

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**  
(Chapitre B-1.1, a. 185 et 192)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : Groupe Juste Décision (GAJD)

---

No RÉF. / GAJD : 2020810

ENTRE : **CHARLES DUBOIS** Bénéficiaire

ET : **650937 Canada Inc. (Construction NaJo)** Entrepreneur

ET : **LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)** Administrateur

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : Robert Néron, LL.B., LL.M., C.Arb.

Pour le Bénéficiaire : Charles Dubois (*Pro se*)

Pour l'Entrepreneur : Me Richard Leblanc

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer

Date de l'audience : 23 novembre 2020

## **Mandat**

[1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné le 2 novembre 2020. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties pour entendre cette demande d'arbitrage.

## **Historique du dossier**

28 octobre 2020	Réception d'une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire.
2 novembre 2020	Accusé de réception de la demande d'arbitrage par l'organisme d'arbitrage GAJD et nomination de l'arbitre.
23 novembre 2020	Tenue de l'audience sur l'applicabilité ou non de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs.

## **Prétentions**

[2] L'immeuble qui est au cœur du présent litige est situé au 23 chemin Meilleur, Val-des-Monts. Le Bénéficiaire soutient à l'appui de la demande d'arbitrage que la construction de la propriété n'était pas de l'autoconstruction, mais une construction clé en main de la part de l'Entrepreneur.

[3] En revanche, l'Entrepreneur n'a pas souscrit à une couverture du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Par conséquent, le Bénéficiaire n'est pas couvert par celle-ci bien que, selon ses prétentions, l'Entrepreneur devait y souscrire.

[4] Pour sa part, l'Entrepreneur affirme qu'il s'agit d'une autoconstruction pour laquelle le Bénéficiaire est constructeur-propriétaire de sa propre maison qu'il va habiter. Par conséquent, non seulement une licence d'entrepreneur n'est pas requise, mais le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ne s'applique pas à une telle propriété, étant donné qu'il s'agit d'une autoconstruction. En d'autres mots, selon l'Entrepreneur, c'était M. Dubois qui faisait exécuter les travaux d'une maison unifamiliale qui était destinée à son usage personnel ou à celui de sa famille.

[5] Enfin, l'Administrateur soutient que l'unique question que je dois trancher dans cette cause est l'admissibilité du Bénéficiaire au Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Or, n'ayant pas souscrit au Plan de garantie et ne répondant pas aux exigences du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (ci-après Règlement), le Bénéficiaire ne peut donc pas se prévaloir de celle-ci.

[6] En outre, le conseil de l'Administrateur dit que le tribunal arbitral n'a pas à déterminer la nature du contrat de construction intervenu entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, car nonobstant le type de construction, le Plan de garantie ne s'applique pas à cette affaire pour les motifs précédents.

## Question en litige

[7] La question que je dois trancher est à savoir si le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs s'applique ou non à cette construction neuve d'un bâtiment résidentiel.

## Témoignages

[8] Contrairement aux prétentions du conseil de l'Administrateur, je trouve important de savoir quels étaient les fondements du contrat de construction intervenu entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 10 mars 2020<sup>1</sup>. Établir le type de construction est pertinent pour mon analyse afin de déterminer, entre autres, si le Plan de garantie s'applique ou non à ce bâtiment neuf.

[9] Premièrement, j'aimerais dire que j'ai trouvé crédibles les trois témoins qui ont témoigné lors de cette audience : M. Charles Dubois, M. Denis Girard et M. Roberto Araujo. Ils ont témoigné au meilleur de leur connaissance, sans hésitation, et je ne doute aucunement de leur bonne foi. J'accepte leur témoignage respectif comme étant tout aussi crédible que digne de foi.

*Charles Dubois*

[10] Selon M. Dubois, M. Roberto Araujo, le représentant de l'Entrepreneur, lui avait promis une construction clé en main et il lui faisait confiance. M. Dubois affirme qu'il n'avait aucun lien de subordination quelconque avec les sous-traitants. En outre, l'Entrepreneur NaJo Construction lui a présenté un cahier de charges avec tous les sous-traitants qui avaient été choisis pour lui. Or, une fois les travaux exécutés, les factures lui étaient envoyées par l'Entrepreneur pour paiement. En somme, tout se passait entre NaJo Construction et/ou Denis Girard, le responsable du projet.

[11] En contre-interrogatoire, M. Dubois a confirmé qu'il avait, par le passé, fait construire une autre propriété avec Du Barry Construction et qu'il avait reçu la confirmation du Plan de garantie pour cette propriété qui est habitée par ses parents. Il a, en outre, confirmé qu'il n'a jamais vérifié sur le site de la RBQ que Du Barry Construction possédait la licence d'entrepreneur général.

[12] M. Dubois a également reconnu qu'il avait signé un document de sept à huit pages constituant un contrat préliminaire de construction avec Du Barry Construction. Il a également admis que Du Barry Construction ne lui envoyait pas les factures des sous-traitants pour paiement ni ne lui demandait trois soumissions pour chaque item afin de négocier le meilleur prix, contrairement à ce que faisait M. Girard pour la propriété qui fait l'objet du présent litige. Selon M. Dubois, il y a différentes façons de fonctionner chez les entrepreneurs.

---

<sup>1</sup> Pièce B-6.

[13] M. Dubois a aussi admis, en contre-interrogatoire, que le contrat qu'il a signé avec Construction NaJo avait un prix approximatif et non un prix forfaitaire. Les deux pages d'annexes au contrat<sup>2</sup> constituent une liste d'items à réaliser associés à un budget. Enfin, M. Dubois reconnaît qu'il n'a jamais consulté d'avocat ni reçu de conseils juridiques avant de signer le contrat avec l'Entrepreneur.

[14] M. Dubois affirme qu'il est allé visiter le terrain où se situe la propriété qui fait l'objet de ce litige avec Roberto Araujo, qui est également co-actionnaire des fondations Fre-Ro Constuction, et celui-ci lui aurait dit que, si M. Dubois le souhaitait, M. Araujo pouvait s'occuper de la construction au complet, soit clé en main, en ajoutant que cela comprenait même « la femme de ménage » à la fin du projet. Ils se sont serré la main et le contrat a été ratifié par la suite.

[15] En outre, M. Dubois affirme également, en contre-interrogatoire, qu'en aucun moment M. Araujo ne lui a dit qu'il détenait les licences 1.1.1 ou 1.1.2 reliées au Plan de garantie. En ce qui concerne M. Dubois, Roberto Araujo détient une licence d'entrepreneur général et sur l'enseigne déposée sur la route près de la propriété, lors de la construction, on retrouvait également le numéro de la RBQ de Construction NaJo. Il n'a donc jamais posé de questions à M. Araujo afin de connaître le type de licence de la RBQ qu'il possédait.

#### *Denis Girard*

[16] M. Girard travaille pour le Groupe Gérééré qui fait la gestion de projets en construction résidentielle en Outaouais. M. Girard affirme que les gens intéressés à faire une autoconstruction le consultent. Il étudie le projet et travaille de concert avec eux afin de le réaliser. M. Girard détermine leurs besoins puis recueille et rassemble dans un cahier de charges toutes les soumissions qui sont nécessaires à la réalisation du projet immobilier. Les clients lui donnent ensuite un contrat de gestion total ou même partiel. M. Girard affirme que le maître d'œuvre du projet de construction demeure le client et que la garantie offerte par les sous-traitants est une garantie de 12 mois.

[17] M. Girard affirme que c'était la première fois qu'il faisait affaire avec Construction NaJo et il confirme qu'il avait signé un contrat de gestion avec eux. M. Girard ajoute qu'il parlait quotidiennement, deux ou trois fois par jour, avec M. Dubois lors de l'exécution du projet afin de répondre à des questions, pour faire des suggestions et pour régler des problèmes. On retrouve, en preuve, des soumissions<sup>3</sup> remises à M. Girard pour le projet de construction du

---

<sup>2</sup> Pièce B-6, p. 4-5.

<sup>3</sup> Pièces B-1, B-2 et B-3.

Bénéficiaire. Il est à noter que ces trois soumissions sont présentées à NaJo, à l'attention de M. Girard, pour le projet de la résidence Dubois<sup>4</sup>.

[18] M. Girard dit que c'est M. Dubois qui décidait et que s'il avait un problème, il devait appeler le sous-traitant concerné. Quant à la fondation, M. Girard confirme qu'il a reçu trois soumissions : Camara Construction, Fre-Ro Construction et Fondation Teles. C'est Fre-Ro Construction qui a eu le contrat pour effectuer la fondation de la maison.

[19] En contre-interrogatoire, M. Girard confirme que ce n'est pas Construction NaJo qui effectuait les travaux de construction, mais les sous-traitants concernés. Enfin, M. Girard affirme qu'il a reçu 60 soumissions pour ce projet et que c'était lui qui coordonnait les travaux. Il confirme également qu'il a assisté M. Dubois jusqu'au 27 septembre 2020.

#### *Roberto Araujo*

[20] M. Araujo confirme qu'il est co-actionnaire de Construction NaJo et co-actionnaire de Fondation Fre-Ro. Il dit que, le 1<sup>er</sup> décembre 2019, M. Dubois, qui est son voisin, est venu le voir pour lui demander des conseils concernant une nouvelle construction qu'il allait faire après avoir fait l'acquisition d'un terrain à Val-des-Monts au Lac St-Pierre.

[21] Ensuite, ils ont convenu d'un contrat de gestion afin d'aider M. Dubois à économiser sur la construction de sa maison. M. Araujo dit qu'il a expliqué à M. Dubois qu'il pouvait économiser en allant en gestion, plutôt qu'avec le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. En outre, M. Araujo confirme qu'il n'a pas offert de plan de garantie à M. Dubois, car il ne pouvait pas en offrir puisqu'il ne possédait pas de licence de la RBQ pour le faire.

[22] Étant donné qu'il avait un horaire chargé avec les fondations, M. Araujo a dit à M. Dubois qu'il allait embaucher M. Girard, qui est gestionnaire de projet, et que c'est lui qui allait s'occuper de la gestion de la construction.

[23] M. Araujo confirme que M. Girard allait chercher les meilleurs prix grâce à ses contacts et cela allait permettre des économies à M. Dubois. En outre, M. Araujo confirme que son rôle était d'assurer le lien entre M. Girard et M. Dubois. Il était en copie de tous les courriels entre eux, mais il laissait M. Girard et M. Dubois travailler ensemble.

[24] En contre-interrogatoire, M. Araujo confirme qu'il n'a pas de permis afin d'offrir la garantie des bâtiments neufs, et cela depuis environ 2011. Avant cette date, M. Araujo confirme qu'il offrait des garanties de maisons neuves APCHQ, mais pour des raisons personnelles (manque de travail, cautionnement personnel, etc.) il ne possède plus la licence requise par la RBQ afin

---

<sup>4</sup> Pièce B-3.

de l'offrir. Il a voulu, par la suite, avec son frère Jean-François, se concentrer sur l'excavation et ensuite sur les fondations.

[25] En terminant, à la question de M. Dubois, en contre-interrogatoire, M. Araujo confirme qu'il avait un contrat de gestion de construction concernant des propriétés au Lac Ste-Marie. En ce qui concerne la propriété en litige, M. Araujo confirme que les sous-traitants avaient été choisis par M. Girard et non par lui.

## **Plaidoiries**

### *Bénéficiaire*

[26] M. Dubois affirme qu'il avait confié à l'Entrepreneur de faire la construction de sa maison qui lui avait dit que ça allait être fait clé en main. En outre, selon M. Dubois, le type de contrat qu'il a conclu avec Construction NaJo était, en vertu de l'article 2099 du *Code civil du Québec*, un contrat d'entreprise. Ledit article affirme que :

**2099.** *L'entrepreneur ou le prestataire de services a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution.*

[27] Citant la sentence arbitrale *Boyer et al. c. Camaya*<sup>5</sup> aux paragraphes 22 à 24, il dit que le terme de gérant de projet est un terme générique pour identifier la personne représentant l'Entrepreneur sur un chantier et la présence d'un gérant de projet ne signifie pas qu'il s'agit d'un projet d'autoconstruction. En outre, les paiements qui se font au fur et à mesure de la complétion du projet ne définissent pas le type de contrat intervenu entre l'entrepreneur et le client.

[28] Réitérant l'article 2099 du C.c.Q. dans l'affaire *Rousse*<sup>6</sup>, la qualification du contrat d'entreprise repose sur le libre choix des moyens d'exécution du contrat et sur l'absence de lien de subordination entre l'entrepreneur et le bénéficiaire quant à son exécution. Dans l'arrêt *Rousse*, l'entrepreneur était payé au taux horaire de la main-d'œuvre fournie et les matériaux nécessaires à la construction étaient payés par le bénéficiaire. En outre, il a aussi procédé à l'embauche de sous-traitants afin de faire une partie des travaux.

[29] En outre, M. Dubois affirme que Construction NaJo lui a montré son cahier de charges et que toutes les sous-traitances ont été choisies par lui. M. Dubois ajoute que le fait que les factures lui ont été soumises pour paiement n'est pas un facteur qui doit être pris en compte afin de déterminer le type de contrat intervenu entre lui et Construction NaJo.

---

<sup>5</sup> No dossier Garantie : 98793-5891, Arbitre Alcide Fournier, 8 avril 2014.

<sup>6</sup> No dossier SORECONI (190601001), Arbitre Carole St-Jean, 19 juin 2019.

[30] Selon M. Dubois, l'Entrepreneur a procédé indirectement par rapport à ce qu'il ne pouvait pas faire directement, n'ayant pas la licence nécessaire de la RBQ afin de souscrire au Plan de garantie. Or, M. Dubois est d'avis que Construction NaJo tente maintenant de dissimuler ses actes non conformes sous le couvert d'un contrat de gestion d'autoconstruction. M. Dubois ajoute qu'il n'a jamais agi à titre d'autoentrepreneur puisqu'il n'a jamais fait de travaux et qu'il n'avait aucune autorité sur la façon dont ces travaux devaient être exécutés. M. Dubois indique qu'il n'a jamais exercé aucun lien de subordination ni pris en charge aucun des travaux effectués.

[31] En conclusion, M. Dubois affirme qu'à l'exemple de l'affaire Rouse précitée, nous sommes en présence d'un bâtiment résidentiel neuf avec un bénéficiaire qui a conclu un contrat avec un entrepreneur pour la construction de celle-ci. Par conséquent, M. Dubois dit que la garantie des bâtiments neufs s'applique à la construction de sa maison.

### *Entrepreneur*

[32] Le conseil de l'Entrepreneur indique que le constructeur-propriétaire qui construit la maison qu'il va habiter, comme dans le cas de M. Dubois, en vertu de l'article 47 du Règlement sur les bâtiments neufs, n'a pas besoin de la licence de constructeur-propriétaire, car il s'agit d'autoconstruction.

[33] Selon l'Entrepreneur, en vertu du Règlement sur les bâtiments neufs, uniquement la licence 1.1.1 est d'ordre public. D'ailleurs, dans l'affaire *Boyer et al. c. Camaya* précitée, nous étions en présence d'un entrepreneur qui était en possession d'une licence d'entrepreneur en construction et qui était donc accrédité auprès du Plan de garantie. En outre, dans l'affaire Rouse, on était aussi en présence d'un entrepreneur qui possédait une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter les travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf.

[34] Or, l'Entrepreneur affirme que le Règlement sur les bâtiments neufs s'applique uniquement aux plans de garantie garantissant l'exécution des obligations légales d'un entrepreneur visé au chapitre 2 de la *Loi sur le bâtiment*, donc qui possède la licence 1.1.1, soit d'entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs visés à un plan de garantie, classe I.

[35] En l'espèce, c'est le Bénéficiaire qui exécutait ou qui faisait exécuter les travaux de construction, donc il ne bénéficie pas de la couverture du Plan de garantie. En d'autres mots, nous ne pouvons pas imposer la garantie des bâtiments neufs seulement parce que l'on souhaiterait que les travaux effectués y soient assujettis. Il y a peut-être d'autres recours pour le Bénéficiaire, mais l'arbitrage prévu par le Plan de garantie n'est pas un de ces recours.

[36] En outre, l'Entrepreneur dit qu'il a avisé le Bénéficiaire qu'il ne détenait pas la licence 1.1.1 et il n'a pas non plus prétendu qu'il détenait une telle licence. De plus, si le Bénéficiaire était

allé sur le site de la RBQ, il aurait pu lire que le constructeur-propriétaire n'est pas assujéti au Plan de garantie. En outre, l'Entrepreneur affirme que l'on ne peut pas hypothéquer un bien immeuble lorsqu'on est en gestion puisque ça ne constitue pas de la construction.

[37] En terminant, le contrat qui est intervenu entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire constitue un contrat de gestion en autoconstruction et non un contrat de construction dans lequel l'entrepreneur ne dévoile pas ses frais majorés. En outre, aucun travailleur ni employé de Construction NaJo n'était sur le chantier afin de gérer ce projet. Il s'agissait d'un contrat pur en gestion, sans plus.

#### *Administrateur*

[38] Comme mentionné, l'Administrateur soutient que le Bénéficiaire n'est pas assujéti au Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, sans plus. Il n'est pas pertinent d'examiner ni de déterminer s'il s'agissait d'un contrat de gestion ou d'un contrat de construction, ce qui importe c'est le fait que le Bénéficiaire n'est pas admissible à la garantie, car il ne rencontre pas la qualité de bénéficiaire au sens du Règlement.

[39] En l'espèce, l'article 2 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs affirme que « *le présent règlement s'applique aux plans de garantie qui garantissent l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur visé au chapitre II et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction* ».

[40] Or, l'entrepreneur qui n'est pas visé et qui ne possède pas les licences en vertu du chapitre II n'est pas couvert par le Plan de garantie. Ainsi, la seule obligation de l'acheteur d'une maison neuve est de vérifier si cet entrepreneur a les accréditations et les licences nécessaires pour offrir la couverture du Plan de garantie. L'acheteur doit poser la question et ensuite aller voir sur le site de la RBQ si ledit entrepreneur est accrédité, ce que M. Dubois n'a pas fait en l'espèce. Qui plus est, M. Dubois a été avisé par M. Araujo que celui-ci n'était pas un entrepreneur en vertu du chapitre II.

[41] Par conséquent, nous sommes en présence d'un acheteur qui a fait affaire avec un entrepreneur qui a construit un bâtiment résidentiel neuf sans être dûment accrédité et dont le contrat de gestion est une façade afin de construire illégalement des bâtiments résidentiels neufs en contournant le Plan de garantie, puisqu'il n'était pas accrédité GCR.

[42] En d'autres mots, seuls les entrepreneurs visés par le chapitre II détenant une licence 1.1.1, dans le cas des unifamiliales, ou 1.1.2, dans le cas des condominiums, offrent une couverture du Plan de garantie.



[43] Le conseil pour l'Administrateur affirme que l'administrateur du Plan de garantie agit comme une « caution » légale des obligations de ses membres. Or, comme Construction NaJo n'est pas membre de GCR, aucune couverture de garantie ne s'applique à ses activités.

[44] Selon l'Administrateur, GCR offre une sorte d'assurance qui est offerte pour les bénéficiaires de la garantie et donc GCR assure le risque. Or, ce que le Bénéficiaire demande c'est que tous les entrepreneurs qui construisent des bâtiments résidentiels neufs illégalement, sans détenir les licences requises, soit sans être accrédité GCR, soient tous couverts par le Plan de garantie, ce qui n'est pas le cas.

[45] L'Administrateur affirme que dans les jurisprudences déposées par M. Dubois, nous sommes en présence d'entrepreneurs accrédités, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. De plus, non seulement Construction NaJo n'a pas fourni les cautions nécessaires, mais il n'est pas accrédité GCR. Pour ces motifs, M. Dubois n'a pas la qualité de bénéficiaire du Plan de garantie, car GCR n'assume pas le risque pour les constructions illégales, comme c'est le cas en l'espèce.

[46] Conclure que M. Dubois est un bénéficiaire au sens du Règlement et du Plan de garantie équivaldrait à un risque illimité et cela n'est aucunement prévu dans ledit Règlement. En outre, le fait que le Règlement est d'ordre public ne signifie aucunement que le bâtiment résidentiel neuf en litige est couvert par le Plan de garantie et que le Règlement s'applique à cette construction. L'ordre public signifie que l'on ne peut pas renoncer à l'avance à celle-ci, par exemple, au patrimoine familial en droit de la famille.

[47] En l'espèce, nous ne sommes pas en présence d'un entrepreneur accrédité et il n'existe aucunement de présomption réglementaire à l'applicabilité générale du Règlement sur toutes les constructions résidentielles neuves. Une telle présomption s'applique uniquement lorsque nous sommes en présence d'un entrepreneur accrédité, pas dans le cas de construction illégale comme en l'espèce.

## **Réplique**

[48] Le Bénéficiaire affirme qu'il n'y a aucune preuve écrite qui a été fournie indiquant que l'entrepreneur général lui a mentionné que le Plan de garantie ne s'appliquait pas ou qu'il n'y avait pas de garantie. M. Dubois affirme qu'il n'a rien fait d'illégal, il n'a pas payé comptant sous la table. Selon lui, c'est la responsabilité de GCR de s'assurer que les entrepreneurs généraux soient en règle et qu'ils détiennent les licences nécessaires de la RBQ.

[49] Selon M. Dubois, il a fait affaire avec un entrepreneur général et, malheureusement, plusieurs ont recours au stratagème utilisé par Construction NaJo afin de construire des bâtiments illégaux. Sur ce point, en réplique, le conseil de l'Entrepreneur affirme que les décisions des tribunaux ont reconnu que les contrats de gestion ne sont pas des contrats de construction. On ne peut donc pas parler de construction de bâtiments illégaux tel qu'allégué par l'Administrateur et le Bénéficiaire.

## Analyse

[50] Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, mis en vigueur en vertu de la *Loi sur le bâtiment*<sup>7</sup>, a été institué par le gouvernement du Québec afin de protéger les acheteurs et d'améliorer la qualité des constructions résidentielles neuves.

[51] Pour ce faire, le tribunal est d'avis que l'économie générale du Règlement et les buts du législateur l'inscrivent au type des dispositions législatives de la protection du consommateur. Il est d'ordre public et on ne peut y déroger. À preuve, les articles suivants du Règlement :

*3. Tout plan de garantie auquel s'applique le présent règlement doit être conforme aux normes et critères qui y sont établis et être approuvé par la Régie.*

*4. Aucune modification ne peut être apportée à un plan approuvé à moins qu'elle ne soit conforme aux normes et critères établis par le présent règlement.*

*5. Toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle.*

(...)

*19.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations..., à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.*

(...)

*105. Une entente ne peut déroger aux prescriptions du présent règlement.*

(...)

*138. Le bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat de garantie dûment signé.*

*139. Toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle.*

*140. Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.*

[52] Cela dit, je vais examiner le type de construction duquel nous sommes en présence en l'espèce.

---

<sup>7</sup> L. Q. ch. B-1.1)

## *Le Règlement*

[53] Les dispositions relatives au champ d'application du Règlement sont édictées à l'article 2, lequel article se lit comme suit :

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

*1° des bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles et non détenues en copropriété divise par le bénéficiaire de la garantie :*

*a) une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée ;*

[54] La seule exception au champ d'application du Règlement est énoncée à l'avant-dernier paragraphe du même article, à savoir :

*Malgré ce qui précède, le présent règlement ne s'applique pas lorsque le client de l'entrepreneur est un organisme sans but lucratif, une coopérative ou un office d'habitation créé en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) et qu'il bénéficie pour l'achat ou la construction d'un bâtiment neuf, d'une aide financière dans le cadre d'un programme d'habitation mis en œuvre par la Société d'habitation du Québec en vertu de sa loi constitutive.*

[55] Hormis cette exception, il appert des dispositions générales de l'article 2 précité que la mise en œuvre du Plan de garantie nécessite la réunion des éléments suivants :

- Un bâtiment résidentiel neuf
- Un bénéficiaire ayant conclu un contrat
- Un entrepreneur

[56] En l'espèce, nous avons un bâtiment résidentiel neuf situé au 23 ch. Meilleur à Val-des-Monts et un bénéficiaire ayant conclu un contrat de construction.

[57] En outre, il n'est pas contesté que l'Entrepreneur n'a pas les licences nécessaires soit, la licence 1.1.1, entre autres, afin d'agir comme entrepreneur en vertu du Plan de garantie. Le fait que M. Araujo ait dit à M. Dubois qu'il ne détenait pas la licence 1.1.1 et qu'il n'était pas accrédité afin d'offrir le Plan de garantie ne change rien au fait que nous sommes en présence d'un entrepreneur qui ne peut construire de bâtiments résidentiels neufs, ne possédant pas les permis requis. S'il le faisait, il agirait dans l'illégalité et il s'exposerait à des amendes de la RBQ.

[58] Pour contourner son manquement de licence 1.1.1 et d'accréditation GCR, l'entrepreneur offre un contrat de gestion, soit la gestion de la construction en autoconstruction dont les travaux sont effectués à 100 % par des sous-traitants.

[59] Après avoir examiné attentivement la preuve qui m'a été présentée, il appert que selon la prépondérance de la preuve, le contrat intervenu entre M. Dubois et l'Entrepreneur ne vise pas une autoconstruction où le Bénéficiaire doit faire une partie des travaux lui-même, d'où l'idée d'autoconstruction, ce qui lui permettrait de ne pas avoir de licence d'entrepreneur général et serait exempt du Plan de garantie. Ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

[60] En l'espèce, nous sommes en présence d'un contrat de construction d'un bâtiment résidentiel neuf pour lequel l'Entrepreneur, Construction NaJo, ne possède pas les licences requises afin d'agir à titre d'entrepreneur général et de construire des bâtiments résidentiels neufs en toute légalité. Il essaie de le faire indirectement par le biais d'un contrat qu'il appelle « de gestion » avec le Bénéficiaire, ce qu'il n'a pas le droit de faire. Comme l'affirme avec justesse le conseil de l'Administrateur, il s'agit d'une façade.

[61] En somme, la preuve démontre que Construction NaJo a conclu avec M. Dubois un contrat pour la construction d'une maison neuve sans détenir la licence appropriée et sans détenir l'accréditation GCR afin d'offrir le Plan de garantie, contrevenant ainsi, entre autres, aux articles 2 et 6 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[62] En contre-interrogatoire, nous avons demandé à M. Dubois s'il avait vérifié si Construction NaJo était dûment accrédité comme entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs couvert par un plan de garantie, classe I 1.1.1 et s'il était accrédité afin d'offrir le Plan de garantie, ce à quoi il a répondu par la négative.

[63] Le fait que M. Dubois ait vérifié ou non auprès du site de la RBQ les catégories de licences détenues par Construction NaJo ou qu'il ait ou non obtenu un avis juridique lorsqu'il a conclu son contrat avec l'Entrepreneur n'excuse pas Construction NaJo de ne pas détenir lesdites licences et accréditations et ce n'est aucunement la responsabilité du consommateur si celui-ci ne les a pas.

[64] Il est essentiel que l'Entrepreneur possède les licences et l'accréditation requises et il est de sa responsabilité réglementaire de les avoir. Rien ne peut justifier le fait de ne pas les avoir, même pas le comportement du Bénéficiaire en l'espèce.

[65] Cela dit, je me dois maintenant de déterminer si ce bâtiment résidentiel neuf non enregistré peut se prévaloir du Plan de garantie.

[66] Comme mentionné précédemment, l'Administrateur indique qu'étant donné que l'Entrepreneur ne rencontre pas la définition d'entrepreneur, soit d'être 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 Règlement, le Plan de garantie ne s'applique pas et cela doit conclure cet arbitrage.

[67] Il est vrai que le Règlement définit ce qu'est un entrepreneur et force m'est de conclure que Construction NaJo n'est pas un entrepreneur en vertu du Règlement, car il n'est pas 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.

[68] En outre, le Règlement s'applique aux plans de garantie qui garantissent l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur visées au chapitre II. Ne possédant pas les licences requises, Construction NaJo n'est donc pas un entrepreneur visé au chapitre II.

[69] Contrairement aux entrepreneurs cités dans les arrêts et décisions arbitrales soumises où ceux-ci étaient des entrepreneurs visés au chapitre II et rencontraient la définition d'entrepreneur du Règlement, Construction NaJo ne répond pas à cette exigence qui se retrouve dans la définition d'entrepreneur. Je dois donc conclure que les exigences fondamentales du Règlement ne sont pas respectées en l'espèce.

[70] Par conséquent, le Règlement ne s'applique pas à la présente construction. À ce sujet, je dois dire que ce n'est pas uniquement parce que le bâtiment n'est pas enregistré que GCR n'est pas responsable de respecter le Plan de garantie des bâtiments neufs. Si les exigences qui précèdent avaient été respectées, soit avoir un entrepreneur visé au chapitre II, et que le seul fait que le bâtiment n'avait pas été enregistré, le Plan de garantie aurait pu s'appliquer. Ce qui n'est pas le cas en l'espèce n'était pas en présence d'un entrepreneur visé au Chapitre II.

[71] Bien que je comprenne la situation de M. Dubois qui a conclu un contrat de construction avec un entrepreneur agissant dans l'illégalité, il n'en demeure pas moins que je suis lié par le Règlement applicable et je dois conclure par conséquent que le Plan de garantie ne s'applique pas à sa construction résidentielle neuve.

[72] D'autres recours civils peuvent être possibles, mais l'arbitrage en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* n'en est pas un pour les raisons précitées.

**POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

**CONDAMNE** l'Administrateur à payer à l'organisme tous les frais du présent arbitrage.

**ORDONNE** à l'Entrepreneur d'indemniser l'Administrateur pour 1000 \$, pour frais d'arbitrage.

**LE TOUT** avec intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle stipulée à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter d'un délai de trente (30) jours suivant la date de la facture émise par l'organisme.

Fait le 12 décembre 2020.



Robert Néron, Arbitre