cette réclamation n'est pas fondée.

Point 2. Parachèvement de l'accès au chalet.

[24] Selon la preuve, l'escalier dont il s'agit n'est pas à proprement parler relié au bâtiment mais faisait partie des travaux de terrassement nécessaires en raison de la configuration pentue du terrain. Aussi, même si la preuve n'est pas contredite à l'effet que cet accès au chalet est un élément que devait compléter l'entrepreneur, élément par ailleurs dénoncé à la réception du bâtiment, il s'avère à l'examen que ces travaux ne sont pas couverts par le *Règlement* suivant son

alinéa 29(9). Celui-ci exclut en effet de son champ d'application les ouvrages situés à l'extérieur du bâtiment:

Sont exclus de la garantie :

[...]

*9. Les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentiels et **tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment** tels les piscines extérieurs, le terrassement, **les trottoirs, les allées** et le système de drainage des eaux de surface du terrain.*

[caractères gras ajoutés]

[25] Dans les circonstances, malheureusement, le *Règlement* n'est d'aucun secours aux bénéficiaires dont la réclamation à cet égard doit donc être rejetée.

Points 3 et 4. Parachèvement de l'isolation des murs du vide sanitaire; Parachèvement de la teinture extérieure du chalet

[26] En l'espèce, les bénéficiaires demandent le remboursement des frais qu'ils ont encourus pour effectuer les travaux décrits aux points 3 et 4.

[27] Il n'est pas contesté que le *Règlement* ne comporte aucune disposition prévoyant le remboursement à un bénéficiaire des frais engagés pour effectuer des travaux qui n'auraient pas été urgents et conservatoires.

[28] En effet, la seule disposition au *Règlement* traitant du remboursement de dépenses effectuées par un bénéficiaire pour des travaux réalisés par lui après la réception de son bâtiment se retrouve à l'alinéa 34(5) du *Règlement*. Ce dernier stipule que l'administrateur, et par conséquent l'arbitre, peut ordonner le remboursement à un bénéficiaire du coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes faites par lui.

[29] On peut certes concevoir que les travaux faits par monsieur Pelletier n'étaient pas superflus. Cela dit, la preuve n'a toutefois pas démontré qu'il s'agissait de réparations conservatoires nécessaires et urgentes au sens du *Règlement*.

[30] Monsieur Pelletier n'a d'ailleurs pas vraiment soutenu le contraire mais il invoque l'article 116 du *Règlement* me demandant d'agir en équité et d'ordonner en conséquence les remboursements demandés. Cette disposition stipule :

Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[31] Dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, 2007 QCCS 470, la Cour supérieure s'est penchée sur ce concept d'équité de l'article 116. Elle écrit :

[76] L'équité est un concept qui fait référence aux notions d'égalité, de justice et d'impartialité qui sont les fondements de la justice naturelle. Dans certains cas, l'application littérale des règles de droit peut entraîner une injustice. Le recours à l'équité permet, dans certains cas, de remédier à cette situation.

[77] Les propos tenus par la professeure Raymonde Crête dans un article récent permettent de mieux saisir la nature et les limites du pouvoir de l'arbitre en matière d'équité:

PRELIMINARY REMARKS ON THE CONCEPT OF EQUITY

7. For a better understanding of the scope of the equitable remedies that are provided by the legislation, it is important to shed some light on the foundational concept of equity. According to its first accepted understanding, equity refers to the notions of equality, fairness, and impartiality, which are associated with the standards of natural justice. In this broad sense, the concept of "equity" encompasses all the institutions and rules of law designed to attain the objective of justice.

8. In certain circumstances, the application of the rules of substantive law can, due to their general nature, result in injustice. They are sometimes incapable of capturing the complex reality of life in society. For the purposes of preventing injustice, "equity", in a more restricted sense, leads judicial authorities to override or supplement the strict rules of law by taking into account the particular circumstances of each case. One author refers to these overriding and supplementary functions of "equity" in the following terms: "an opposition to the rigidity of the law, of the 'strict law'"

9. In the English tradition, the term "equity" refers to the rules and doctrines that were applied to temper the rigidity, which characterized the common law in the thirteenth and fourteenth centuries. The equitable jurisdiction was originally administered by the Lord Chancellor and later by the Court of Chancery to correct or supplement the common law. The Courts of Equity recognized new rights and remedies by referring to the

broad concepts of conscience, good faith, justice, and fairness. Gradually these equitable rules and doctrines evolved, in the Seventeenth Century, into a formal system of law that existed parallel to the common law. Since the enactment of the Judicature Acts 1873-75 in England, both systems of common law and Equity are administered by the same courts, although legal scholars and judicial authorities still view them as distinct.

10. In jurisdictions with a tradition of Civil Law, like those with a tradition of Common Law, equity also constitutes a fundamental concept that originally manifested itself in the rules and doctrines of the Roman Praetorian Law. However, unlike its historical development in English law, equity has always remained an integral part of the Civil Law systems. In Private Law, the concept finds its expression in its overriding function, notably where judges, aware of their inability to overtly override the explicit norms, temper the power of those norms with a skilful interpretation of the law and of the facts in such a way as to adopt what is clearly the fairest decision. To reach this end, the arbiter may call on a general principle to reduce the extent of a specific clause or may bring particular attention to certain facts and play down others.

11. Equity also manifests itself in substantive law, by the integration of a number of "notions of variable content". These include specific rules founded on the interests of justice, which allow the courts to derogate and to add to the legislative and contractual norms. Notably, the Civil Code of Quebec imposes certain requirements of 'good faith', which transcend the respect of strict rights. They prohibit the abusive or unreasonable exercise of rights and recognize the auxiliary role of 'equity' in the determination of contractual obligations. They also introduce the rule of contractual justice, which aims at re-establishing an equilibrium between the obligations of the parties. These rules and principles effectively legitimize overriding and auxiliary judicial interventions aimed at finding the fairest solution in the circumstances. As mentioned by Philippe Jestaz, the auxiliary function of equity is possible, "when the legislator refuses to give a precise command and leaves in the hands of the judges the task of preceding individual treatment (within certain legal limits).

[32] L'article 116 demande à l'arbitre de statuer *conformément aux règles de droit* tout en lui conférant l'autorité relative d'agir en équité. Le recours à l'équité ne peut pas permettre à l'arbitre d'ajouter au *Règlement* une indemnité qui n'y est pas prévue et cela d'autant que ce dernier statue expressément à l'alinéa 34 (5) sur cette question du remboursement des dépenses.

[33] Pour toutes ces raisons, les réclamations visées aux points 3 et 4 sont rejetées.

CONCLUSION ET DISPOSITIF

[34] Pour tous ces motifs, je conclus que la décision de l'administrateur rendue en l'espèce était bien fondée et rejette les réclamations des bénéficiaires.

[35] Je décide à propos dans les circonstances que les coûts d'arbitrage seront défrayés par l'administrateur vu la discrétion accordée à l'arbitre à cet égard à l'article 123 du *Règlement*.

Montréal, le 23 décembre 2009

Johanne Despatis, avocate
Arbitre

Adjudex inc.
0906-8338-GAMM
SA-8069