
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)**

ENTRE : CONSTRUCTION RICHARD CLICHE INC.

(ci-après désignée « l'Entrepreneur »)

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ 3196-3198, FRÉDÉRIC-
LÉGARÉ**

(ci-après désigné « les Bénéficiaires »)

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE
(GCR)**

(ci-après désignée « l'Administrateur »)

N° dossier CCAC : S16-112802-NP

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Me Luc Chamberland

Pour les Bénéficiaires : Mme Marie-Claude Gagnon
M. Vincent Talbot
M. David Boily

Pour l'Entrepreneur : Me Catherine Fournier

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer

Date de l'audition au fond : Le 26 mai 2017

Date de la décision : Le 26 juillet 2017

Identification complète des parties

Arbitre : Me Luc Chamberland
79, boul. René-Lévesque Est, bureau 200
Québec (Québec) G1R 5N5

Entrepreneur : Construction Richard Cliche inc.
2170, rue Principale
Saint-Frédéric (Québec) G0N 1P0
Et son avocate :
Me Catherine Fournier

Bénéficiaires : SDC 3196-3198, Frédéric-Légaré
3196, Frédéric-Légaré
Québec (Québec) G2A 0C1
Et ses représentants :
Mme Marie-Claude Gagnon
M. Vincent Talbot
M. David Boily

Administrateur : La Garantie de construction résidentielle
(GCR)
7171, rue Jean-Talon Est, bureau 200
Anjou (Québec) H1M 3N2
Et son avocat :
Me Pierre-Marc Boyer

DÉCISION ARBITRALE

- [1] Le **11 avril 2017**, l'arbitre a rendu une décision interlocutoire. À la demande des parties, il a ordonné la réunion du présent dossier avec celui portant le numéro S16-100701-NP afin que l'instruction puisse être commune. Toutes les parties aux deux dossiers ont convenu que les seuls points encore en litige portent sur le muret d'intimité à l'arrière et sur le balcon et l'escalier avant.
- [2] Le **22 novembre 2016**, l'Administrateur, M. Jocelyn Dubuc T.P., a rendu une décision (A-14) accueillant la réclamation des Bénéficiaires, en outre, concernant le muret d'intimité à l'arrière et le balcon et l'escalier avant. Lors de l'audition, après que la preuve ait été complétée, l'Administrateur a déclaré qu'il ne modifierait pas sa décision initiale. À cette occasion, le tribunal a souligné qu'il n'était évidemment pas lié par la décision de l'Administrateur. Le **28 novembre 2016**, l'Entrepreneur portait cette décision en arbitrage (A-15).
- [3] Les Bénéficiaires, Marie-Claude Gagnon et Vincent Tablot, ont acheté de l'Entrepreneur, Construction Richard Cliche inc., un jumelé détenu en copropriété et portant le numéro 3196, rue Frédéric-Légaré.
- [4] Le **10 février 2015**, Vincent Talbot a apposé ses initiales sur chacune des pages du devis de construction (E-5). À la page 5, on peut y lire :

FINITION EXTÉRIEURE :

- Revêtement de Canexel ou de fibro-ciment
- Panneaux de fibro-ciment, tel que plan, avec les moulures
- Moulures de coins en aluminium de même couleur
- Moulures en « J » en aluminium de même couleur
- ~~Aucun patio inclus à l'arrière~~ Patio inclus (achat déduit projet, courriel à l'appuit) (*sic*)

GALERIE AVANT :

- Galerie de 42" x 62" en béton
- Marches sur 62" : Nombre de marches selon la hauteur du terrain
- 2 pieds vissés par galerie
- Rampe en aluminium blanche avec 2 mains courantes sur l'escalier (Modèle standard, main courante avec poteau carré)

[les termes à partir de *Patio inclus* sont ajoutés à la main]

- [5] Aux plans du jumelé (E-4, A-9) du 3196, comme du 3198, il est dessiné un muret arrière reposant sur une équerre. À l'avant, il est mentionné : « Perron et marche de bois ».

- [6] Le Bénéficiaire, David Boily, a acheté du même Entrepreneur le jumelé en copropriété portant le numéro 3198, rue Frédéric-Légaré. Contrairement aux deux autres Bénéficiaires, son devis de construction (E-6) porte la mention « Aucun patio inclus à l'arrière ». Ces termes ne sont pas rayés à la main. En ce qui concerne la galerie avant, la mention « en béton » est identique.

Le droit

- [7] Les dispositions pertinentes du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ c B-1.1, r. 8 (ci-après « le Règlement ») se lisent comme suit :

2. Le présent règlement s'applique aux plans de garantie qui garantissent l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur visées au chapitre II et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction:

[...]

CONTENU DE LA GARANTIE

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.

[...]

I. Couverture de la garantie

25. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

[...]

«parachèvement des travaux»: le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

[...]

«réception des parties communes»: l'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires, lorsque celui-ci est formé et qu'il n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur. La réception et

cette déclaration se font à la fin des travaux de chacun des bâtiments qui font l'objet d'une copropriété par phases.

[...]

27. 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;

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes. Pour la mise en œuvre 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 la réception;

[nos soulignés]

[8] Le *Code civil du Québec* prévoit :

Art. 2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus au résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

[nos soulignés]

Analyse et motifs

[9] Il n'a pas été contesté que le muret d'intimité à l'arrière et le balcon avant sont des parties communes.

[10] Le tribunal est d'avis que le devis de construction, paraphé par les Bénéficiaires à chacune des pages, constitue un véritable contrat entre les parties. La pratique et les usages en la matière nous enseignent que le devis de construction a habituellement préséance sur les plans de construction. Or, même si la photo du jumelé (E-12) semble montrer des escaliers en bois, les parties ont échangé leur consentement sur une galerie avant « en béton ». De plus, la photo indique bien que l'image est « à titre indicatif » seulement. En conséquence, les devis de

construction (E-5, E-6) doivent être préférés aux plans qui semblent illustrer un perron et des marches en bois.

- [11] L'Entrepreneur soutient que les Bénéficiaires ont, par la suite, accepté d'avoir un balcon et des marches en bois à l'avant de leur résidence. Il se fonde sur les courriels transmis aux Bénéficiaires par Isabelle Parent de Blanc & Noir Agence Immobilière, lesquels confirmeraient leur entente verbale. Les deux courriels adressés à Vincent Talbot et à David Boily sont similaires (E-8, E-9) :

Bonjour M. Talbot,
le patio avant a été approuvé par la ville en bois traité de format 6'6 par 5 pieds. Avec un muret et un pare soleil.
Sur les plans de construction il est aussi en bois traité.
Sur les perspectives couleurs 3D que nous utilisons il est aussi en bois traité.
Par contre, sur le devis nous avons inscrit par erreur béton de format 42 pouces par 5 pieds.
Donc plus petit et sans muret et sans par soleil.
Celui en bois est plus dispendieux à construire et nous incluons en plus un pare soleil et un muret que celui de béton n'incluait pas sur le devis.
Mais la ville accepte en bois seulement sur les permis.
Nous avons besoin d'une confirmation de chaque client que cela est accepté.
Nous n'avons pas le choix. Nous aurions préféré en béton car moins dispendieux et beaucoup plus rapide à faire mais nous n'avons pas le choix.
Nous voulons juste une confirmation courriel que cela vous convient.
Merci de me revenir en répondant à ce courriel.
Isabelle (sic)

[nos soulignés]

- [12] Le premier répond : « C'est correct pour nous »; le second : « Oui, pas de problèmes ».
- [13] Les Bénéficiaires ont témoigné qu'ils ont compris qu'ils n'avaient pas le choix, parce que la Ville avait accepté les plans avec des balcons et des escaliers en bois. Ils ont aussi affirmé qu'ils avaient fait l'objet de menaces et d'intimidation de la part de M. Jean-François Cliche, contremaître général de l'Entrepreneur. Ce dernier aurait déclaré que leur prise de possession, qui avait déjà été retardée, le serait encore davantage. Toutes les discussions se terminaient en engueulades. Même si Mme Lucie Gilbert, à titre de responsable de l'administration pour l'Entrepreneur, a témoigné que le changement pour le béton était possible et tributaire du jugement du fonctionnaire qui l'autorise, le tribunal n'est pas convaincu, de l'ensemble de la preuve, que l'on a informé clairement les Bénéficiaires qu'ils pouvaient encore avoir un balcon et des escaliers en béton.
- [14] La lecture des courriels (E-8, E-9) et les témoignages des Bénéficiaires convainquent l'arbitre que ceux-ci n'ont pas donné un consentement libre et

- éclairé quant à leur renonciation à bénéficier d'un balcon et d'escaliers en béton à l'avant de leur résidence, conformément aux devis de construction qu'ils ont paraphés.
- [15] Concernant le muret d'intimité arrière, les Bénéficiaires du 3196 ont acheté un patio arrière à l'Entrepreneur, tel qu'il appert du devis de construction (E-5). Le Bénéficiaire du 3198 n'a pas acheté de patio arrière (E-6), mais il a construit lui-même son patio. Le tribunal d'arbitrage doit répondre d'abord à une première question : Le mur d'intimité faisait-il partie de l'achat du patio arrière par les Bénéficiaires du 3196?
- [16] Le devis de construction n'est pas dépourvu d'ambiguïté. D'abord, celui-ci ne spécifie pas que le mur d'intimité, habituellement rattaché à un patio, est exclu et doit être payé distinctement. La mention, à la page 9, indique que « Tout ce qui n'est pas écrit dans le devis de construction n'est pas inclus », n'est pas suffisante. Le mur d'intimité n'est pas un élément entièrement indépendant de l'achat du patio.
- [17] Le témoignage de M. Jean-François Cliche, contremaître général de l'Entrepreneur est pour le moins contradictoire. Après avoir affirmé que le muret est indépendant des patios, il déclare qu'on doit acheter les patios pour avoir le mur d'intimité. Il nous dit : « On ne peut construire seulement le mur ». Selon lui, le muret doit être rattaché au patio, sinon des vents forts pourraient le briser et briser également une partie du bâtiment auquel il est aussi rattaché. La seule jonction du muret avec le bâtiment n'est pas suffisante. L'arbitre partage cette opinion sur ce dernier point.
- [18] À l'aide de deux courriels de M. Stéphane Godin de la firme Modus Design inc., l'Entrepreneur a tenté de justifier sa position.
- [19] Dans le premier courriel du **14 mars 2016** (E-13), on peut lire :
- Pour répondre à votre question, le muret mitoyen fait également partie des galeries, il est construit pour créer un écran d'intimité, lorsque les clients prennent l'option de faire construire les galeries par le constructeur lors de l'achat. Il ne sert aucunement à la structure du bâtiment.
- [nos soulignés]
- [20] Dans le second courriel du **25 mai 2017** (E-17, E-20), soit la veille de l'audition, on peut lire :
- Ce muret fut conçu dans l'optique que seulement si les terrasses étaient construites lors de l'érection initiale du bâtiment. Il servait de panneau d'intimité entre les deux terrasses des unités. Afin de bien structurer ce muret, les terrasses doivent être construites en même temps, car la structure de ce muret n'est pas conçue pour être autonome. Les terrasses de part et d'autre de celui-ci servent de contreventement et sont obligatoirement nécessaires

pour contrer tous problèmes qui pourraient survenir lors de vents fort (sic), ce qui risquerait d'occasionner des dégâts majeurs.

[nos soulignés]

- [21] La réunion des deux dossiers engendre plusieurs contradictions dans les prétentions de l'Entrepreneur. Selon leurs prétentions, si le muret ne fait pas partie de la structure du bâtiment, les Bénéficiaires, qui n'ont pas acheté le patio, n'auraient pas le droit au muret. Par ailleurs, si les Bénéficiaires achètent un patio, ils pourraient avoir droit à un muret seulement si les deux unités achètent le patio. Toutefois, ceux-ci devraient alors déboursier un montant supplémentaire pour le muret. L'arbitre est d'opinion que l'Entrepreneur est loin d'avoir relevé son fardeau de preuve à cet égard.
- [22] L'arbitre est d'avis que la preuve tant par les témoignages que par les écrits ne démontre pas que les Bénéficiaires des deux unités d'habitation devaient tous les deux acheter un patio pour avoir droit au muret d'intimité. Il n'a pas été prouvé non plus que les Bénéficiaires devaient déboursier une somme additionnelle pour ce muret ni le montant qu'ils auraient dû payer.
- [23] De plus, la preuve démontre clairement que c'est Vincent Talbot qui a construit son propre muret en raison du refus de l'Entrepreneur. Or, au début de son témoignage, Jean-François Cliche semblait croire que c'est l'Entrepreneur qui avait installé le mur mitoyen. Par la suite, il a reconnu que c'est Vincent Talbot qui a construit son propre muret, lequel est beaucoup plus rudimentaire que celui aux plans. L'arbitre privilégie la version des Bénéficiaires qui croyaient que le muret était inclus dans la construction du patio.
- [24] L'arbitre est bien au fait que les deux patios sont maintenant construits et que l'installation du muret d'intimité sera plus difficile. Toutefois, il ne s'agit pas d'un motif valable pour soustraire l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles. D'ailleurs, l'art. 27 par. 7 énonce :

27. 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:

[...]

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

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [25] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

- [26] **CONFIRME** la décision de l'Administrateur du **22 novembre 2016** sur les points en litige devant le tribunal;
- [27] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'exécuter tous les travaux nécessaires à l'installation d'une galerie avant et des marches en béton conformément aux devis (E-5, E-6) pour les unités 3196 et 3198, rue Frédéric-Légaré dans les **90 jours** de la présente décision ou à toute autre date ultérieure convenue avec les Bénéficiaires;
- [28] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'exécuter tous les travaux nécessaires à l'installation d'un muret d'intimité à l'arrière, conformément aux plans (E-4) dans les **90 jours** de la présente décision ou à toute autre date ultérieure convenue avec les Bénéficiaires;
- [29] **RÉSERVE** à la Garantie de construction résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur, pour tous les travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieu et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;
- [30] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de la Garantie de construction résidentielle (GCR) conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec les intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de **30 jours**.

Québec, le 26 juillet 2017



LUC CHAMBERLAND, AVOCAT
Arbitre / Centre canadien d'arbitrage
commercial (CCAC)