

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

n/d : PG 2008-08  
GAMM : 2008-12-018  
Administrateur : A-20171/U-501673

Date 10 novembre 2008

---

DEVANT L'ARBITRE : Me Bernard Lefebvre

---

Mme Gourgue et M. Guadagno

« Bénéficiaires »

Et

La Garantie des Maîtres Bâisseurs

«Administrateur »

9123 7750 Québec inc. Les Développements Petite Italie

« Entrepreneur »

SENTENCE ARBITRALE

[1] Les Bénéficiaires contestent le refus de l'Administrateur de donner suite à leur demande de remboursement de frais de relogement et de déménagement encourus à cause du défaut de l'Entrepreneur de livrer leur unité d'habitation dans le délai imparti dans le contrat de garanti.

[2] L'Administrateur fonde sa décision sur la quittance signée par les Bénéficiaires le 23 novembre 2006.

[3] L'Administrateur dépose un document signé le 23 novembre 2006 et il souligne deux extraits qui se lisent comme suit:

« MISCELLANEOUS

*The Vendor hereby freely and without any obligation compensates the Purchaser the amount of 1 000.00\$ for any and all expenses the Purchaser has incurred for any problems, inconveniences and/or delays of delivery of the above mentioned condo unit, the purchaser acknowledged having received, wereof TOTAL QUIT. 1 000.00\$*

*The parties accept the above mentioned adjustments and give each other acquittance. Furthermore the parties declare to have taken communication of the relevant documents and/or the verbal and/or written information wich have been served to the preparation of the said adjustments; if any other adjustments are rwquired, they will be made between and by the parties at the same date.*

9123-7750 Quebec inc. Purchaser »

[4] Les Bénéficiaires admettent avoir pris connaissance du document signé le novembre 2006. Ils invoquent les circonstances ayant donné lieu à la signature de ce document à savoir, on leur a dit que la prise de possession de leur condo était conditionnelle à ce qu'ils signent ce document.

[5] Examinons les effets juridiques de ce document.

### **Les effets juridiques du document signé le 23 novembre 2008**

[6] Le document signé le 23 novembre 2006 mentionne que les Bénéficiaires renoncent à réclamer la totalité des frais encourus en raison du retard de l'Entrepreneur à leur livrer leur condo dans le temps imparti.

[7] De son côté, l'Entrepreneur convient de verser aux Bénéficiaires la somme de \$1 000, en compensation des dommages subis par ceux-ci à cause de la non livraison de l'immeuble.

[8] Ainsi, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur font des concessions réciproques. Il s'agit d'une transaction au sens de l'article 2631 du *Code civil du Québec*. Cette transaction fait autorité entre les deux parties et envers l'Administrateur, à titre de caution.

[9] Cela signifie que l'Administrateur peut opposer le document aux Bénéficiaires.

[10] En droit, la transaction peut être annulée pour cause de comportement malhonnête sous formes de mensonge, manœuvres ou feintes qui équivaut à vice de consentement dont la preuve incombe aux Bénéficiaires.

[11] En tout respect, le fait du notaire instrumentant ou de l'Entrepreneur d'indiquer aux Bénéficiaires de signer le document sinon ils ne peuvent pas prendre possession de leur condo constitue une pression qui n'équivaut pas vice de consentement.

[12] Il est vrai que le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le Règlement, (c. B-1.1, r.0.2) prévoit que la garantie d'un Plan couvre les frais de relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire dans les cas où le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés. (*article 9, 3° du Règlement*).

[13] Mais le Règlement n'interdit pas aux bénéficiaires de renoncer à l'avantage que procure l'article 9, 3° du Règlement.

[14] Or, en vertu du document que signent les Bénéficiaires le 23 novembre 2006, ceux-ci renoncent à recouvrer les frais de relogement, de déménagement et d'entreposage dus au retard de la livraison de leur appartement condo.

[15] Cette renonciation constitue une transaction au sens de l'article 2631 du *Code civil du Québec* dont les effets juridiques sont libellés en ces termes :

*« 2631. La transaction est le contrat par lequel les parties préviennent une contestation à naître, terminent un procès ou règlent les difficultés qui surviennent lors de l'exécution d'un jugement, au moyen de concessions ou de réserves réciproques. »*

[16] Infirmier la décision de l'Administrateur équivaldrait à invalider le document signé devant notaire par les Bénéficiaires le 23 novembre 2006. Ce document est valablement fait et crée la loi des parties.

[17] Les Bénéficiaires ont dégagé l'Entrepreneur de toute responsabilité pouvant découler du retard relatif à l'occupation de leur bâtiment.

[18] Puisque l'Administrateur ne peut assumer plus que ce que l'Entrepreneur est tenu de réparer, il suit que l'arbitre doit confirmer la position de celui-ci et rejeter par le fait même la réclamation des Bénéficiaires

[19] Quelques mots sur le rôle de l'Administrateur en vertu du *Règlement* sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, à titre de caution.

### **Le rôle de l'Administrateur en vertu du *Règlement***

[20] Aux termes du *Règlement*, l'Administrateur du Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs agit à titre de caution des obligations de l'entrepreneur résultant du contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur.

[21] À titre de caution, l'Administrateur n'assume pas d'autres obligations que celles dévolues à l'Entrepreneur dans le contrat de garantie.

[22] Ajoutons que l'Administrateur assume l'obligation de renseigner les Bénéficiaires sur le contenu du Plan de garantie. Cette obligation ne s'applique pas au contenu et à la portée du document signé le 23 novembre 2006.

## DÉCISION

[23] Pour tous ces motifs, l'arbitre confirme la décision de l'Administrateur.

[24] Dans les circonstances, l'Administrateur assume les frais et honoraires de l'arbitre.

[25] Ainsi décidé le 10 novembre 2008.



---

Me Bernard Lefebvre

Pour les Bénéficiaires :

Mme Gourgue et M. Guadagno  
402-24 Shamrock  
Montréal, Qc.  
H2S 1A4

Pour l'Administrateur :

Me Marc Baillargeon  
2580 boulevard Poirier  
St-Laurent (Québec)  
H4R 3A3

Pour l'Entrepreneur :

Aucun représentant ni aucune  
représentation

Date d'audience : 27 octobre 2008

Début du délibéré : 31 octobre 2008