

# 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)

Dossier n° : GAMM 2009-11-005  
No QH : 54277

Date : 5 novembre 2009

---

**DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE**

---

**ALEXIS WADDEL**

-et-

**MARIE-ÈVE DUBOIS**

Bénéficiaires

c.

**LES CONSTRUCTIONS JACQUES LAPORTE INC.**

Entrepreneur

-et-

**LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.**

Administrateur de la Garantie

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

[1] Suivant les diverses constatations que les parties m'ont invité à faire lors d'une visite des lieux de l'immeuble sujet de l'arbitrage, les bénéficiaires et l'Administrateur du Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. C.B -1.1, r.02) se présentent pour l'audition convoquée à l'hôtel Best Western, salon Bellefeuille ;

[2] L'Entrepreneur, dûment signifié de l'avis de convocation pour ce jour, est absent. Il aurait fait cession de ses biens. L'enquête et l'audition procéderont par défaut contre cette partie ;

[3] Les parties présentes reconnaissent ma nomination, ma juridiction et ma compétence à entendre le présent arbitrage ;

[4] Il n'y a pas de requête préliminaire ;

[5] Les témoins ont été assermentés avant d'être entendus ;

[6] L'arbitrage porte sur divers points d'une décision du 16 avril 2009 rendue par monsieur Normand Pitre pour l'Administrateur ;

[7] Les parties m'informent qu'il n'y a pas d'urgence et que les travaux à faire au revêtement extérieur ne seront faits qu'après l'hiver. Vu le nombre de points à être examinés, les parties acceptent que la présente décision soit rendue plus de 30 jours après l'audition puisque tous les travaux devraient être exécutés lors de la pose de la nouvelle brique à la décision de l'Administrateur ;

### **ADMISSION**

[8] Comme il est mentionné dans la décision sous examen, les points 1 à 22 sont reconnus comme couverts par la garantie ;

[9] En ce qui concerne le point 18, l'Administrateur installera un miroir dans la salle de bain du bachelor s'agençant aux meubles, miroir qui aura une dimension de  $\pm 25'' \times 43''$  ;

[10] Les documents soumis par monsieur Alexis Waddell, permettront à l'Administrateur de reconsidérer une partie de sa décision. Je souligne que ces renseignements n'étaient pas communiqués à monsieur Pitre lors de la rédaction de la décision du 16 avril 2009;

### **Point 30 : Céramique de la salle de bain au rez-de-chaussée**

[11] L'Administrateur remboursera aux bénéficiaires une somme de 910,00\$ plus taxes.

### **Point 32 : Dénivellation des murs et/ou des planchers dans le bachelor**

[12] L'Administrateur corrigera les plinthes et le décroché du mur gauche du salon, dans le bachelor ;

**Point 33 : Installation de persiennes extérieures en façade**

[13] L'Administrateur fournira et installera des persiennes sur les deux fenêtres de la partie gauche de la façade. Le choix du modèle des persiennes étant aux bénéficiaires ;

**Point 34 : Robinetterie de lavabo du bachelor**

[14] L'Administrateur modifiera la robinetterie et lavabo du bachelor avec des équipements similaires à ceux de l'unité d'habitation principale ;

**Point 35 : Luminaire avec détecteur de mouvement**

[15] Le raccordement électrique du détecteur de mouvement sera fait par l'Administrateur;

**Point 38 : Achat d'une grille d'aération décorative**

[16] Un montant de 45,10\$ sera remboursé aux bénéficiaires pour l'achat de la grille d'aération décorative ;

**Crayon correcteur**

[17] Un crayon correcteur de menuiserie sera fourni aux bénéficiaires par l'Administrateur pour faire les retouches et corriger les marques sur les armoires de la cuisine de l'unité d'habitation des bénéficiaires ;

**LE LITIGE**

[18] Avec les parties, il a été alors convenu que les items restant sous examen et qui seront l'objet d'une preuve contradictoire sont les points 26, 27, 28, 29, 36, 37, 39 et la demande relative au remboursement des divers paiements faits sous protêt devant la notaire Ninon Cadieux le 21 août 2008 ;

[19] À l'occasion de la suspension pour le dîner et ayant en main la documentation relative à la demande des bénéficiaires pour le remboursement des extras payés à l'Entrepreneur, l'Administrateur a rendu une décision (pièce A-8) qui rejette cette demande comme exclue du Plan de garantie en vertu de l'article 6.7.6 du contrat de garantie. La décision est ainsi libellée :

*« Les propriétaires nous mentionnent avoir du accepter et payer des extras sous l'influence de la menace pour lesquels extras ils sont en désaccord.*

*Lors de notre inspection, nous avons constaté dans un premier temps que les dits extra étaient en place ou avaient été exécutés.*

*Toutefois, il est à noter qu'il est mentionné sur les documents que ceux-ci sont exclus du contrat préliminaire no 100181.*

*De ce fait, la garantie doit statuer de la façon suivante :*

*Article 6.7.6 : La réparation des dommages découle de la responsabilité extracontractuelle de l'entrepreneur.*

*Par conséquent, la garantie ne peut reconnaître. »*

[20] Les parties m'accordent alors juridiction pour examiner cette dernière décision ;

### **LA PREUVE**

[21] Pour une mise en contexte, monsieur Alexis Waddell, bénéficiaire, produit une lettre du 10 décembre 2008 qui a été reçue par l'Administrateur, pièce B-1 ;

[22] Cette lettre fait état que la maison a été construite sans un permis émis par le service d'urbanisme de Mirabel, et de manière dérogatoire : revêtement de pierres insuffisant et entrées charretières projetées illégales ;

[23] Le contrat de garantie n'a pas été remis aux bénéficiaires, ni ne leur a été fourni par l'Entrepreneur ou l'Administrateur. Ils n'auront eu l'opportunité de prendre connaissance du contrat de garantie qu'après en avoir trouvé un exemplaire en faisant leur propre recherche sur le web, la toile Internet ;

[24] Cette situation particulière me porte à mentionner que l'Administrateur, en vertu de l'article 109 du règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. C.B -1.1, r.02), a l'obligation de produire tous les documents nécessaires à l'audition. Ici, le cahier de pièces constitué par l'Administrateur ne comprend pas ni le contrat de construction, ni celui détaillant la garantie. À mon avis, ces documents devraient être produits dans tous les dossiers;

### **Façade de l'immeuble (point 8)**

[25] L'Administrateur admet que des travaux doivent être exécutés au revêtement de brique. Les bénéficiaires me demandent de choisir le détail des travaux à être exécutés car la brique installée sous l'allège n'est plus disponible. L'Administrateur exprime vouloir garder cette portion de la façade. Selon les bénéficiaires, il sera impossible de trouver une brique qui aura les mêmes caractéristiques de teinte et couleur ;

[26] Cette dernière information n'est pas confirmée par monsieur Pitre qui attend, pour sa part, les réponses de divers fournisseurs ou maçons sur la disponibilité du produit ;

[27] Les Bénéficiaires requièrent que toute la brique de façade soit changée alors que l'Administrateur souhaite trouver une brique qui s'agencera à celle déjà en place ;

[28] À l'analyse des témoignages des bénéficiaires et de monsieur Normand Pitre, je comprends que même une brique de même modèle n'aura pas la même apparence, car ce revêtement change de couleur avec le temps. La brique étant un revêtement naturel, il est très rare de trouver une brique de même couleur à une autre qui aurait été fabriquée à un temps différent ;

[29] La particularité de cette construction est que la portion du revêtement de brique au-dessus de l'allège a été posée suite à un avis de la ville de Mirabel. Effectivement, le pourcentage de revêtement naturel n'était pas suffisant pour répondre aux dispositions réglementaires ;

[30] Cet ajout de briques marque un problème visuel car la couleur de la brique posée est différente de celle qui était en place ;

[31] De plus, l'Entrepreneur a choisi de poser cette brique par-dessus le revêtement d'aluminium qui était alors en place sur cette section de bâtiment ;

[32] Il est certain que la pose de brique sans avoir enlevé le revêtement existant doit être reprise. La preuve prépondérante qui m'est présentée me convainc qu'il sera impossible de trouver une brique de même modèle et couleur. La façade devra être entièrement refaite ;

### **Point 26 – Bornes du terrain**

[33] Les documents en annexe D-1 à D-12 du contrat notarié du 21 août 2008, (pièce B-2) ont été présentés aux bénéficiaires chez le notaire instrumentant la vente. Cette rencontre de signature était précédée de la réception d'une mise en demeure de passer titre et sous l'avis qu'à défaut, le contrat de construction serait annulé ;

[34] Voilà pourquoi les signatures des bénéficiaires apparaissent avec la mention « *payé sous protêt* » aux annexes suivantes :

- D-1 (articles sanitaires)
- D-2 (travaux de plomberie)
- D-3 (travaux d'électricité)
- D-5 (absence d'un recouvrement)
- D-7 (ajouts dans les travaux de céramique)
- D-8 (ajouts dans les travaux de maçonnerie)

Et sans mention de protêt pour les annexes :

- D-4 (travaux de ventilation)
- D-6 (ajouts dans le choix des boiseries et portes intérieures et extérieures)
- D-9 (frais de raccordement à Hydro-Québec)
- D-10 (frais de bornage du terrain)

- D-11 (crédits pour travaux non faits)
- D-12 (crédits pour travaux faits par les acheteurs)

[35] Je rejette l'objection au dépôt de la pièce B-2 puisque explicitement partie du contrat de construction. Ces documents sont signés par madame Marie-Ève Dubois, monsieur Alexis Waddell ainsi que Jacques Laporte pour les Constructions Jacques Laporte Inc. et on peut y lire : « Ces travaux seront inclus au niveau de la garantie du bâtiment » ;

[36] L'annexe D-10 concerne les frais de piquetage de terrain qui ont été demandés par les bénéficiaires, ce qu'ils admettent ;

[37] Le certificat de localisation (pièce B-3) accompagnant le contrat notarié mentionne que quatre (4) repères ont effectivement été posés le 3 juin 2008, date des relevés sur le terrain ;

[38] L'annexe au formulaire étape 5, qui comporte la liste de parachèvement des travaux est déposée comme pièce B-4 . Cette pièce B-4, à la page 2, à son item 10, indique :

« 10. Installer les bornes sur le terrain, à être effectué. » et à la main, à l'encre bleue, on y lit : « OK à faire ».

[39] Cette dernière mention a été faite par monsieur Jacques Laporte qui est le représentant de l'Entrepreneur. J'en déduis qu'à la date de signature de ce document chez le notaire le 21 août 2008, ces repères n'y étaient plus ;

[40] Cet item fait ainsi partie du certificat de parachèvement, pièce A-5 ;

**Point 27 TRANSFERT DE LA PIERRE CONCASSÉE**

**Point 28 CHEMIN DE PIERRE**

**Point 29 TRANSFERT DU TOP SOIL**

**Point 39 COÛTS RELATIFS AU CHANGEMENT D'EMPLACEMENT DU STATIONNEMENT**

[41] Ces quatre items sont aussi mentionnés comme travaux relatifs à parachever et dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment et apparaissent à la pièce B-4 (1) et B-4 (2) qui est l'annexe au certificat de parachèvement A-5. Je souligne que cette annexe n'était sûrement pas dans le dossier de l'Administrateur qui avait l'obligation, en vertu de l'article 109 du règlement, de transmettre aux parties et à l'organisme d'arbitrage tout le dossier en sa possession et relatif à la décision qu'il a rendue ;

[42] Selon la preuve reçue et non contredite, les annotations à ce document B-4 sont de l'Entrepreneur et comportent ses initiales ;

**ANALYSE**

[43] Est-ce que ces points 26, 27, 28, 29 et 39 sont ou non exclus de la garantie en vertu du Règlement ?

[44] Voici les textes du règlement pertinent :

« **Section 1**  
INTERPRÉTATION

Article 1. (...)

(...)

«bâtiment»: le bâtiment lui-même, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soit le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain français;

(...)

**Article 10.** La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. »

(...)

**Article 12.** Sont exclus de la garantie:

1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

4° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;

5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;

8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;

9° 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;

10° les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;

11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment.»

(soulignés du soussigné)

[45] La définition du terme «bâtiment» au règlement vient encadrer ce qui est partie «des travaux relatifs aux bâtiments» Les items 26° bornes du terrain, 27° transfert de la pierre concassée, 28° chemin de pierre, 29° transfert du top soil et 39° coût relatifs au changement d'emplacement du stationnement ne font pas partie du bâtiment lui-même. Il s'agit d'ouvrages situés à l'extérieur du bâtiment ;

[46] Seul le bâtiment et ses équipements nécessaires à son utilisation prévue au certificat de parachèvement doivent être couverts par le plan de garantie selon l'article 10 du règlement. Les items des points 26, 27, 28, 29 et 39 de la demande d'arbitrage ne sont pas des éléments du bâtiment et ne sont pas nécessaires à son utilisation. De plus, ces éléments du contrat de construction sont spécifiquement exclus du Plan de Garantie (art. 12 (9)) ;

**Point 36 – Frais d'intérêt et Point 37 – Frais pour ajout de briques en façade**

[47] Sur ces items, les pièces suivantes sont produites par les bénéficiaires :

- B-5 Devis de construction;
- B-6 Lettre du 14 août 2008 adressée à Me Pierre Cliche par Me Maryse Boucher;
- B-7 Lettre datée du 15 août 2008 adressée à Me Pierre Cliche avocat, par Me Maryse Boucher qui représentait l'entrepreneur ;

[48] Les bénéficiaires réclament :

- i) Les frais payés au moment de la signature du contrat notarié pour retard de la prise de possession chargés par l'Entrepreneur, et
- ii) Un montant de 2 226,24\$ payé pour des intérêts-retard de l'hypothèque Fonds Centria payé aussi à l'Entrepreneur ;

[49] Les bénéficiaires demandent ce remboursement en vertu de l'article 5.4 du contrat de garantie qui stipule :

« 5.4 Intérêts : tout arrérage de sommes payables par le promettant-acheteur au vendeur en vertu de la présente portera intérêt à un taux annuel égal à .... %, à compter de la date de leur exigibilité. »

[50] Selon les bénéficiaires, l'Entrepreneur étant fautif (absence de permis de construction, non-suffisance du recouvrement de briques requis par le règlement municipal et obligation de construire un bâtiment conforme aux règlements), ils n'avaient pas à payer ces montants. S'ils l'ont fait, c'est sous la menace de ne pas recevoir livraison de leur maison, voilà pourquoi les mentions sous protêt.

[51] L'Administrateur soumet que cette réclamation n'est pas couverte par le plan de garantie car il ne s'agit pas d'un défaut dans la construction ou le bâtiment.

[52] Le remboursement des frais extras payés sous protêt sont aussi réclamés, soit :

B-2 (D-9) 230,00\$ plus taxes pour des travaux payés en trop à l'entrepreneur;

B-10 est une liste explicative de la demande de remboursement des travaux électriques de 265,00\$ plus taxes en relation du coût payé sous protêt (B-2 (D-3));

## **ANALYSE**

[53] Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs a été adopté pour assurer aux personnes qui conviennent de faire construire un bâtiment résidentiel neuf, une protection qui est prévue à sa section II, **contenu de la garantie** ;

[54] Les articles 8 à 24 du règlement détaillent la couverture de la garantie pour les bâtiments résidentiels neufs non détenus en copropriété divise ;

[55] Comme il appert des articles reproduits ci-avant, le règlement restreint la couverture de la garantie aux manquements de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles spécifiques à l'usage du bâtiment ;

[56] L'esprit du règlement est d'assurer les bénéficiaires que leur résidence peut servir à les abriter et est construite selon des standards précis. Le règlement protège le parachèvement des travaux, les réparations des vices de constructions, malfaçons, vices cachés et vices de conception qui surviennent à des époques précises et déterminées ;

[57] Rien dans le texte du règlement ou dans le contrat ne permet d'exercer un droit relatif à une réclamation pour dommages et intérêts de nature contractuelle ou extra contractuelle contre l'Entrepreneur ;

[58] Cela s'explique par le fait que l'Administrateur du plan de garantie agit comme caution des obligations de l'Entrepreneur et qui assurent les bénéficiaires d'un bâtiment construit selon des standards établis et exempts de déficiences apparaissant dans des délais reconnus ;

[59] Ainsi, en cas de réclamation monétaire pour une somme payée en trop pour une faute contractuelle ou extra contractuelle, les bénéficiaires doivent s'adresser aux tribunaux de droit commun de juridiction civile ;

[60] De même, advenant que les bénéficiaires se plaignent de fraude, malversations ou d'autres gestes de nature pénale ou criminelle, ils devront s'adresser aux autorités pénales et criminelles puisque exclus de la garantie des bâtiments résidentiels neufs ;

[61] J'ajoute que l'article 5.4 du contrat de garantie allégué comme fondement de ces réclamations par les bénéficiaires ne vise aucunement la situation sous étude. Cet article établit un taux d'intérêt qu'ils devraient payer s'ils sont en défaut de verser une somme payable à l'Entrepreneur et inscrite aux contrats de construction ;

[62] Les réclamations monétaires pour frais d'intérêts payés en trop, frais pour ajout de briques et remboursement des frais payés en extra seront rejetées puisqu'elles ne sont pas couvertes par la garantie ;

**POUR ET PAR CES MOTIFS :**

**DÉCLARE** l'Entrepreneur en défaut ;

**DONNE ACTE** que les points 1 à 22 de la décision du 16 avril 2009 sont couverts par la garantie ;

**DONNE ACTE** que l'Administrateur :

**INSTALLERA** un miroir dans la salle de bain du bachelor qui aura une dimension de  $\pm 25''$  X  $43''$  et s'agencera avec le meuble de lavabo et de rangement (Point 18) ;

**PAIERA** une somme de 910,00 \$ aux bénéficiaires, paiement devant être fait, au plus tard, 30 jours de la date de la présente décision ;

**EFFECTUERA** les réparations qui corrigeront les plinthes des murs du salon et de la cuisine du bachelor et le décroché du mur de gauche du salon pour que le tout soit en angle droit, à l'équerre et au niveau (Point 32) ;

**FOURNIRA** et installera des persiennes aux deux fenêtres de la partie gauche de la façade, le choix du modèle de persiennes étant laissé aux bénéficiaires (Point 33) ;

**CHANGERA** la robinetterie et les lavabos installés au niveau du bachelor pour les rendre identiques à ceux installés au rez-de-chaussée (Point 34) ;

**EFFECTUERA** le raccordement électrique du détecteur de mouvement (Point 35) ;

**PAIERA** la somme de 45,10 \$ aux bénéficiaires pour l'achat de la grille d'aération décorative, paiement devant être fait, au plus tard, 30 jours de la date de la présente décision (Point 38) ;

**REMETTRA** un crayon de menuiserie aux bénéficiaires pour les retouches aux armoires de cuisine de leur unité d'habitation ;

**ACCUEILLE** en partie la demande d'arbitrage des bénéficiaires ;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur de reprendre la façade complète de la maison avec une brique d'un modèle et de couleur identiques (Point 8) ;

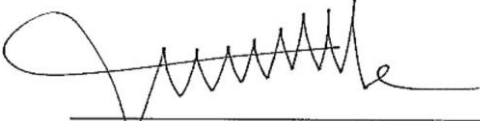
**REJETTE** la demande d'arbitrage des bénéficiaires pour les items :

Point 26	Bornes du terrain
Point 27	Transfert de la pierre concassée
Point 28	Chemin de pierre
Point 29	Transfert du top soil

Points 36 & 37  
Point 39

Frais payés sous protêt  
Coûts relatifs au changement d'emplacement du  
stationnement

Les frais de l'arbitrage étant à la charge de l'Administrateur, conformément aux articles 21 et 123 du Règlement.



JEAN MORISSETTE, arbitre

**Alexis Waddell**

-et-

**Marie-Ève Dubois**

Bénéficiaires

**Me Avelino De Andrade**

Pour l'Administrateur

Date d'audience : 5 novembre 2009

Date délibéré : 5 novembre 2009