

**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)

Dossiers no : GAMM : 2017-16-013
GCR: 133521-541

ENTRE :

Madame Jessica Maréchal et Monsieur Philippe Desranleau

(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

ET :

MVP Rénovation (2009) inc.

(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

ET :

Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

(ci-après l'« **Administrateur** »)

DEVANT L'ARBITRE : Me Avelino De Andrade

Pour l'Entrepreneur :	Me Julie Parenteau
Pour la Bénéficiaire :	Me Steven Roch et Me Mylene Girard
Pour l'Administrateur :	Me Pierre Marc Boyer
Dates d'audience :	23, 24 et 25 mai 2018
Date de la sentence :	23 juillet 2018

SENTENCE ARBITRALE

LES PROCÉDURES DE DEMANDE D'ARBITRAGE

[1] Le 9 mai 2017, les Bénéficiaires transmettaient à l'Administrateur une réclamation dans le cadre d'un contrat d'entreprise qui serait intervenu entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur.

[2] Le 9 août 2017, l'Administrateur rend une décision ordonnant que l'Entrepreneur procède avec les travaux correctifs concernant les points :

1. Clous apparents sur le toit;
2. Balcon arrière;
3. Accumulation d'eau sur le toit;
4. Paiement de la somme de 29 907.75\$.

[3] Le 8 septembre 2017, Me Joanie Talbot pour l'Entrepreneur transmettait au GAMM une demande d'arbitrage de la décision du 9 août 2017.

[4] Dans sa demande d'arbitrage l'Entrepreneur allègue que :

« 25. L'Entrepreneur est d'avis que l'Administrateur ne pouvait intervenir en l'espèce pour lui ordonner de rembourser les coûts qui auraient été investis par les Bénéficiaires dans leur immeuble au montant de 29 907,75 \$, considérant notamment, mais non limitativement, qu'il ne fut pas démontré que les travaux ayant été réalisés par ceux-ci en l'absence de l'Entrepreneur en début d'année 2017 étaient véritablement des « réparations conservatoires et urgentes » suivant le critère prescrit au Règlement;

26. Par ailleurs, la considération d'un autre élément essentiel fut omise par l'Administrateur dans sa décision, pièce E-1, en l'espèce, alors que les Bénéficiaires ont agi à titre d'« autoconstructeurs » dans le cadre de la construction du bâtiment en cause, ayant eux-mêmes mandaté directement plusieurs entrepreneurs de réaliser des travaux considérables à l'immeuble, lesquels entrepreneurs ont même finalisé à plusieurs reprises divers travaux entamés par l'Entrepreneur;

27. L'Entrepreneur entend démontrer que son « mandat » dans le cadre de ce chantier était strictement relié à la réalisation de travaux de certaines sous-catégories de licence, dont principalement des travaux reliés à la charpente de l'immeuble;

28. L'Entrepreneur n'a pas agi à titre d'« entrepreneur général » dans le cadre de ce chantier, ce qui était de la connaissance des Bénéficiaires;

29. L'Entrepreneur n'avait donc pas à enregistrer le bâtiment en cause auprès de la Garantie de construction résidentielle, alors qu'il avait contracté avec des clients qui se disaient eux-mêmes « autoconstructeurs », disant qu'ils souhaitaient réaliser une bonne partie de l'ouvrage par leurs propres moyens et/ou ceux d'entrepreneurs qu'ils mandateraient directement ».

- [5] Le 28 septembre 2017, le soussigné était désigné par le GAMM afin d'agir comme arbitre dans le présent dossier.
- [6] Le Tribunal d'Arbitrage a convoqué les parties à une conférence de gestion téléphonique pour le 27 octobre 2017.
- [7] Lors de la conférence de gestion téléphonique les avocats des Bénéficiaires ont informé le Tribunal qu'ils allaient déposer une réclamation à la Cour du Québec laquelle réclamation couvrait l'ensemble du différend qui oppose les parties.
- [8] Les avocats des Bénéficiaires ont manifesté l'intention de demander la suspension de l'Arbitrage.
- [9] Le Tribunal a indiqué aux avocats des bénéficiaires qu'ils devaient présenter une demande par écrit avant le 10 novembre 2017 laquelle serait débattue lors d'une nouvelle conférence de gestion téléphonique le 16 novembre 2017.
- [10] La demande de suspension a été entendue le 4 décembre 2017. Le 8 janvier 2018, la demande de suspension a été refusée¹. Cette décision n'a pas fait l'objet d'une demande de révision judiciaire. Une nouvelle conférence de gestion téléphonique a été fixée au 22 février 2018.
- [11] Dans la décision rendue le 8 janvier 2018, le Tribunal a conclu qu'il n'y a pas litispendance entre le dossier de la Cour du Québec et la présente demande d'arbitrage. De plus, cela dit avec beaucoup d'égard pour la Cour du Québec, le Tribunal est d'avis que la Cour n'a pas juridiction pour décider si l'immeuble des Bénéficiaires doit être couvert par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs² (*le Règlement sur le plan de garantie*). Dans sa décision, le Tribunal a conclu :
- « [40] Cette question à savoir si oui ou non le bâtiment des Bénéficiaires devait être couvert par la garantie ne pourra être débattue devant la Cour du Québec.
- [41] Sans me prononcer sur le fond du litige cette question est de la juridiction exclusive de l'arbitre et la Cour du Québec avec égard pour l'opinion contraire n'a pas juridiction pour décider de la question.
- [42] Le Tribunal est d'accord que le Règlement est un règlement de protection du public, mais une fois le processus enclenché il n'est pas au seul avantage des Bénéficiaires».

¹ GAMM : 2017-16-013, décision interlocutoire sur demande de suspension.

² ***Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs***, *Loi sur le bâtiment*, Chapitre B-1.1, a. 185 et 192).

QUESTIONS EN LITIGE

[12] Le 22 février 2018, lors de la nouvelle conférence de gestion téléphonique les parties ont convenu que les questions suivantes devaient être décidées par le Tribunal d'arbitrage :

1. L'immeuble est-il couvert par le *Règlement sur le plan de garantie*? Si oui,
2. La décision sur le remboursement pour les travaux exécutés est-elle justifiée?
3. Balcon arrière endommagé demeure constitue-t-il un vice couvert par le *Règlement* ?

[13] Le Tribunal doit d'abord répondre à la première question avant de se prononcer sur les deux autres questions.

[14] Il s'agit de déterminer si le présent cas, est une autoconstruction ou l'Entrepreneur a dû avoir recours à sa licence 1.1.1 d'entrepreneur général pour exécuter les travaux?

[15] Le Tribunal doit considérer la preuve qui lui a été présentée.

LA PREUVE DOCUMENTAIRE

[16] La décision de l'Administrateur nous informe qu'on est dans un contexte particulier, page 5 de la décision pièce A-15 :

« Dans le présent dossier, il s'agit d'un contrat d'entreprise intervenu entre les bénéficiaires et l'entrepreneur pour la construction d'une maison bi-génération au 6, rue des Six-Comtés à Saint-Charles-sur-Richelieu.

Selon ce qu'on m'a raconté sur place, le contrat incluait les travaux de charpente, le toit, les portes et fenêtres, l'isolation, le pare vapeur ainsi que la membrane de revêtement intermédiaire. Les travaux de l'entrepreneur auraient débuté le ou vers le 23 septembre 2016 pour se terminer le ou vers le 2 novembre 2016.

Le contrat d'entreprise que nous avons au dossier ne porte aucune signature. Nous ne retrouvons aucun contrat de garantie à notre dossier et le formulaire d'inspection pré-réception est également manquant. À l'origine, l'entrepreneur n'avait pas enregistré le bâtiment auprès de GCR. L'enregistrement a été fait le 21 avril 2017 à la demande des bénéficiaires. »

[17] La preuve documentaire, pièce A-4 du cahier de l'Administrateur révèle que les Bénéficiaires ont communiqué dans un premier temps avec la GCR qui les auraient informés que leur bâtiment n'était pas couvert par le *Règlement sur le plan de garantie*.

[18] Dans un courriel du 12 avril 2017 adressé par le Bénéficiaire monsieur Desranleau à monsieur Yves Robitaille, Agent/ Accès à l'information Service aux consommateurs et communication pour la GCR, on peut lire :

« Nous avons essayé de faire une plainte à la RBQ, à notre grande surprise, la RBQ nous a informé que nous devons porter plainte auprès du plan de garantie auquel nous avons droit. Nous avons recontacté la RBQ car elle contredisait la GCR, nous nous sommes fait répondre de porter plainte contre la GCR auprès de la RBQ si celle-ci n'était pas en mesure de régler le litige »

[19] L'Entrepreneur a soumis sous la cote E-12 une copie de la licence numéro 5599-4297-01 émise par la RBQ pour MVP Rénovation (2009) inc., ainsi que la pièce E-14, une copie de la licence numéro 5681-9246-01 émise par la RBQ à CAD Paysagement inc., CAD Excavation et Les Entreprises CAD qui sont la propriété du Bénéficiaire.

[20] La lecture des sous-catégories spécialisées démontre que le Bénéficiaire détient les mêmes sous-catégories spécialisées que l'Entrepreneur.

[21] L'Administrateur a soumis la pièce A-20, un Guide 2017 intitulé : *Informations aux entrepreneurs*, dans lequel on peut lire : sont exclus des bâtiments couverts par le Règlement sur le plan de garantie « l'auto construction ».

[22] Le Guide comporte un tableau explicatif qui distingue les contrats d'auto construction qui impliquent un entrepreneur général détenteur de la licence 1.1.1 Bâtiments résidentiels neufs visés à un plan de garantie classe1.

[23] Le Tribunal reviendra sur la portée de ce document.

LA PREUVE TESTIMONIALE

[24] La preuve testimoniale n'est pas contradictoire. Les Bénéficiaires et l'Entrepreneur admettent qu'il s'agit d'une « autoconstruction ».

Témoins de l'entrepreneur

[25] Monsieur Jean-François Poirier a témoigné pour l'Entrepreneur. Son témoignage a révélé ce qui suit :

- Il n'a pas enregistré le bâtiment auprès du plan de garantie GCR, parce qu'il n'a jamais agit comme entrepreneur général sur ce chantier;
- L'information qu'il a reçu de la GCR au moment où il a adhéré au plan de garantie était à l'effet que les « autoconstruction » n'étaient pas couverts par le plan de garantie;
- Les travaux faits par l'entrepreneur sont tous couverts par la sous-catégorie 6.1 charpentes de bois. En aucun moment il n'a fait des travaux couverts par la licence 1.1.1. *Bâtiments résidentiels neufs visés à un plan de garantie classe1*;

- Il n'a jamais enregistré le bâtiment, mais il a accepté de payer la prime d'enregistrement quand il a reçu la facture de la GCR parce que l'Entrepreneur a été menacé de perdre sa cote A comme Entrepreneur auprès de la GCR;
- Il n'a jamais chargé la prime aux Bénéficiaires dans sa soumission et qu'après avoir reçu la facture, les Bénéficiaires ont toujours refusé de payer la prime d'enregistrement.

[26] Me Parenteau a fait témoigner monsieur Jean-François Viens pour l'Entrepreneur.

[27] De son témoignage, le Tribunal retient ce qui suit :

- Il était le représentant de l'Entrepreneur qui était présent tous les jours sur le chantier pour une période de 17 jours du 23 septembre 2016 au 2 novembre 2016;
- Ils n'ont jamais agi comme entrepreneur général;
- Ils n'ont jamais eu le mandat de superviser ou de surveiller le chantier;
- Ils ont fait du coffrage, mais il ne sait pas qui a coulé le béton.

[28] Les témoignages des représentants de l'Entrepreneur sont corroborés par celui des Bénéficiaires, madame Maréchal et monsieur Desranleau.

Témoignage des bénéficiaires

[29] Du témoignage de madame Maréchal, le Tribunal retient ce qui suit :

- Les plans ont été préparés par la firme Plan Image avec les spécifications des bénéficiaires;
- Les bénéficiaires voulaient une maison type tendances Bi-Génération pour loger sa grand-mère qui devait quitter le logement qu'elle habitait et que les délais étaient un facteur important;
- L'emplacement des fenêtres occasionnait des problèmes. Des modifications aux plans ont été effectuées. L'entrepreneur a demandé que ce soit indiqué aux plans. Les bénéficiaires étaient d'accord;
- Des escaliers menant à l'étage supérieur ont occasionné des problèmes. Des changements ont été effectués aux plans. L'entrepreneur a demandé que ce soit indiqué aux plans avant le début de la construction, ce qui fut accepté par les bénéficiaires;

- Problème de la marquise elle a demandé si conforme aux plans et l'Entrepreneur lui a dit non que la marquise serait plus basse;
- Une fois les travaux de MVP terminés, ils ont fait le tour de la maison et dressé une liste, ils ont mentionné à monsieur Poirier les problèmes qu'ils entrevoyaient, mais n'ont pas envoyé la liste à l'Entrepreneur ni à l'Administrateur.

[30] Le Tribunal retient surtout de son témoignage la réponse à une question de l'avocat de l'Administrateur :

« Elle savait que les garanties existaient, mais la GCR lui a dit qu'ils n'étaient pas couverts. »

[31] Pour sa part, monsieur Desranleau a témoigné de ce qui suit :

- Il s'agissait d'un projet d'autoconstruction.
- Il voulait gérer son chantier. En raison de son travail il connaissait des entrepreneurs et il voulait lui-même négocier avec les entrepreneurs qu'il choisirait.
- Il n'a jamais donné le mandat à MVP d'agir comme entrepreneur général ni de gérer le chantier.

[32] Dans le dossier de la Cour du Québec monsieur Desranleau a été interrogé hors cour. La transcription de ce témoignage a été produite en preuve. Les extraits reproduits ci-après, reflètent, selon le Tribunal de la véritable intention des parties.

« Q. O.K. Pour la maison du 6, rue des Six-Comtés, je
12 comprends que vous étiez propriétaire du terrain puis que
13 vous avez mandaté des gens pour construire le bâtiment,
14 c'est exact?

15 R. Oui.

16 Q. Vous avez agi à titre d'autoconstructeur pour ce
17 bâtiment-là?

18 R. Oui.

19 Q. Quand vous avez fait votre demande auprès de la Ville,
20 est-ce que vous avez demandé un permis
21 d'autoconstructeur?

22 R. Oui.

23 Q. Pour quelle raison vous avez décidé d'agir à titre
24 d'autoconstructeur?

25 R. Ben, parce que acheter une maison qui est bâtie par un
général, ça coûte pas mal plus cher quand que tu

26 la, - quand tu la bâtis, quand tu la gères, là. Tu peux
27 gérer exactement ce qui est pas des extras puis qu'est-ce
28 qui en est, ben, en tout cas, c'est supposé être de même,
29 là.

...

Q. Est-ce que vous avez approché des entrepreneurs généraux
22 pour agir dans votre projet?

23 R. Au début de tout, on est allés voir un entrepreneur
24 général pour la faire clé en main, puis ça sortait de
25 notre budget.

...

Q. Donc, est-ce que c'est vous qui avez choisi les
18 sous-contrac..., - les sous-traitants, pardon, qui ont
19 effectué les travaux pour votre immeuble?

20 R. Oui.

21 Q. Puis de quelle façon vous avez déci..., - vous avez
22 procédé pour les mandater?

23 R. Notre projet ç'avait été sur quasiment deux ans, là,
le

24 temps de faire sortir les soumissions de partout puis
25 c'est ça, après, on a choisi eux avec qui on faisait
affaire.

....

Q. O.K. Dans quelles circonstances vous en êtes venu à
23 retenir les services de MVP Rénovation?

24 R. L'entrepreneur qui était supposé de faire la
charpente,

25 il venait pas, faisait quasiment un mois qu'il avait fait
livrer les poutrelles qui traînaient sur le terrain puis

26 après ça, l'électricien, là, que je côtoyais quand même
27 fréquemment, là, j'y ai demandé s'il connaissait

28 quelqu'un. Lui m'a référé à MVP, c'était lui, c'était

29 MVP qui avait bâti sa dernière maison.

...

Q. C'était quoi le mandat que vous leur avez confié?
14 R. De bâtir la maison selon le plan.
15 Q. Puis quand vous dites *bâtir la maison*, vous voulez
dire
16 quoi exactement?
17 R. Ben, monter la structure, installer les portes et
18 fenêtres puis le toit.
19 Q. Est-ce que j'ai raison de croire qu'il y avait
20 l'isolation aussi qui venait là-dedans?
21 R. Oui, c'était faire, dans le fond, la coque de la
maison,
22 là.
23 Q. O.K.

Q. L'enveloppe.
2 R. L'enveloppe.
3 Q. Structure et enveloppe.

...

Q. Est-ce que ce mandat-là ça comportait la surveillance des
7 travaux?
8 R. Non.
9 Q. Est-ce que vous aviez des attentes que MVP allait
10 surveiller qu'est-ce que les autres corps de métier
11 allaient faire?
12 R. Non.
13 Q. Donc, si je comprends bien, puis vous me direz si j'ai
14 mal compris ce que vous me dites. Vous, vous les avez
15 mandatés de faire ce que vous avez mentionné, donc, faire
16 la structure, le toit, portes, fenêtres, l'isolation puis
17 ils avaient pas à surveiller qu'est-ce que l'électricien
18 faisait ou le plombier ou quoi que ce soit?
19 R. Il avait pas à surveiller, mais fallait qu'il, -
fallait
20 pas qu'il mette des bois dans les roues des autres non
21 plus, là.
22 Q. O.K.

...

Q. Est-ce que vous considérez que MVP Rénovation a agi comme
6 entrepreneur général dans votre projet?

7 R. Non.

...

Q. Puis ça se situe avant ou après que vous avez autorisé la 10 toiture?

11 R. Après la toiture.

12 Q. Parce que la toiture, on considère que c'est un extra ou

13 Vous ne considérez pas que c'est un extra?

14 R. Oui, c'est un extra qui a été approuvé puis tout avec le

15 prix, avec tout. »³

[33] Considérant l'ensemble de la preuve, le Tribunal est convaincu que le projet des Bénéficiaires en était un d'autoconstruction.

[34] La question suivante est de déterminer si ce type de construction est couvert par le plan de garantie offerte par le Règlement sur les bâtiments résidentiels neufs?

ARGUMENTATION

[35] Me Parenteau pour l'Entrepreneur soumet que les Bénéficiaires ont fait le choix de s'auto construire et que par conséquent ils n'ont pas le droit à la couverture du *Règlement*.

[36] Me Parenteau réfère le Tribunal à la décision *Nathalie Demers c. Les Constructions Bel-Avenir (9024-9301 Québec Inc.) et la Garantie Abrisat*⁴ dans laquelle l'arbitre Me Raynald Poulin renverse la décision de l'Administrateur qui ne voulait pas couvrir le projet d'autoconstruction de madame Demers :

« III QUESTION EN LITIGE

[14]. La décision de l'Administrateur à l'effet que le bâtiment de la Demanderesse en arbitrage n'est pas assujetti au Plan de garantie est contestée par Mme Nathalie Demers qui prétend, au contraire, que sa résidence doit jouir de la protection du Plan de garantie.

³ Dossier No : 750-22-007187-176, Interrogatoire au préalable de Philippe Desranleau, 12 février 2018.

⁴ *Nathalie Demers c. Les Constructions Bel-Avenir (9024-9301 Québec Inc.) et la Garantie Abrisat*, 15-15-010801P.

[36] Il est évident qu'un entrepreneur spécialisé ayant à intervenir uniquement dans son champ de compétence prévu à sa licence particulière n'a pas les obligations d'un entrepreneur général, tel qu'édicté au Règlement.

[37] Dans le cas présent, c'est spécifiquement cette question qui est soumise au Tribunal, à savoir le degré d'intervention de Bel-Avenir dans le cadre du projet de construction du bâtiment résidentiel neuf de Mme Nathalie Demers.

[39] Dans le cas présent, la preuve révèle:

- la présence d'une soumission acceptée pour quasi-entièreté des travaux de construction de la résidence;
- que les sous-traitants conseillés et/ou désignés par l'Entrepreneur général ont exécuté certains travaux à la résidence de Mme Demers;
- que celle-ci n'a jamais participé à la négociation des prix des sous-traitants, tout en acquittant les coûts de leurs travaux à même le déboursé progressif de son prêt.

[42] L'arbitre soussigné a écouté, en délibéré, la totalité des enregistrements audio mis en preuve par Mme Demers, sans objection de l'Entrepreneur ni de l'Administrateur. En rafale et sans décrire intégralement le contenu des propos de l'Entrepreneur puisque cela n'est pas utile dans les circonstances, celui-ci a agi et s'est comporté au même titre qu'un entrepreneur général, comme celui-ci l'a affirmé lors de l'audience, il a effectivement conseillé, supervisé et surveillé, en grande partie, selon ce que l'on peut constater des enregistrements audios, les travaux à la résidence de Mme Demers. Ainsi, il a candidement affirmé:

- .être responsable de ses sous-traitants au chantier;
- avoir fait des inspections des travaux dans le cadre de la construction de la résidence neuve;
- qu'il contrôlait (son chantier), c'est-à-dire la construction de la résidence neuve de Mme Demers;
- avoir invité Mme Demers à dire à des tiers que c'est lui qui < faisait > sa maison neuve;
- s'occuper de l'électricien et du plombier;
- être en régularité avec la Commission de la construction du Québec puisqu'il a agi à titre d'entrepreneur général;
- s'assurer que ses travaux soient faits de façon ordonnée afin que les autres sous-traitants puissent continuer le projet tout en reconnaissant qu'il s'assurait de la bonne exécution des travaux de ceux-ci;
- qu'il avait l'obligation de reprendre certains travaux mal faits par des sous-traitants participant à la construction de la résidence neuve de Mme Demers, dans le cadre de l'une de ses inspections;

- confier jusqu'à 30 maisons par année à certains sous-traitants ayant participé à la construction de la résidence neuve de Mme Demers ».

- [37] Avec égards, les faits et la preuve retenue par l'arbitre Poulin pour conclure que le contrat « d'autoconstruction » était couvert par le *Règlement sur le plan de garantie*, diffèrent de ceux du présent dossier.
- [38] Selon Me Parenteau les Bénéficiaires ont choisi de faire une « autoconstruction », ils ne peuvent pas bénéficier de la protection du *Règlement sur le plan de garantie*.
- [39] Dans son argumentation Me Parenteau suggère que la preuve a démontré que MVP Construction n'a, en aucun moment, agi comme entrepreneur général.
- [40] L'avocate de l'entrepreneur soumet que MVP Construction n'a jamais utilisé sa licence 1.1.1, mais plutôt sa sous-catégorie 6.1, la même que possède monsieur Desranleau. Par conséquent l'immeuble ne doit pas être couvert par le *Règlement sur le plan de garantie*.
- [41] Pour sa part, l'avocat de l'administrateur Me Boyer a essentiellement plaidé que le présent Tribunal n'avait pas juridiction pour décider si l'immeuble doit ou non être assujetti au *Règlement sur le plan de garantie*.
- [42] Le Tribunal doit dire qu'il a été pris par surprise puisque lors de la conférence de gestion téléphonique du 22 février 2018, l'Administrateur ne s'est pas opposé à la juridiction du présent Tribunal de se prononcer sur la question. De fait, les parties ont convenu que la question déterminante est de déterminer si l'immeuble est assujetti au *Règlement sur le plan de garantie*.
- [43] À la question du Tribunal à l'avocat de l'Administrateur à savoir si un entrepreneur pouvait faire une demande d'arbitrage lorsque l'Administrateur impose que l'immeuble soit enregistré, l'avocat de l'Administrateur a répondu par la négative.
- [44] L'avocat de l'Administrateur a essentiellement appuyé son argumentation sur la base du Guide 2017 *Informations aux entrepreneurs*, pièce A-20.
- [45] Les Bénéficiaires appuient leur argumentation sur celle prise par l'Administrateur.
- [46] La jurisprudence soumise par les Bénéficiaires porte sur les travaux d'urgence et non sur l'application du *Règlement sur le plan de garantie*.

PHILOSOPHIE DU RÈGLEMENT

[47] Le Tribunal retient l'interprétation des Tribunaux Supérieurs selon laquelle, le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* est un règlement d'ordre public et qu'on ne peut y déroger⁵.

« La *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B.-1.1 ci-après la *Loi*) oblige les entrepreneurs généraux à détenir une licence, ce qu'ils ne peuvent obtenir à moins de remplir certaines conditions. L'une d'elles est l'adhésion à un plan de garantie de leurs obligations légales et contractuelles pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf.

[11] Le *Règlement* est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés. »

[48] Le Tribunal retient aussi que le *Règlement sur le plan de garantie* a pour objectif la protection du public⁶.

« Enfin, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'économie générale du *Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs* l'inscrit au type des lois de la protection du consommateur. Il est d'ordre public et on ne peut y déroger ».

[49] Selon le Tribunal, le *Règlement sur le plan de garantie* ne vise pas seulement le propriétaire original de maison neuve prévu par le *Règlement* puisque la garantie sur un immeuble neuf est transférable à un acheteur subséquent⁷.

[50] Le *Règlement* vise à assurer que le parc immobilier construit au Québec réponde à des normes minimales de qualité de construction. À ce sujet, la Cour d'appel a déclaré dans l'affaire *Consortium MR Canada Itée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*⁸ que:

« le législateur cherche à assurer que le nouveau parc immobilier au Québec offre des logements de qualité. »

[51] Hormis les cas prévus à l'article 119 du *Règlement sur le plan de garantie*, toute question relevant d'un différend découlant d'un contrat de construction de maison neuve est de la juridiction exclusive du Tribunal d'arbitrage⁹.

⁵ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA);

⁶ *Beausoleil c. Construction André Taillon Inc.*, 2006 CanLII 60463 (QC OAGBRN);

⁷ Art 16. La garantie d'un plan bénéficie à tout acquéreur subséquent pour le terme qui reste à courir à la garantie.

⁸ *Consortium MR Canada Itée c. Montréal* (Office municipal d'habitation de) 2013 QCCA 1211.

⁹ Art. 119. Les questions suivantes doivent être XXXX aux tribunaux de droit commun:

1. l'imposition d'une mesure conservatoire à l'égard d'un tiers;

[52] Le présent Tribunal d'arbitrage s'en remet à la décision *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Lebire*¹⁰ dans laquelle il a été décidé:

D'entrée de jeu, il y a lieu de mentionner que les questions en litige devant l'Arbitre ont été précisées par les parties au moment de la conférence préparatoire. Les notes sténographiques des audiences devant l'Arbitre n'ont pas été versées au présent dossier.

[68] De l'ensemble des dispositions du Règlement, le Tribunal retient que le législateur a voulu mettre en place un mode alternatif de résolution des réclamations ou différends qui peuvent survenir à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf. Le recours à l'arbitrage en vertu du Règlement n'écarte pas les autres recours dont disposent l'entrepreneur et le bénéficiaire en vertu notamment du Code civil du Québec.

[69] Le législateur veut, par l'adhésion obligatoire de tout entrepreneur à un plan de garantie dont les caractéristiques sont définies au Règlement, donner ouverture à un mode de résolution des réclamations ou des différends survenus à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf qui soit plus souple, plus rapide et moins coûteux pour les parties à un contrat assujetti au Règlement ».

[53] C'est dans ce cadre-là que le présent Tribunal doit rendre sa décision.

RÈGLES D'INTERPRÉTATION

[54] L'article 11 du *Règlement sur le plan de garantie de maisons neuves* définit en ces termes un entrepreneur :

« 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 ».

[55] La preuve au dossier permet de conclure que l'Entrepreneur était détenteur de la licence d'entrepreneur général 1.1.1.

[56] La preuve démontre également qu'il ne pouvait faire exécuter, en tout ou en partie, pour un bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf.

[57] La preuve a démontré que non seulement les bénéficiaires voulaient avoir le contrôle du chantier, mais que dans la réalité ce sont eux qui avaient le contrôle du chantier et non l'Entrepreneur.

-
2. la délivrance d'un mandat à l'encontre d'un témoin contraint de venir témoigner mais refusant de se présenter;
 3. le cas du témoin récalcitrant;
 4. l'homologation de la décision arbitrale.

¹⁰ *Garantie Habitation du Québec inc. c. Lebire*, 2002 CanLII 23777 (QC CS)

[58] Le *Règlement sur le plan de garantie de maisons neuves* émane de la *Loi sur le bâtiment*¹¹. Cette loi permet à la Régie du bâtiment de faire des règlements concernant¹²:

« 1. La présente loi a pour objets:

d'assurer la qualité des travaux de construction d'un bâtiment et, dans certains cas, d'un équipement destiné à l'usage du public, d'une installation non rattachée à un bâtiment ou d'une installation d'équipements pétroliers;

d'assurer la sécurité du public qui accède à un bâtiment ou à un équipement destiné à l'usage du public ou qui utilise une installation non rattachée à un bâtiment ou une installation d'équipements pétroliers.

Dans la poursuite de ces objets, la présente loi voit notamment à la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires. »

[59] Le Tribunal croit qu'il doit donner préséance aux Règlements qui découlent d'une même Loi.

[60] Selon la compréhension du Tribunal, le Législateur ne parle pas pour rien dire et il doit y avoir une logique dans les règlements qui découlent d'une même Loi.

[61] En plus du pouvoir qui lui est conféré en vertu de la Loi sur le bâtiment pour régler le Règlement sur les bâtiments résidentiels neufs, la Régie du bâtiment a le pouvoir de régler la qualification professionnelle.¹³

[62] L'article 4 du Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires, édicté en vertu de Loi sur le bâtiment prévoit:

« La licence d'entrepreneur général est requise de tout entrepreneur dont l'activité principale consiste à organiser, à coordonner, à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, des travaux de construction compris dans les sous-catégories de licence de la catégorie d'entrepreneur général, ou à faire ou à présenter des soumissions, personnellement ou par personne interposée, dans le but d'exécuter ou de faire exécuter, en tout ou en partie, de tels travaux. »

[63] La directive administrative de la GCR, pièce A-20 doit selon le Tribunal céder le pas aux règlements.

[64] Le Tribunal n'est pas lié par la directive administrative soumise par l'Administrateur.

¹¹ *Loi sur le bâtiment*, (chapitre B-1.1, a. 185 et 192).

¹² *Idem*

¹³ Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires; *Loi sur le bâtiment*, (chapitre B-1.1, a. 185)

[65] Le Tribunal s'en remet aux enseignements de la Cour d'Appel dans *Thibeault c. Régie de l'assurance-maladie du Québec*¹⁴ dans laquelle le juge Chamberland au nom de la Cour a déclaré :

Les appelants soutiennent ensuite que la norme d'application est de la nature d'un règlement et que la Régie n'a pas la compétence pour adopter une telle norme. Je ne partage pas cet avis. Premièrement, la norme dont la Régie s'est dotée dans le cadre de l'exercice du pouvoir discrétionnaire que lui confère l'article 11 de la loi ne constitue pas un texte réglementaire; elle est une norme administrative non réglementaire, une directive. Appelée à appliquer la loi, et notamment son article 11, il est compréhensible, et sain, que la Régie se dote d'outils, dont la norme d'application, pour s'assurer que ces décisions concernant l'adhésion des pharmaciens hors Québec au régime d'assurance-maladie sont prises de manière cohérente et ordonnée et non pas au hasard de l'humeur du responsable du dossier. Deuxièmement, je note que le pouvoir dont il s'agit est, de par sa nature même, discrétionnaire; le législateur ne l'a pas encadré législativement et n'a pas prévu non plus qu'il fasse l'objet d'un règlement. Troisièmement, la Régie a certes la compétence, dans le cadre de son pouvoir général de direction, d'adopter une telle norme d'application dont le but est de guider son personnel dans l'exercice d'un pouvoir administratif et discrétionnaire.

[51] Dans l'arrêt *Bellefleur c. Québec (Procureur général)* le juge Baudouin avait également reconnu cette distinction entre une directive interne à des subordonnés et
2018 QCCM 55 (CanLII) 16-01781-9 PAGE : 14.

Une directive destinée à publiciser comment une autorité administrative entendait exercer un pouvoir discrétionnaire:

Je note en passant que, même si dans ce dossier on parle de «directive» du ministre, il ne peut s'agir en l'occurrence d'une directive au sens juridique et technique que l'on donne généralement à ce terme en droit administratif. Nous ne sommes pas en présence, en effet, d'une règle de conduite de portée interne visant à encadrer l'activité de fonctionnaires subalternes, mais bien plus d'instructions indiquant le contenu souhaité par le ministre de l'étude à réaliser».

ANALYSE ET DÉCISION

[66] Le Tribunal conclut qu'il s'agit d'un contrat « d'autoconstruction ».

[67] Le Tribunal conclut qu'en aucun moment l'entrepreneur MVP Rénovation (2009) inc. n'a pas agi à titre d'entrepreneur général.

[68] Le Tribunal conclut que MVP Rénovation (2009) inc. n'a jamais agi en fonction de sa licence 1.1.1.

[69] Le Tribunal conclut que MVP Rénovation (2009) inc. n'a jamais organisé, coordonné, exécuté ou fait exécuter des travaux de construction compris dans les sous-catégories de licence de la catégorie d'entrepreneur général.

¹⁴ *Thibeault c. Régie de l'assurance-maladie du Québec*, 2000 CanLII 10218 (QC CA) .

[70] Considérant ces conclusions, il n'est pas nécessaire que le Tribunal d'arbitrage se prononce sur les autres questions en litige ni sur la question des frais d'expertises; lesdites questions étant soumises au Tribunal compétent.

EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

ANNULE la décision de l'Administrateur du 9 août 2017;

CONDAMNE l'Administrateur et l'entrepreneur à payer chacun 50% des frais du présent arbitrage.

Montréal le 23 juillet 2018

Avelino De Andrade

Avelino De Andrade Avocat, Arbitre