

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

ENTRE :

9079-8356 Québec inc.

(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

Les Constructions Tradition inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ : 068447

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour le bénéficiaire :	M ^e Alexandre Franco
Pour l'administrateur :	M ^e François Caron
Date d'audience :	11 avril 2005
Lieu d'audience :	Anjou
Date de la sentence :	6 mai 2005

I : INTRODUCTION

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue dans les bureaux de l'administrateur.

[2] Il s'agit ici, de la part du bénéficiaire, d'une demande de remboursement d'acompte auprès de l'administrateur.

[3] La réponse de l'administrateur à cette demande est parvenue au bénéficiaire dans une lettre datée du 21 décembre 2004, en ces termes :

[...]

Nous avons pris connaissance de votre demande de remboursement d'acompte présentée au plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ.

En vertu de l'article 9 du règlement, la Garantie doit couvrir les acomptes versés par le bénéficiaire avant réception du bâtiment. Toutefois, d'après l'analyse du dossier, nous constatons que les preuves justificatives fournies sont insuffisantes pour conclure que les acomptes ont bel et bien été versés.

Par conséquent, en l'absence de preuve de paiement du bénéficiaire, la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ ne peut procéder au remboursement de l'acompte au montant de \$30 000.

[...]

[4] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :

- M. Martin Boileau, entrepreneur peintre
- M^{me} Marie-Claude Laberge, Service d'inspection et de conciliation de l'APCHQ

II : LE LITIGE

[5] Le bénéficiaire, une compagnie à numéro (9079-8356 Québec inc.), fait aussi affaires sous la raison sociale M.C. Déco Peinture en tant qu'entrepreneur peintre.

[6] M.C. Déco effectuait en sous-traitance certains travaux de peinture pour le compte de Constructions Tradition inc., l'entrepreneur.

[7] En avril 2004, le bénéficiaire et l'entrepreneur ont signé un *Contrat préliminaire et contrat de garantie* pour l'acquisition par le bénéficiaire d'une unité de condominium. Sous la rubrique *Modalités de paiement* figurant sur ledit contrat, il est indiqué un comptant de 91 000 \$ lors de sa signature.

[8] M. Boileau nous explique que ce montant de 91 000 \$ en dépôt représente des dettes de Constructions Tradition envers M.C. Déco pour des travaux de peinture exécutés sur des bâtisses construites par cet entrepreneur.

[9] L'entrepreneur, Les Constructions Tradition inc., a fait cession de ses biens le 13 octobre 2004, après avoir déposé un avis d'intention le 16 août 2004 et une proposition le 13 septembre 2004, amendée le 20 septembre 2004 (refusée).

[10] L'administrateur admet que dans les circonstances, l'exécution du contrat par l'entrepreneur est impossible. Il reconnaît de plus que M.C. Déco, ou plutôt la compagnie à numéro 9079-8356 Québec inc., est bien un bénéficiaire au sens du plan de garantie.

[11] Le bénéficiaire témoigne à l'effet qu'il effectuait des travaux en sous-traitance pour Constructions Tradition depuis cinq ans et que les problèmes des comptes à recevoir avec cet entrepreneur ont débuté en 2003.

[12] La créance de M.C. Déco au bilan de Constructions Tradition du 10 septembre 2004 est de 106 757 \$ (incluant le montant de 91 000 \$ précédemment mentionné); de cette créance, seule une somme de 25 000 \$ serait garantie.

[13] À la suite de la demande de remboursement d'acompte par le bénéficiaire en date du 15 octobre 2004, l'administrateur a exigé les documents suivants : copie des attestations d'acompte et copie, certifiée par l'institution financière, du (des) chèque(s) représentant le montant versé en acompte.

[14] L'administrateur explique que de façon générale, il demande au réclamant les attestations d'acompte (conformément au plan de garantie) ainsi que les preuves financières.

[15] Il est reconnu qu'un acompte est constitué de toute somme versée avant l'acte de vente.

[16] Dans la présente cause, l'administrateur explique son refus par le fait qu'il n'existe pas de preuve que le montant a été versé; il s'agit plutôt du règlement d'une créance envers laquelle l'administrateur n'a aucune obligation selon le plan; une décision contraire constituerait un enrichissement pour le bénéficiaire.

III : ARGUMENTATION DU BÉNÉFICIAIRE

[17] Pour le procureur, la question à poser est la suivante : est-ce qu'un compte à compte constitue un paiement d'acompte au sens du Règlement?

[18] Le procureur cite la définition d'« acompte » inscrite au contrat de garantie : « *toute somme d'argent versée à l'entrepreneur par le bénéficiaire à valoir sur le prix du contrat de vente ou d'entreprise* ».

[19] L'administrateur exige que cette somme soit sous forme de chèque ou d'argent comptant.

[20] Le procureur donne aussi la définition de « verser » selon le dictionnaire d'Antidote, soit : « *Payer (une somme) à qqn ou à un organisme* ».

[21] Dans le présent dossier, il n'y a pas eu réception du bâtiment; le montant maximum réclamé est donc de 30 000 \$ malgré le versement d'acompte de 91 000 \$.

[22] Se basant sur la doctrine, le procureur introduit la notion de « compensation légale » comme étant un double paiement forcé et constituant une extinction légale de dette équivalant à un paiement.

[23] Or, Constructions Tradition était en dette de plus de 91 000 \$ envers le bénéficiaire.

[24] À partir de la signature du contrat préliminaire, le bénéficiaire ne pouvait plus exiger le paiement de 91 000 \$ de la part de l'entrepreneur; l'échange de chèque n'est donc pas requis.

[25] Cette dette était existante et reconnue de part et d'autre.

[26] Après la signature, les deux dettes étaient liquides et bien définies, ces sommes étant amplement supérieures à 30 000 \$.

[27] À la suite d'une faillite, la compensation légale demeure; ainsi, à compter du 15 avril 2004, le bénéficiaire a payé à l'entrepreneur, et ce dernier a payé sa dette.

[28] Il n'y a pas eu de versement par chèque; il y a eu compensation.

[29] Au moment du paiement d'acompte au contrat préliminaire, la garantie s'applique; si l'entrepreneur ne peut remplir son obligation, l'administrateur s'y substitue.

[30] Le paiement d'acompte s'est fait de façon légale; qu'il soit virtuel ou pas, il existe.

[31] Le procureur cite un extrait de *L'édification du nouveau droit de la construction*¹, soit :

A. Avant la réception

Dans l'éventualité où le bénéficiaire ne pourrait prendre réception du bâtiment en raison d'un manquement de l'entrepreneur général, le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise sera considéré annulé et chacune des parties sera tenue de restituer à l'autre les prestations qu'elle a reçues. [...]

¹ Serge CROCHETIÈRE, Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs dans *L'édification du nouveau droit de la construction : les journées Maximilien-Caron 1999*, Montréal, Les Éditions Thémis, 2000, p. 135.

[32] Il termine en citant les articles 1497 et suivants du Code civil traitant de l'obligation conditionnelle; dans le présent dossier, l'obligation n'étant pas conditionnelle, la compensation s'applique.

[33] À l'appui de son argumentation, le procureur a déposé ce qui suit :

- Définition de « verser », Dictionnaire d'Antidote MP v2.
- Jean-Louis BAUDOIN, et Pierre-Gabriel JOBIN, *La compensation*, EYB1998OBL39.

IV : ARGUMENTATION DE L'ADMINISTRATEUR

[34] Selon le procureur, les parties entre elles peuvent conclure toutes sortes d'ententes; le rôle de l'administrateur est de cautionner les obligations de l'entrepreneur, mais ce n'est ni automatique ni inconditionnel.

[35] La garantie, en cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations, couvre, dans le cas d'un contrat de vente, les acomptes versés par le bénéficiaire, la limite étant de 30 000 \$.

[36] Il faut toutefois démontrer à l'aide de pièces justificatives que les acomptes ont été versés au moment de la signature du contrat préliminaire.

[37] M.C. Déco est un sous-traitant en peinture travaillant dans les immeubles de Constructions Tradition, un entrepreneur qui lui doit beaucoup d'argent.

[38] Le contrat indique 91 000 \$ au comptant, sans aucune entente annexée.

[39] S'agit-il d'une opération comptable?

[40] Lors de la signature du contrat, M.C. Déco connaissait les difficultés de Constructions Tradition et voulait ainsi récupérer une partie de sa créance.

[41] Lorsque l'administrateur, le 21 décembre 2004, a refusé la présente réclamation, il n'avait aucune pièce justificative dans son dossier, ni aucun document attestant que l'entrepreneur avait donné quittance au bénéficiaire.

[42] La réclamation est donc irrecevable, car rien ne prouve qu'un acompte a été versé à l'entrepreneur.

[43] Dans le présent dossier, on a tenté d'éteindre une créance par l'achat d'une propriété, alors qu'il n'était point de l'intention du législateur de protéger les créances.

[44] Le procureur enchaîne avec la notion de rétroactivité suite à la nullité de contrat et la notion d'obligation de restitution.

[45] Présentement, Constructions Tradition doit toujours 91 000 \$ à M.C. Déco; par contre, si l'administrateur restitue 30 000 \$ au bénéficiaire, ce dernier vient de s'enrichir. Le plan de garantie n'a pas été établi afin de permettre à M.C. Déco, en s'achetant une maison, de se faire rembourser une partie de sa créance.

[46] Le procureur se réfère à son tour à l'extrait de *L'édification du nouveau droit de la construction* (précédemment cité) où l'on peut lire : [...] *et chacune des parties sera tenue de restituer à l'autre les prestations qu'elle a reçues.*

[47] Comment, se demande-t-il, remettre un acompte qui n'a jamais été versé, alors que le montant de 91 000 \$ a servi à annuler une créance pour services de peinture?

[48] Refuser la présente demande du bénéficiaire ne consiste pas à l'affaiblir, car il a toujours eu une créance et il demeurera dans la même position.

[49] À l'appui de son argumentation, le procureur a déposé ce qui suit :

- *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, 1998 (L.R.Q., c. B-1.1, a. 185, par. 19.3° à 19.6° et 38° et 192).
- *Code civil du Québec*, articles 1422, 1440 et suiv., 1699 et suiv.

- Paul-A. CRÉPEAU, et autres, *Dictionnaire de droit privé*, 2^e édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., p. 8.
- Serge CROCHETIÈRE, Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs dans *L'édification du nouveau droit de la construction : les journées Maximilien-Caron 1999*, Montréal, Les Éditions Thémis, 2000, p. 133 à 135.
- Vincent KARIM, *Commentaires sur les obligations*, Volume 1 (art. 1371 à 1496 C.c.Q.), Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1997, p. 154 à 162.
- Vincent KARIM, *Commentaires sur les obligations*, Volume 1 (art. 1371 à 1496 C.c.Q.), Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1997, p. 212 à 217.
- Jean-Louis BAUDOUIIN, et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 5^e édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., p. 612 à 615.

V : DÉCISION ET MOTIFS

[50] Le tribunal a minutieusement analysé la preuve recueillie ainsi que la doctrine pertinente.

[51] Hors contexte, la doctrine relative à la compensation légale soumise par le procureur du bénéficiaire est tout à fait logique et acceptable.

[52] Vu qu'il est question ici d'une unité de condominium, l'article du plan de garantie qui s'applique dans la présente réclamation est le suivant :

26. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

1° dans le cas d'un contrat de vente:

a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;

[...]

[53] L'article 30 du plan limite le remboursement des acomptes à 30 000 \$; c'est là le montant réclamé par le bénéficiaire.

[54] Le contrat préliminaire entre le réclamant et l'entrepreneur, daté d'avril 2004, indique une transaction de 137 636 \$, un comptant de 91 000 \$, pour un solde de 46 636 \$.

[55] Il est admis que ce comptant ou cet acompte n'a pas été versé en espèces par le bénéficiaire, mais qu'il est plutôt constitué d'une créance d'un égal montant détenue par le bénéficiaire envers l'entrepreneur à faire valoir pour l'achat d'une unité d'un condominium construit par ce dernier.

[56] Environ six mois après la signature du contrat préliminaire, l'entrepreneur faisait cession de ses biens.

[57] Dans le présent dossier, il a été admis qu'à la suite de cette faillite de l'entrepreneur, l'exécution du contrat par ce dernier est impossible.

[58] Conséquemment, nous sommes face à une nullité de contrat faisant intervenir l'obligation de restitution.

[59] À cet égard, je cite ci-après un extrait des *Commentaires sur les obligations* de Vincent Karim² :

1422. Le contrat frappé de nullité est réputé n'avoir jamais existé.

Chacune des parties est, dans ce cas, tenue de restituer à l'autre les prestations qu'elle a reçues.

[...]

L'un des effets principaux de la nullité du contrat est la rétroactivité qui permet d'effacer toute trace de son existence. Le principe de la rétroactivité de la

² Vincent KARIM, *Commentaires sur les obligations*, Volume 1 (art. 1371 à 1496 C.c.Q.), Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1997, p. 154, 155 et 156.

nullité du contrat veut que tout se passe comme si celui-ci n'avait jamais existé, dans la mesure du possible.

Un second effet de la nullité est l'obligation de restitution des prestations qui assure que l'annulation ne puisse profiter aux parties ou à l'une d'entre elles. Chacune d'elles doit rendre à l'autre ce qu'elle a reçu en raison de leur engagement. Ainsi, lors d'une vente annulée, le vendeur reprend le bien livré et l'acheteur le prix qu'il avait payé.

[...]

En règle générale, l'obligation de restitution cherche à replacer les parties dans l'état dans lequel elles étaient ou se seraient trouvées, tant sur le plan juridique que matériel, si elles n'avaient pas conclu le contrat défectueux. C'est en effet ce que l'article 1422 al. 2 C.c.Q. édicte lorsqu'il énonce que «chacune des parties est, dans ce cas, tenue de restituer à l'autre les prestations qu'elle a reçues».

[60] Selon la preuve recueillie, il est bien évident que le bénéficiaire connaissait les difficultés de l'entrepreneur, puisque ce dernier lui devait près de 100 000 \$.

[61] M.C. Déco effectuait des travaux en sous-traitance pour Constructions Tradition depuis cinq ans; au cours des quatre premières années, les créances étaient normales, l'entrepreneur acquittant les factures de M.C. Déco dans un délai de 30 à 60 jours. Les difficultés auraient commencé environ six mois avant la signature du contrat préliminaire entre les deux parties. Au moment de la signature de ce contrat, la créance de 91 000 \$ était répartie sur une vingtaine de factures impayées.

[62] Dans ces circonstances, il m'apparaît tout à fait probable que le bénéficiaire ait voulu éteindre cette dette par l'achat d'une unité de condominium, quels que fussent ses besoins en matière d'habitation.

[63] Revenons à la nullité de contrat. L'un de ses effets, selon la doctrine, est l'obligation de restitution visant à replacer les parties dans la situation dans laquelle elles se trouvaient avant de conclure le contrat.

[64] À prime abord, avant la signature du contrat préliminaire, M.C. Déco avait une créance de 91 000 \$; après la nullité du contrat, soit après la faillite de Constructions

Tradition, la créance du bénéficiaire, selon le bilan de l'entrepreneur du 10 septembre 2004 déposé à la Cour supérieure, était de 106 757 \$, incluant, d'après le témoignage du bénéficiaire, le montant de 91 000 \$ apparaissant comme acompte au contrat préliminaire.

[65] Le bénéficiaire, après rupture du contrat, se trouve donc dans la même situation qu'avant la signature.

[66] Le droit du bénéficiaire à être payé pour ses comptes à recevoir existe encore aujourd'hui.

[67] Faire droit à la réclamation du bénéficiaire pour un montant de 30 000 \$ constituerait un enrichissement par rapport à la situation dans laquelle il se trouvait avant la signature du contrat préliminaire.

[68] Dans les faits, dans le présent dossier, ni l'une ni l'autre des deux parties n'a produit quoi que ce soit; il s'agit d'une opération purement comptable; le bénéficiaire n'a pas versé d'argent, et l'entrepreneur n'a pas produit l'unité de condominium.

[69] Dans les faits aussi, dans cette affaire, on a tenté d'éteindre une créance, ce qui n'est sûrement pas dans l'esprit du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[70] Le soussigné reproduit ci-après, de la section *Des circonstances dans lesquelles a lieu la restitution*, l'article 1699 du Code civil du Québec :

Art. 1699. La restitution des prestations a lieu chaque fois qu'une personne est, en vertu de la loi, tenue de rendre à une autre des biens qu'elle a reçus sans droit ou par erreur, ou encore en vertu d'un acte juridique qui est subséquentement anéanti de façon rétroactive ou dont les obligations deviennent impossibles à exécuter en raison d'une force majeure.

Le tribunal peut, exceptionnellement, refuser la restitution lorsqu'elle aurait pour effet d'accorder à l'une des parties, débiteur ou créancier, un avantage indu, à moins qu'il ne juge suffisant, dans ce cas, de modifier plutôt l'étendue ou les modalités de la restitution.

[71] Le Code civil accorde donc au tribunal le pouvoir de refuser la restitution dans certaines circonstances.

[72] L'article 116 du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs se présente comme suit :

116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[73] Dans les circonstances, le tribunal trouverait injuste et inéquitable que l'administrateur soit tenu de rembourser au bénéficiaire un montant de 30 000 \$, alors que ce dernier, de toute évidence, a laissé s'élever ses créances de façon inconsidérée, sans recourir aux contrôles et moyens qui auraient dû être à sa disposition pour y remédier.

[74] POUR CES MOTIFS, la présente réclamation est rejetée.

[75] Toutefois, aucune mauvaise foi de la part du bénéficiaire n'a été soulevée en cours d'audience; sa réclamation n'était pas farfelue ni sans fondement.

[76] EN CONSÉQUENCE, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par le deuxième alinéa de l'article 37 du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, le tribunal attribue la totalité des coûts du présent arbitrage à l'administrateur.

BELOEIL, le 6 mai 2005.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]