

# 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° : 4190.44J  
GAMM 2017-13-001  
GCR 1042-54

Date : 28 février 2018

---

**DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE**

---

**CLAUDETTE PRUD'HOMME  
ANDRÉ LABELLE**  
Bénéficiaires

c.  
**HABITATIONS M.P. GAUL INC.**  
Entrepreneur

Et  
**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)**  
Administrateur

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

## PRÉAMBULE

- [1] Les Bénéficiaires portent en arbitrage la décision de l'Administrateur du 11 août 2017 qui refuse leur demande de remboursement d'un acompte d'un montant de 10 680.00\$;

- [2] L'audition s'est déroulée le 23 janvier 2018 au Quality Inn de Laval;
- [3] Les parties ont reconnues ma nomination et ma juridiction à rendre une décision finale et sans appel conformément aux dispositions du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q., c B.1, r.8 (ci-après appelé « le Règlement »));
- [4] Aucune demande préliminaire n'est présentée par les parties. Le cahier de pièces de l'Administrateur, pièce A-1 à A-17, a été produit de consentement, le tout sujet à la preuve contraire qui pourrait être présentée, séance tenante;
- [5] Pour sa part, l'Entrepreneur produit, de consentement, la pièce E-1, une acceptation de financement de la Banque Nationale du 9 juin 2016; un récapitulatif des frais qu'il a engagé au 31 décembre 2017, pièce E-2, et un document de 9 pages appelé « dossier couleurs » pour le 157, rue des champs Fleuris du 20 juin 2016, pièce E-3;
- [6] Avant d'être entendu, les témoins ont été assermentés;

### QUESTIONS EN LITIGE

- [7] Conformément aux dispositions du Règlement, à la suite de la réception d'un formulaire de réclamation des Bénéficiaires, pièce A-5, l'Administrateur sous l'autorité de son conciliateur, Monsieur Jocelyn Dubuc, TP, a produit un rapport écrit qui rejette la réclamation des Bénéficiaires.
- [8] L'Administrateur rejette, la demande de remboursement d'acompte et des montants payés pour des luminaires et la hotte de cuisine : Le plan de garantie ne couvrirait pas les remboursements après la réception du bâtiment résidentiel neuf;
- [9] Les conclusions de cette inspection furent rendues sans que le conciliateur recueille les commentaires de chacune des parties concernées. La seule analyse des documents du dossier lui a été suffisante. Cette analyse apparaît au rapport dans les mots suivants :  
  

*« Comme nous pouvons le constater à la lecture de l'article 10, les demandes des bénéficiaires, soit le remboursement d'acompte et la remise des luminaires et de la hotte de cuisine, ne sont pas couvertes par la garantie après réception. »*
- [10] L'audition porte donc sur les conditions de mise en application de la période de couverture de remboursement d'acompte versé en vertu du contrat de garantie;

## LES FAITS

- [11] Le 27 mai 2016, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur signent un contrat de garantie sur le formulaire de l'Administrateur Garantie de Construction Résidentielle, pièce A-2;
- [12] De manière concomitante et cette même journée, les Bénéficiaires signaient un contrat préliminaire sur lequel est inscrit que Monsieur Labelle et Madame Prud'Homme promettent d'acheter du vendeur, Habitations M.P. Gaul Inc., un immeuble situé à Sainte-Sophie, dont l'adresse est le 157, rue des Champs Fleuris, sur lequel sera construit la maison modèle Artémis-3 chambres, pour un prix de 213 600.00\$, Pièce A-1;
- [13] Conformément à l'article 37 du contrat A-1, moins de 5 jours après le 27 mai, Madame Fanny Gaul, accepte le contrat préliminaire pour l'Entrepreneur;
- [14] Les Bénéficiaires témoignent qu'à l'occasion des discussions menant à ces signatures des pièces A-1 et A-2, il a été entendu verbalement avec Madame Fanny Gaul, que la maison à être construite ne serait achetée que si leur maison de Brossard était vendue et de la conclusion d'un financement hypothécaire;
- [15] Selon les Bénéficiaires, puisque cette maison de Brossard n'a pas été vendue et que le financement pour la maison qu'il souhaitait acheter pour l'un de leurs petits enfants a été refusé, ils sont en droit de retrouver la somme de 10 680.00\$ qu'ils ont versé en acompte;
- [16] Afin de faire la preuve de ce refus de financement, il réfère le tribunal à la lettre de la Banque Nationale du 16 décembre 2016. Le deuxième paragraphe de la pièce A-10 mentionne, inter alia :
- « Nous avons le regret de vous annoncer que nous ne pouvons donner suite à cette demande puisque certains critères de votre dossier ne répondent plus aux normes d'acceptation de la Banque Nationale du Canada ».*
- (Les soulignés sont du soussigné)
- [17] Madame Fanny Gaul, gestionnaire de ce projet, mentionne pour sa part que la maison n'a été en chantier qu'après avoir en mains le contrat préliminaire, pièce A-1, et une acceptation de financement, pièce E-1;
- [18] La pièce E-1, signé de Madame Valérie Larrivée pour la Banque Nationale du Canada est du 9 juin 2016. Il s'agit d'une acceptation d'une demande de financement hypothécaire au nom de Monsieur André Labelle et Claudette Prud'Homme Labelle pour un montant de financement approuvé de 170 880.00\$. Le but de la demande apparaissant sur ce document est l'achat et la construction d'une propriété située au 157, chemin des Champs Fleuris à Sainte-Sophie, Québec, dont le montant est de 213 600.00\$, Madame Larrivée est la même personne qui signe la pièce A-10 du 16 décembre 2016;

- [19] Si l'achat avait été conditionnel, l'Entrepreneur, n'aurait jamais procédé au choix des couleurs qui s'est déroulé le 20 juin 2016, lors du dépôt d'acompte de 10 680.00\$, pièce E-3;
- [20] Cette pièce E-3 : *choix de couleur et d'autres matériaux*, reconnu par Madame Prud'Homme, est de la même date que le chèque 053 des Bénéficiaires sur lequel on peut lire « dépôt maison Ste-Sophie », pièce A-7, du montant de 10 680\$;
- [21] À la même date de l'avis de fin des travaux du 28 septembre 2016, pièce A-4 les Bénéficiaires signent un formulaire de réception sans réserve, pièce A-3. Sur cette pièce, juste au-dessus des signatures des Bénéficiaires, on y lit, inter alia :
- « Déclaration de réception : En ce 28 septembre 2016, le ou les Bénéficiaires déclarent que les travaux relatifs au bâtiment non-détenu en copropriété divise ou à la partie privative d'un bâtiment détenu en copropriété divise sont terminé, sous réserve des éléments à corriger ou de menus travaux à compléter et identifiés sur la présente liste et qu'il est en état de servir conformément à l'usage auquel il a été destiné.*
- [22] Les Bénéficiaires ont initialé chacune des pages de ce formulaire de réception. Madame Prud'Homme a aussi apposé ses initiales sur les 9 pages du formulaire utilisé pour le choix des couleurs, pièce E-3;
- [23] Madame Fanny Gaul ajoute qu'à l'occasion d'une visite de chantier avec les Bénéficiaires, le 24 août 2016, pour s'assurer que le tout est conforme à leur demande, qu'il n'a pas été question que les Bénéficiaires ne prendraient la maison qu'à la suite d'un financement pour clore ce marché. L'acceptation du financement était au dossier de l'Entrepreneur pièce E-1 et il n'a pas été question de la vente d'un bâtiment à Brossard non plus;
- [24] Ce n'est qu'à la mi-septembre qu'elle apprendra que les Bénéficiaires vivent un problème d'obtention de financement. À l'occasion de cette discussion, Monsieur Labelle la rassure puisqu'il dit qu'ils sont à la recherche d'une autre alternative et qu'il ne devrait pas y avoir de problème;
- [25] C'est à l'occasion de cette discussion qu'il sera demandé aux Bénéficiaires de venir signer la déclaration de réception, pièce A-3 afin qu'il ne soit pas fait de reproche à l'Entrepreneur qu'il n'a pas rempli ses obligations, ce que les Bénéficiaires acceptent;
- [26] L'Entrepreneur acceptera d'attendre quelques temps pour la signature du contrat notarié puisque Madame Fanny Gaul obtiendra une confirmation d'un conseiller de la Banque Laurentienne d'une demande d'un nouveau financement qui serait garantie par cet édifice commercial situé à Brossard qui appartient aux Bénéficiaires;
- [27] Plusieurs communications interviendront entre Madame Gaul et les Bénéficiaires. Finalement, l'Entrepreneur apprendra qu'un nouveau

financement a été accordé et que malheureusement, il sera insuffisant pour que les Bénéficiaires puissent donner suite à leurs obligations;

- [28] Le 9 janvier 2017 (pièce A-10), l'avis des Bénéficiaires confirme qu'ils se retirent du marché et demandent le remboursement du dépôt de 10 680.00\$ en plus des coûts des luminaires et de la hotte de cuisinière qu'ils ont commandés et payés;

## ANALYSE

- [29] L'article 10 du Règlement qui décrit la couverture du plan de garantie après la réception du bâtiment 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 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. Pour la mise en oeuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-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. Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-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 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 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 de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;*

*6° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable;*

*7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.*

(les soulignés sont du soussigné)

- [30] Cet article doit être reproduit dans le contrat de garantie de l'Administrateur, pièce A-3, ce qui est le cas. On peut lire spécifiquement à l'article 7.1 du contrat au sujet des acomptes :

*Art. 71« Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage à rembourser au Bénéficiaire les Acomptes versés à l'Entrepreneur en cas de manquement par l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales, avant la Réception du bâtiment, résultant notamment de sa faillite, son insolvabilité, de la résiliation pour cause du Contrat couvert ou de la fraude de l'Entrepreneur dans le cas d'un contrat d'entreprise, à condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié.*

(les soulignés sont du soussigné)

- [31] Ce contrat A-2 fait état et décrit que le plan de garantie de l'Administrateur couvre aussi, sous certaines conditions : ● Article 8 : Garantie de Parachèvement, ● Article 9 : Garantie contre les malfaçons, ● Article 10 : Garantie contre les vices cachés, ● Article 11 : Garantie contre les vices de bâtiments, ● Article 12 : Garantie contre les vices de sol, ● Article 13 : Garantie de relogement , déménagement et entreposage et, finalement, explique à son article 15 les limites de cette garantie et les exclusions (article 16) et le processus de réclamation (article 17), de la décision (article 18), et des recours (article 19, 20 et 21);
- [32] Il m'apparaît ici important de mentionner que les Bénéficiaires m'ont confirmé ne pas avoir fait la lecture de leur contrat de garantie, pièce A-2 ou du contrat préliminaire pièce A-1 de manière précise et complète avant même la séance d'arbitrage;


- [33] Par contre, à ma demande, ils ont vérifié de la présence ou non de cette condition d'obtention d'un financement. Ils n'ont pas été en mesure de pointer ces conditions dans aucun des documents. Après un examen de la preuve documentaire, j'en viens à conclure que ces conditions n'apparaissent pas dans aucune des pièces produites en preuve;
- [34] Les Bénéficiaires admettent, avoir apposé leurs signatures sur le formulaire de réception du bâtiment, pièce A-3. Ils confirment ainsi que leur réclamation est faite après que le bâtiment est en état de servir à l'usage auquel il est destiné, terminé et prêt à être occupé. L'Entrepreneur a complété son contrat;
- [35] Le témoignage de Madame Fanny Gaul est plus probable quant à l'inexistence d'une entente verbale lors des signatures du contrat préliminaire et pièce A-1 et du contrat de garantie pièce A-2. À cela, j'ajoute qu'au moment du choix des couleurs, Madame Fanny Gaul nous informe qu'il n'y a pas eu de mention d'une vente d'un immeuble à Brossard qui devait se conclure, ce qui n'a pas été nié. Les Bénéficiaires n'ont pas contesté ou nié la partie du témoignage de la représentante de l'Entrepreneur au sujet qu'il n'a pas été question d'une condition pour la signature du contrat notarié d'achat lorsque la maison serait terminée lors de la visite de chantier du 24 août 2016;
- [36] De plus, la preuve des Bénéficiaires concernant le refus de financement de la Banque Nationale (pièce A-10) indique que l'institution financière ne peut donner suite à la demande de financement hypothécaire pour le 157, des Champs Fleuris puisque certains critères du dossier ne répondent plus aux normes d'acceptation. En ne répondant plus aux normes d'acceptations de la Banque, ce document vient établir l'existence de l'acceptations pièce E-1 du 9 juin 2016. Si les critères de la demande de financement hypothécaire ne répondent plus aux normes d'acceptation c'est qu'ils les respectaient auparavant;
- [37] Finalement, le remboursement d'acompte n'est couvert que si la maison n'est pas livrée à la date fixée au contrat de construction ou que l'Entrepreneur n'est pas en mesure de livrer la maison, ce qui n'es pas le cas en instance;

## **POUR ET PAR CES MOTIFS**

**REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

**LE TOUT** aux frais de l'Administrateur conformément à l'article 123 du Règlement tout en condamnant les Bénéficiaires à rembourser un montant

de 250\$ à l'Administrateur puisqu'ils n'ont pas eu gain de cause sur aucun des points de leur demande d'arbitrage.



JEAN MORISSETTE, arbitre

**CLAUDETTE PRUD'HOMME**  
**ANDRÉ LABELLE**  
Les Bénéficiaires

**HABITATIONS M.P. GAUL INC.**  
Entrepreneur

**ME ÉRIC PROVENÇAL**  
Pour l'Administrateur

Date(s) d'audience: 23 janvier 2018