

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)

Dossier n° : GAMM 2010-10-001
APCHQ 066875-1, 066875-2 066875-3 (10-029SP, 10-029.1SP; 10-029.2 SP)

ENTRE :

DOCILE LAVOIE ET DENIS DESCHÊNES
(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.
(ci-après l'« administrateur »)

ET :

CONSTRUCTIONS JACQUES PAUZÉ INC.
(ci-après l'« entrepreneur »)

DEVANT L'ARBITRE : M^e Johanne Despatis

Pour les bénéficiaires : Mme Docile Lavoie
M. Denis Deschênes
Pour l'administrateur : M^e Stéphane Paquette
Pour l'entrepreneur : M^e Martine Brodeur
Date d'audience : 20 septembre 2011
Date de la sentence : 24 octobre 2011

SENTENCE ARBITRALE

Adjudex inc.
1001-8359-A-B-C-GAMM
SA-8090

I

INTRODUCTION

[1] Trois demandes d'arbitrage présentées par madame Docile Lavoie et monsieur Denis Deschênes, les bénéficiaires, contestent en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le *Règlement*, un bon nombre d'éléments de trois décisions datées respectivement des 3 décembre 2009, 12 avril et 5 juillet 2010 rendues par la *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, l'administrateur. Ces décisions situent la date de réception de l'immeuble au 8 février 2007.

[2] Ces décisions font suite à des inspections par l'administrateur de leur résidence, une *maison modèle* dont ils se sont portés acquéreurs, construite à Repentigny par *Constructions Jacques Pauzé inc.*, l'entrepreneur, conséquemment à des réclamations présentées les 6 février, 17 mars, 14 mai, 14 décembre 2009 et 6 avril 2010.

[3] Comme question de fait, les bénéficiaires ont présenté en 2011 une sixième réclamation à l'administrateur. Les parties ont convenu d'attendre la décision relative à cette dénonciation avant de procéder au fond sur les trois premières pendantes.

[4] Initialement représentés par procureur, les bénéficiaires m'ont informé à l'été 2011 ne plus être représentés de sorte qu'ils ont comparu personnellement, sans assistance juridique.

[5] La question de la date de réception de leur résidence est en litige. Les bénéficiaires m'écrivent à ce sujet le 8 août 2011 :

Le tour du propriétaire n'ayant pas été fait le 8 février 2007, y-a-t-il eu réception du bâtiment?

En ce qui nous concerne, par nos multiples lettres à l'entrepreneur et à l'APCHQ, nous avons démontré que la réception du bâtiment n'a pas été réalisée en conformité avec les exigences du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, article 17.

En date du 8 février 2007, la réception du bâtiment n'ayant pas eu lieu, au moment de nos dénonciations du 23 mars 2007, du 3 février 2009 et les suivantes; nous demandons que le Tribunal considère les vices cachés dénoncés en 2^{ie}, 3^{ie} et même 4^{ie} année comme étant des vices apparents ou des malfaçons qui, pour être couvert par l'article 10 du Règlement, doivent être dénoncés avant la réception du bâtiment ou dans la première année de garantie.

Advenant le fait que tribunal reconnaisse que la réception du bâtiment n'a pas eu lieu, nous souhaitons que toutes nos dénonciations depuis le début du processus soient traitées comme demandées aux paragraphes précédents.

Advenant une décision contraire du tribunal, nous conservons les dénonciations telles que décrites dans la lettre du 6 juin de M^e Claude Coursol.

[...]

[Caractères gras ajoutés]

[6] Toutes les parties conviennent de l'importance de l'incidence de la date de réception sur le sort de certaines des réclamations en litige au cours d'une conférence téléphonique réunissant les bénéficiaires, l'entrepreneur, l'administrateur, ainsi que moi-même le 23 août 2011. Le procès verbal que j'en dresse est transmis aux parties le même jour et se lit ainsi :

La présente confirme l'essentiel de ce qui ressort de notre conférence téléphonique d'aujourd'hui :

- *Une audience aura lieu dans le dossier mentionnée en rubrique le 20 septembre 2011 à 10 h à la salle du 3^e étage de l'APCHQ située au 5930, boul. Louis-H.-Lafontaine à Montréal.*
- *Les parties ont convenu qu'un élément important du dossier repose sur la date de la réception du bâtiment. Aussi, étant donné l'incidence de cette question sur le sort éventuel des réclamations, je me pencherai dans un premier temps sur cette seule question.*
- *Cela étant, les bénéficiaires devront en leur qualité de demandeurs présenter à l'audience les faits et les arguments qui, selon eux, démontrent que l'administrateur aurait fait erreur en situant au 8 février 2007 la date à laquelle il y aurait eu réception du bâtiment.*
- *Subséquentement, l'administrateur et l'entrepreneur présenteront à leur tour les faits et arguments qui à leur avis devraient démontrer et me convaincre du bien-fondé de la décision de l'administrateur d'avoir situé cette date au 8 février 2007.*

Espérant le tout conforme, je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

[7] Le 6 septembre 2011, les bénéficiaires m'adressent ainsi qu'aux parties la lettre suivante :

*Après vérification, **il nous apparaît que la réception du bâtiment a eu lieu.** La liste préétablie d'éléments à vérifier, que nous avons signée, confirmerait ce fait.*

Cette liste aurait dû servir aux fins de l'inspection préreception du bâtiment conformément à l'Article 17 et au paragraphe 13^e de l'Annexe II du Règlement.

Bien qu'il y a ait quelques items d'inscrits sur cette liste, aucune date de fin des travaux n'est indiquée.

Le 8 février 2007, l'inspection préreception de ce bâtiment n'a pas été effectué [sic] conjointement par l'entrepreneur et les bénéficiaires comme il se doit.

Nous conservons nos demandes que nous soumettons au tribunal d'arbitrage.

[8] Une audience a été tenue le 20 septembre 2011 et consacrée à cette question de la réception et la demande des bénéficiaires d'ajouter au document signé le 8 février 2007.

[9] En effet, selon ma compréhension, les bénéficiaires affirment que le document qu'ils ont signé le 8 février 2007 avec l'entrepreneur intitulé *Formulaire d'inspection préreception* serait incomplet au motif qu'au moment de le signer, ils n'avaient pas encore fait une inspection systématique de leur résidence de sorte qu'ils auraient la possibilité de le modifier à loisir par la suite afin d'y ajouter des éléments que l'on retrouve dans leurs dénonciations présentées à l'administrateur deux ans plus tard.

II

PREUVE

[10] Les bénéficiaires se souviennent avoir signé le formulaire de réception de leur résidence le matin du 8 février 2007. Monsieur Deschênes et madame Lavoie se sont rendus à leur future résidence ce jour-là vers 9 h 00 rencontrer l'agent d'immeuble, madame Denise Grandchamp ainsi que monsieur Jacques Pauzé, représentant de l'entrepreneur.

[11] À leur arrivée, il y a deux peintres en train de travailler, un est dans le garage et l'autre, monsieur Marcel Bibeau, fait des retouches au salon. Selon les bénéficiaires, les planchers viennent d'être sablés et il y a beaucoup de poussière dans la maison. Madame Grandchamp arrive vers 9 h 15 et monsieur Pauzé quinze minutes plus tard.

[12] Toujours selon monsieur Deschênes, les quatre sont installés debout devant le comptoir de cuisine et monsieur Pauzé lui demande ainsi qu'à sa conjointe de signer deux documents : un

premier intitulé *Commande supplémentaire, annexe à l'offre* et un second, le *Formulaire d'inspection préreception*.

[13] Le premier document comporte les mentions suivantes :

Sont inclus au contrat :

- 1) *Refaire sablage et vernis plancher du RDC*
- 2) *Fixer la rampe sous-sol*
- 3) *Refaire retouche peinture et vérifier boiserie (cadrage éclat)*
- 4) *Refaire joint (entre autre cuisine)*

Maison modèle tel que vu avec les standards du constructeur.

[14] Quant au second, le *Formulaire d'inspection préreception*, monsieur Pauzé leur demande de le signer sans leur offrir de procéder à une inspection systématique des lieux; ce qui de toute façon selon monsieur Deschênes n'aurait pas été possible ce jour-là en raison de l'état des lieux suite au sablage.

[15] Le document comporte une mention selon laquelle les bénéficiaires déclarent qu'en date du 8 février 2007, ils acceptent *le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel il est destiné et qui indique le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger*. En outre sur la première page du formulaire, on peut lire :

Quelque soit le type de bâtiment visé par la garantie, une inspection avant la réception est requise par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

L'inspection préreception doit être faite conjointement par le bénéficiaire de la garantie (l'acheteur) et l'entrepreneur. Si le bénéficiaire n'a pas de bonnes connaissances en construction, il peut être accompagné de la personne de son choix pour l'inspection préreception.

L'inspection préreception se fait à partir de la présente liste d'éléments à vérifier, fournie par l'administrateur et dont le contenu est approuvé par la Régie du bâtiment du Québec.

À l'aide de cette liste, le bénéficiaire et l'entrepreneur doivent faire le tour complet du bâtiment ou de l'unité privative de copropriété afin de constater l'état des travaux. Il faut porter une attention particulière aux travaux supplémentaires qui ont été demandés. Il faut noter tous les éléments à parachever ou à corriger, par exemple une porte mal ajustée, une égratignure dans la baignoire ou dans la douche, un luminaire manquant, etc.

Si l'entrepreneur et le bénéficiaire sont en désaccord avec les travaux à parachever ou à corriger, ils doivent le mentionner sur la présente liste élaborée pour l'inspection.

De plus, le bénéficiaire peut ajouter des éléments à la liste de travaux à corriger ou à parachever dans les 3 jours qui suivent la réception, à la condition qu'il n'ait pas emménagé dans le bâtiment ou dans sa partie privative de la copropriété.

[16] Selon la preuve des bénéficiaires, il n'y a eu aucune véritable discussion ni visite ni inspection des lieux et ils ont signé le document après avoir demandé d'y ajouter la mention de quelques items à parachever ou à corriger et qu'ils se souvenaient avoir notés lors de leurs visites précédentes.

[17] Subséquemment, ce matin là, les bénéficiaires se rendent chez le notaire et y signent l'acte de vente dans lequel on peut lire :

Obligations :

D'autre part, l'acheteur s'oblige à ce qui suit :

*1o – Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, **déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction [...], sous réserve, s'il y a lieu, des travaux à être effectués par le vendeur dans la propriété érigée sur l'immeuble ci-dessus désigné tels qu'énumérés au formulaire prescrit par l'Organisme** couvrant la garantie du vendeur en raison de la construction de la maison sur le susdit immeuble.*

[Caractères gras ajoutés]

[18] Contre-interrogé, monsieur Deschênes reconnaît avoir visité la maison à trois reprises avant le 8 février 2007. La première fois, le 28 novembre 2006, date à laquelle lui et sa conjointe signent le contrat préliminaire, i.e. une offre d'achat. La seconde visite a lieu le lendemain et la troisième dans les semaines suivantes alors qu'ils s'y rendent pour prendre des mesures.

[19] Madame Lavoie a aussi témoigné. Elle affirme que personne ne les a informés le matin du 8 février de la nécessité de procéder à une visite pré-réception avant de signer. Elle affirme aussi que la maison était très sale. Contre-interrogée, elle reconnaît toutefois ne pas avoir indiqué à l'entrepreneur son désir de procéder à une visite des lieux ni ce-jour là ni ultérieurement. Elle reconnaît également ne pas avoir lu attentivement le document signé sur le coin du comptoir de cuisine.

[20] Les bénéficiaires ont par ailleurs cité le peintre Marcel Bibeau sur place le 8 février à faire des retouches dans le salon. Ce dernier affirme ne pas se souvenir de l'état de la maison ni d'aucun échange qu'il aurait pu entendre étant alors concentré sur son travail.

[21] Le témoignage des bénéficiaires sur la journée du 8 février 2007 est contredit par madame Grandchamp, l'agente d'immeuble qui affirme avoir à cette occasion fait le tour des lieux avec les bénéficiaires afin de tout vérifier avant d'y faire les ajouts demandés par les bénéficiaires au formulaire et qu'ils ne le signent.

[22] C'est là, pour nos fins, l'essentiel de la preuve.

III

PLAIDOIRIES

Les bénéficiaires

[23] Les bénéficiaires soutiennent que la visite préreception est la responsabilité de l'entrepreneur et qu'il revenait à ce dernier d'en prendre l'initiative. Selon les bénéficiaires, les éléments inscrits au formulaire de réception l'ont été de mémoire. Les bénéficiaires nient par ailleurs catégoriquement avoir fait le tour de la maison avant de le signer. Pour les bénéficiaires, l'entrepreneur avait l'obligation de procéder à cette visite.

[24] Les bénéficiaires invoquent et commentent la sentence arbitrale *Mukkar et Construction Nordi inc.*, rendue par l'arbitre Robert Masson le 30 avril 2008. Ils se réfèrent également à des extraits du site de la *Régie du bâtiment* relativement au *Plan de garantie*.

L'entrepreneur

[25] M^e Brodeur fait valoir que les bénéficiaires ont visité leur résidence à trois reprises avant le 8 février 2007 et que ce jour-là, ils ont signé deux documents dans lesquels ils affirment avoir inspecté l'immeuble.

[26] Invoquant l'article 2863 du *Code civil du Québec*, la procureure souligne que les bénéficiaires ont signé le formulaire préreception selon lequel ils ont fait le tour du bâtiment. S'agissant d'un écrit, ils ne peuvent, par témoignage, le contredire ni en changer les termes, à moins de présenter un commencement de preuve. Or, la procureure soutient qu'il n'y a aucun tel

commencement de preuve en l'espèce. En somme, selon elle, aucun élément au dossier ne permet de contredire l'affirmation selon laquelle il y aurait eu une visite préreception.

[27] La procureure poursuit en substance en affirmant que l'article 10 du *Règlement* crée une obligation de diligence au bénéficiaire. Cette disposition prévoit :

10. La garantie d'un Règlement 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 bénéficiaires n 'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception;

[...]

[28] Selon cette disposition, poursuit la procureure, l'obligation est faite aux bénéficiaires, et non à l'entrepreneur, de dénoncer les problèmes au moment de la réception ou dans les trois jours qui suivent s'ils n'y ont pas encore emménagé. Or, en l'espèce, ils ont attendu plus de deux ans pour adresser leur dénonciation à l'administrateur.

Administrateur

[29] Le procureur fait valoir d'entrée de jeu que nous ne sommes pas dans une situation où à la date alléguée de la réception les bénéficiaires auraient vu la maison pour la première fois. Pour le reste, M^e Paquette a déclaré s'en remettre aux propos de M^e Brodeur en réitérant qu'aucun élément de preuve avancé ne permet de valablement modifier le document daté du 8 février 2008.

[30] Le procureur a invoqué les autorités suivantes : *Lefebvre et Les Entreprises Marc Lalonde inc.*, TA, 10 septembre 2008, arbitre Michel A. Jeanniot; *Lafleur et Habitations Beaux Lieux inc.*, TA, 26 avril 2006, arbitre Michel A. Jeanniot; *Arpin et Construction Cholette 2005 inc.*, TA, 23 décembre 2008, arbitre Jean-Philippe Ewart; *Morin et 9131-7230 Québec inc.*, TA, 24 janvier 2011, arbitre Michel A. Jeanniot.

IV

ANALYSE ET DÉCISION

[31] Selon ma compréhension du litige, les bénéficiaires reconnaissent avoir signé le 8 février 2007, le document intitulé *Formulaire d'inspection préreception* dans lequel ils déclarent accepter le bâtiment sous réserve que certains travaux qui y sont indiqués soient parachevés ou corrigés.

[32] Les bénéficiaires me demandent, malgré la teneur explicite du document signé par eux, de pouvoir modifier l'énumération qu'il comporte et d'y ajouter l'ensemble des éléments qui figurent dans les dénonciations ayant menées aux trois décisions dont il est question ici puisque contrairement à ce qui y est mentionné, il n'y aurait pas eu de visite préreception.

[33] Le document signé le 8 février 2007 est clair. Il ne comporte aucune mention ni indication donnant à croire qu'il devait subséquemment avoir une inspection systématique des lieux à une date ultérieure ni qu'il serait loisible aux bénéficiaires de modifier ultérieurement l'énumération et d'ajouter la mention de d'autres problèmes que ceux énumérés à la liste qu'il comporte.

[34] D'ailleurs, nulle part dans leur témoignage les bénéficiaires ont-ils affirmé qu'une telle entente aurait eu lieu avec l'entrepreneur. La preuve prépondérante est qu'il n'a jamais été question le 8 février à la résidence, ni plus tard chez le notaire, que l'énumération figurant au formulaire serait modifiée ou complétée ultérieurement.

[35] En outre d'avoir signé le formulaire de réception, les bénéficiaires ont également signé le même jour, un acte de vente notarié dans lequel il déclare avoir inspecté la résidence à leur *satisfaction*.

[36] Somme toute, d'un coté les bénéficiaires reconnaissent avoir signé l'acte de réception et un acte de vente notarié et de l'autre, ils demandent à l'arbitre d'en changer les termes au point de les ignorer.

[37] L'article 2863 du *Code civil du Québec* dispose :

Les parties à un acte juridique constaté par un écrit ne peuvent, par témoignage, le contredire ou en changer les termes, à moins qu'il n'y ait un commencement de preuve.

[38] Le commencement de preuve est défini à l'article 2865 du *Code civil du Québec* :

Le commencement de preuve peut résulter d'un aveu ou d'un écrit émanant de la partie adverse, de son témoignage ou de la présentation d'un élément matériel, lorsqu'un tel moyen rend vraisemblable le fait allégué.

[39] Ainsi, même si on pouvait mettre de côté le poids de l'acte notarié de vente et ne s'intéresser qu'au formulaire de réception, il reste qu'aucun élément de preuve présenté n'est qualifiable de commencement de preuve au sens du *Code civil du Québec*. Il en résulte qu'aucun argument ni élément de preuve ne permettent de valablement ignorer le document daté du 8 février et qui situe à cette date la réception de l'ouvrage, i.e. la date à laquelle les bénéficiaires déclarent *accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger.*

[40] Cela étant, je rejette la demande des bénéficiaires de modifier le document signé le 8 février 2007 et conclus que la réception au sens du *Règlement* a eu lieu à cette date.

[41] Je signale enfin aux parties que j'entends convoquer une audience pour traiter des autres questions en litige après les avoir consultées à ce sujet par voie de conférence téléphonique.

Montréal, ce 24 octobre 2011

Johanne Despatis, arbitre

Adjudex inc.
1001-8359-A-B-C-GAMM
SA-8090