

**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 : 2008-12-002  
APCHQ : 096742-1 (08-023LS)

---

ENTRE :

ANNIE ASSELIN MARTIN ET LAURENT MARTIN

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ

(ci-après l'« administrateur »)

ET :

CONSTRUCTION STÉPHANE BÉDARD INC.

(ci-après l'« entrepreneur »)

---

**DEVANT L'ARBITRE :**

**M<sup>e</sup> Johanne Despatis**

---

Pour les bénéficiaires :

Mme Annie Asselin Martin

Pour l'administrateur :

M<sup>e</sup> Luc Séguin

Pour l'entrepreneur :

Aucune

Date d'audience :

22 mai 2008

Réception de la dernière correspondance :

8 août 2008

Date de la sentence :

12 septembre 2008

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Adjudex inc.  
0801-8291-GAMM  
SA-8046

## I

INTRODUCTION

[1] La présente sentence interlocutoire porte sur un moyen d'irrecevabilité opposé à une demande d'arbitrage présentée le 28 janvier 2008 par madame Annie Asselin Martin et monsieur Laurent Martin, les bénéficiaires, qui contestent en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, ci-après le *Règlement*, une décision rendue le 21 décembre 2007 par la *Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc.*, l'administrateur. Leur réclamation, rejetée par l'administrateur, concerne leur résidence construite par Construction Stéphane Bédard inc., l'entrepreneur, depuis failli.

[2] Pour bien situer le présent débat, il faut savoir que l'entrepreneur n'a jamais terminé la résidence des bénéficiaires qui, selon ma compréhension, en avaient toutefois déjà pris possession au moment où celui-ci a mis fin à ses activités et délaissé le chantier. Leur réclamation concerne des coûts encourus pour compléter leur résidence.

[3] Suite à sa désignation, le syndic Pierre Roy & Associés inc. institue en juin 2006 un recours en délaissement forcé contre les bénéficiaires. Il allègue que des sommes dues en vertu du contrat d'entreprise intervenu entre ces derniers et l'entrepreneur failli sont en souffrance.

[4] Les bénéficiaires, alors représentés par procureur, nient les allégations du syndic et se portent eux-mêmes demandeurs reconventionnels contre le syndic *es-qualité*.

[5] La défense et demande reconventionnelle des bénéficiaires, amendée en juin 2007, comporte les allégations suivantes :

*19. Le 29 octobre 2004, les défendeurs/demandeurs reconventionnels ont conclu avec Construction Stéphane Bédard inc. un contrat de construction de type « clé en main » d'une résidence d'habitation située [...] le tout pour une somme totale convenue de 312 292,88 \$ incluant les taxes applicables [...];*

*20. [...], ce contrat [...], prévoyait que les travaux se termineraient à la fin mars 2005;*

*[...]*

22. *Au mois de juin 2005, les travaux n'étaient pas encore terminés, ...;*

*[...]*

27. *Comme Construction Stéphane Bédard inc. ne s'est pas acquittée de ses obligations vis-à-vis les défendeurs/demandeurs reconventionnels, la demanderesse est mal fondée et n'a aucun droit de réclamer le solde du prix du contrat que Construction Stéphane Bédard inc. n'a pas mené à terme;*

28. *En plus de ne pas avoir rempli leurs obligations contractuelles dans leur totalité, la partie demanderesse/défenderesse reconventionnelle demande la condamnation pour une somme de 84 235,71 \$ soit près de 37 391,98 \$ de plus que ce à quoi elle aurait eu droit si elle avait accompli ses obligations contractuelles dans leur intégralité;*

*[...]*

*Et les défendeurs se portant demandeurs reconventionnels allèguent respectueusement ce qui suit :*

30. *Pour pallier à l'inexécution contractuelle de la demanderesse/défenderesse reconventionnelle, les défendeurs/demandeurs reconventionnels ont dû, pour rendre leur maison habitable, procéder à des travaux, réparations et achats multiples dont le coût s'élève à plus de 82 550,38 \$ [...];*

31. *Les dépenses encourues portaient sur des éléments faisant partie intégrante des obligations contenues au contrat de type « clé en main » de Construction Stéphane Bédard inc., que cette dernière a omis d'exécuter;*

32. *Les défendeurs/demandeurs reconventionnels sont donc bien fondés de réclamer de la partie demanderesse/défenderesse reconventionnelle cette somme de 82 550,38 \$ [...] qu'ils ont dû défrayer en lieu et place de Construction Stéphane Bédard inc.*

33. *Le cas échéant, il devrait y avoir compensation entre toute créance reconnue en faveur de la partie demanderesse/défenderesse reconventionnelle et la somme réclamée par les défendeurs/demandeurs reconventionnels.*

[6] Ce litige est réglé à l'amiable dans la transaction suivante signée par les bénéficiaires le 10 septembre 2007 :

*Considérant les deux avis d'hypothèque légale de la construction publiés respectivement les 5 juillet et 16 septembre 2005 et le préavis d'exercice d'un recours hypothécaire en vente sous contrôle de justice publié le 1<sup>er</sup> décembre 2007, le tout relativement à l'immeuble sis au 1813, de la Touraine dans la municipalité de Saint-Lazarre;*

*Considérant le requête introductive d'instance de la demanderesse;*

*Considérant la défense des défendeurs en l'instance;*

*Considérant que les parties désirent régler le présent litige hors de Cour, et ce, sans que cela constitue quelque admission que ce soit;*

**LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :**

1. *Le préambule fait partie intégrante des présentes;*
2. *Les parties déclarent régler le présent dossier hors de Cour, selon ce qui suit :*
  - *la demanderesse verra à la radiation desdits avis d'hypothèque légale de la construction et dudit préavis d'exercice publiés par Construction Stéphane Bédard inc. quant audit immeuble;*
  - *les parties se donnent quittance complète, totale et finale de tout recours et/ou de toutes réclamations pouvant découler des faits allégués en ladite instance;*
  - *il est entendu entre les parties qu'une déclaration hors de Cour sera déposée au dossier de la Cour;*
3. *La présente constitue une transaction au sens de l'article 2631 du Code civil du Québec;*
4. *Le tout chaque partie payant ses frais.*

[7] Quelques jours après la signature de cette transaction, les bénéficiaires présentent à l'administrateur le 17 octobre 2007 une réclamation qu'ils estiment couverte par le *Règlement* dans laquelle ils concluent :

*Suite à l'abandon des travaux de la part de Construction S. Bédard, nous avons encouru des dépenses totalisant \$ 82,008.27 pour rendre notre maison habitable, [...].*

*Considérant que nous avons déboursé un montant de \$ 265,444.95 sur notre contrat d'entreprise avec Construction Stéphane Bédard de \$312,292.88, et qu'il nous a fallu \$ 82,008.27 pour rendre notre maison habitable, nous calculons avoir déboursé en trop un montant de \$ 35,164.34 avec factures à l'appui [...].*

*Un conseil d'un ami nous mène à faire cette demande tardive; nous ne connaissions pas et n'avons jamais considéré l'ampleur de la couverture de l'APCHQ et nous nous pensions seuls dans notre combat. Étant donné que les travaux de construction ont été abandonnés faute de fonds par la compagnie Construction Stéphane Bédard et que nous n'avons aucune autre façon de recouvrer notre argent étant donnée la faillite, nous pensons avoir droit à la garantie des déboursés payés en trop.*

[8] Le 21 décembre suivant l'administrateur rejette la réclamation dans les termes suivants :

*Tout d'abord, nous désirons préciser les engagements de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, lesquels sont exposés au contrat de garantie dans le cadre d'un contrat d'entreprise :*

*« En cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales et contractuelles, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., dans les limites et aux conditions décrites dans le présent contrat, garantit au bénéficiaire l'exécution de ces obligations qui résultent d'un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment neuf [...] » - section B*

*De ce fait, les [dispositions] prévues audit contrat en cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles, avant réception du bâtiment s'appliquent en situation de remboursement d'acompte ou de parachèvement des travaux.*

*Après avoir pris connaissance des documents fournis, nous comprenons que les travaux de parachèvement sont complétés et que votre réclamation semble porter sur des montants déboursés en surplus de ceux prévus, soit la somme de [...] (35 164,35 \$).*

*Or, le contrat stipule qu'est garanti, en cas de contrat d'entreprise, « [...] le parachèvement des travaux lorsqu'une entente à cet effet intervient avec la Garantie [...] » - 2.2 b).*

*À présent, force est de constater qu'aucune entente ne fût prise au préalable entre le Garantie et vous-même.*

*Conséquemment, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut acquiescer à votre demande. Toutefois, nous voulons vous souligner que la garantie applicable actuellement est celle après réception du bâtiment. À ce sujet, nous vous référons à l'article 3 de votre contrat de garantie.*

[9] Le 28 janvier 2008, les bénéficiaires se pourvoient à l'encontre de cette décision en vertu de l'article 19 du *Règlement*; d'où le présent arbitrage dont la première audience est fixée au 22 mai 2008.

[10] L'administrateur est informé dans les jours précédant l'arbitrage de l'existence de la transaction reproduite ci-haut. Il présente en conséquence à l'audience un moyen préliminaire selon lequel, en substance, je ne pourrais valablement me saisir du présent recours puisqu'en donnant au syndic quittance complète, totale et finale de tout recours et

de toutes réclamations dans le cadre du litige engagé devant la Cour supérieure, les bénéficiaires auraient du coup également donné quittance complète, totale et finale à l'entrepreneur, et donc à l'administrateur, de tous recours et réclamations pouvant découler des faits à l'origine du présent litige.

[11] Plus précisément, fait valoir l'administrateur, les sommes qui lui sont réclamées dans le cadre du présent recours sont les mêmes qui l'étaient du syndic dans la demande reconventionnelle des bénéficiaires. En somme, selon l'administrateur, la quittance donnée au syndic relativement à la réclamation de ces sommes serait opposable par lui à la réclamation qui lui est présentée en vertu du *Règlement*.

## II

### PLAIDOIRIES

#### Administrateur

[12] En substance, pour le procureur, la transaction de septembre 2007 avait un double objet : d'une part, le syndic, agissant alors au nom de l'entrepreneur failli, libérait les bénéficiaires de toutes les obligations monétaires qu'ils pouvaient avoir à l'endroit de l'entrepreneur et, d'autre part, les bénéficiaires libéraient le syndic, donc l'entrepreneur, de leur réclamation pour les dépenses encourues *pour rendre leur maison habitable*. Or, poursuit le procureur, ce sont précisément ces dépenses là dont ils réclament le remboursement dans leur demande à l'administrateur.

[13] Invoquant l'article 1698 du *Code civil du Québec*, le procureur soutient que la transaction intervenue a eu pour effet juridique de libérer le débiteur principal, i.e. l'entrepreneur, de ses obligations envers les bénéficiaires, ce qui aurait du coup également emporté la libération des cautions de celui-ci, dont notamment celle de l'administrateur.

[14] La transaction intervenue ayant force de chose jugée, poursuit le procureur, l'administrateur a donc été libéré de ses propres obligations vis-à-vis les bénéficiaires en ce qui a trait aux faits allégués dans le cadre du recours ayant donné lieu à la transaction.

[15] Finalement, déplorant le fait que les bénéficiaires n'aient pas informé plus tôt l'administrateur de l'existence de cette transaction et ainsi, selon lui, amené la tenue du présent arbitrage, le procureur conclut en demandant que les bénéficiaires soient condamnés à tous les frais d'arbitrage.

[16] Le procureur a invoqué les autorités suivantes : *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*, (C.A.), EYB 2004-81730; Albert BOHÉMIER, *Faillite et Insolvabilité*, Tome 1, 1992, Éditions Thémis, pp. 714-725; *Merrill Lynch Canada inc. c. Richter & Associés inc.*, (C.A.), SOQUIJ AZ-50079734.

### **Bénéficiaires**

[17] Les bénéficiaires, qui ne sont pas représentés, soulignent d'entrée de jeu n'avoir jamais reçu le contrat relatif à la garantie et donc en avoir ignoré l'existence. Ils expliquent ainsi le fait de n'avoir pas entrepris plus tôt la procédure de réclamation auprès de l'administrateur. Ils ajoutent que s'ils avaient connu cette procédure, ils n'auraient jamais signé la transaction que l'on sait ni emménagé dans leur résidence avant qu'elle ne soit finie.

[18] Les bénéficiaires déplorent le fait que l'administrateur pourtant au fait de la faillite de l'entrepreneur, n'ait jamais fait de démarche auprès d'eux pour les informer de l'existence du *Plan de garantie* ni de leurs droits, en outre de n'être jamais intervenu dans le cadre des négociations avec le syndic. Encore là, ajoutent-ils, si l'administrateur s'était manifesté, ils n'auraient jamais signé cette transaction.

[19] Dans un complément de plaidoirie transmis par écrit après l'audience, les bénéficiaires invoquent plusieurs arguments à l'encontre du moyen préliminaire présenté par l'administrateur. Ils invoquent dans un premier temps l'arrêt *Banque de Montréal c. Bodeven inc.*, 2002 CanLII 42013 (QC C.S.) pour soutenir que les cautions détenues par l'administrateur dans le cadre de la garantie seraient des cautions accessoires données,

non pas par l'entrepreneur mais plutôt personnellement par monsieur Stéphane Bédard. Comme telles, poursuivent les bénéficiaires, ces cautions n'auraient pas été libérées au sens de l'article 1698 du *Code civil du Québec* lors de la signature de l'acte de quittance en faveur du syndic. Selon les bénéficiaires, cette disposition ne s'applique pas ici *puisque'il n'y a jamais eu de vente en justice, de vente faite par le créancier ou une vente sous contrôle de justice.*

[20] Les bénéficiaires ajoutent que l'article 1698 du *Code civil du Québec* ne peut libérer l'administrateur puisque ce dernier détient des cautions accessoires de Stéphane Bédard personnellement. Ils écrivent :

*28. Or, selon les propos du procureur de l'Administrateur, la Garantie détient toujours les cautions de Stéphane Bédard, président et actionnaire unique de la faillie, et n'a jamais donné quittance de ces cautions qu'elle détient et une libération de ces cautions n'a jamais été chose jugée.*

*29. Puisque la Garantie n'a pas été impliquée et/ou ne s'est jamais impliquée dans la Requête introductive d'instance du syndic contre les bénéficiaires, elle ne faisait pas partie de l'Acte de quittance et, de ce fait, elle détient toujours les caution de Stéphane Bédard et la libération de ces cautions n'a jamais été chose jugée lors de cette requête ou de l'Acte qui l'a conclut.*

*30. Le syndic n'a jamais impliqué la Garantie dans sa Requête introductive d'instance contre les bénéficiaires*

*[...]*

*32. [...] même si la Garantie décidait elle-même de donner quittance à Stéphane Bédard des cautions qu'elle détient de lui, ceci ne libèrerait pas la Garantie de ces responsabilités envers les bénéficiaires.*

*33. Dans le réalité, ce caractère limitatif de l'article 1698 C.c.Q. a bien du sens dans le cas de la Garantie sans quoi une libération automatique des cautions accessoires qu'elle détient de Stéphane Bédard aurait pour effet de leur donner un caractère limitatif;*

*[...]*

*36. Que la Garantie puisse ou non recouvrir des sommes de par les cautions accessoires qu'elle détient est tout à fait hors de propos dans la procédure d'Arbitrage qui résulte de l'application du Contrat de garantie (...) et ne fait pas partie des exclusions de la garantie de ce même contrat.*

[21] Invoquant n'avoir pas reçu copie du contrat de garantie lors de la signature du contrat d'entreprise, les bénéficiaires soutiennent n'avoir pu pour cette raison s'y conformer, ajoutant toutefois pouvoir toujours en bénéficiaire face à l'administrateur.

[22] Se référant à l'article 79.1 de la *Loi sur le bâtiment*, L.R.Q., chapitre B-1.1, les bénéficiaires soutiennent que suite à l'abandon des travaux et à la faillite de l'entrepreneur, l'administrateur a l'obligation de prendre en mains les engagements de l'entrepreneur à leur égard.

[23] Les bénéficiaires nient que le contrat de garantie soit une caution ou *implique une caution* au sens soutenu par l'administrateur. Pour eux, *l'autonomie d'une lettre de crédit fait en sorte que les garanties sont indépendantes des contrats*. Ainsi, poursuivent-ils, *les cautions accessoires de Stéphane Bédard, détenues par la Garantie, sont indépendantes de tout autre contrat, incluant l'Acte de quittance*.

[24] Les bénéficiaires ajoutent en substance que leur ignorance de l'existence même du contrat de garantie au moment de conclure la transaction fait qu'ils n'auraient pas pu à cette occasion consentir à libérer les cautions de l'entrepreneur.

[25] Se référant à l'article 140 du *Règlement*, les bénéficiaires soutiennent n'avoir jamais renoncé à la couverture de la *Garantie*.

[26] Les bénéficiaires enchainent en invoquant les articles 41 et 178 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R., 1985, ch. B-3. Ils écrivent :

*63. Même si la Garantie était libérée de ces responsabilités de par l'article 1698 C.c.Q. suite à la signature de l'Acte de quittance, ce que nous ne prétendons pas ici, il est clair, de par les articles 41 et 78 L.f.i., que le syndic, les créanciers et le débiteur qu'il représente, ainsi que les cautions et garants du débiteur principal visés par l'article 1698, ne sont pas immunisés des procédures de fraude et malversation de par la signature de l'Acte par le syndic;*

*[...]*

*66. Sans en faire la preuve dans le présent document, ce qui n'est pas le but ici, la demande devant l'arbitrage incluant la fraude et la malversation, l'administrateur ne peut s'objecter à cette procédure d'arbitrage et ce, nonobstant l'Acte de quittance.*

[27] En outre, selon les bénéficiaires, l'administrateur n'était ni créancier ni débiteur de la faillite lors de la signature de l'acte de quittance de sorte qu'il ne saurait valablement soutenir que cette transaction puisse le libérer puisqu'il n'était représenté à aucun titre par le syndic.

[28] Pour les bénéficiaires, l'administrateur serait tout au plus un créancier distinct. Ils écrivent :

*Sans admettre que ces créances existaient au moment de la signature de l'Acte de quittance, ce qui est tout à fait contraire aux arguments que nous avons donnés dans le présent document, l'Acte de quittance portant uniquement sur l'instance relative au contrat d'entreprise pour la construction du 1813 De Touraine, l'administrateur ne peut pas demander sa libération des procédures d'arbitrage de par sa présence sur la liste des créanciers pour des créances non reliées à celle qui nous concerne.*

[29] En terminant, invoquant l'arrêt *Laprairie Shopping Center Ltd. c. Pearl*, 1998 CanLII 13242 (QC CA), les bénéficiaires soutiennent qu'un syndic ne continue pas la personne du failli de sorte que la transaction intervenue ne pouvait avoir pour effet de libérer l'entrepreneur au sens où l'administrateur l'affirme.

[30] Les bénéficiaires ont invoqué les autorités suivantes : *Banque de Montréal c. Bodeven inc.*, [précité]; *R.S.M. Richter inc., c. Red Seal Tours inc.* et *Banque Nationale du Canada*, 2006 CanLII 1521 (QCCA); *Red Seal Tours inc. et Banque Nationale du Canada* et *R.S.M. Richter inc.*, 2006 CanLII 1300 (QCCS); *Remis Entretien (Re)*, 2007 CanLII 53198 (QC R.B.Q.); *Construction J.G.F. Enr. (Re)*, 2007 CanLII 52998 (QC R.B.Q.); *Emballage Plastidesign inc. et Banque Nationale du Canada et Jean Fortin & associés syndics inc.*, 1999 CanLII 13179 (QC CA); *Laprairie Shopping Center Ltd. c. Pearl*, [précité].

### **Réplique de l'administrateur**

[31] Le procureur réitère que le moyen qu'il soulève est que la quittance donnée couvre notamment les dépenses encourues par les bénéficiaires pour rendre leur maison habitable en raison du défaut de l'entrepreneur de l'avoir fait. Or, poursuit-il, les bénéficiaires ont donné quittance complète, totale et finale de cette réclamation à

l'entrepreneur et, selon lui, à l'administrateur. Ils ne peuvent donc plus, soutient le procureur, tenter de réclamer ces dépenses de l'administrateur en vertu du *Règlement*.

[32] Le procureur ajoute que l'administrateur est conséquemment déchargé de ses obligations à l'égard des bénéficiaires en raison de l'effet des articles 2341, 2346 et 2365 du *Code civil du Québec*. Il écrit :

*Premièrement, quant à l'article 2341 C.c.Q., considérant que les bénéficiaires ont donné quittance à l'entrepreneur (débitur) pour les dépenses effectuées pour rendre leur maison habitable, le cautionnement de l'administrateur excéderait clairement ce qui est dû par l'entrepreneur si on exigeait de l'administrateur qu'il verse aux bénéficiaires quelque somme que ce soit pour le parachèvement du bâtiment ou la réparation des troubles allégués.*

*Deuxièmement, quant à l'article 2346 C.c.Q., l'entrepreneur (débitur) n'est pas en défaut d'exécuter son obligation car il en a été libéré par l'Acte de transaction et de quittance intervenu le 10 septembre 2007 [...]. Ainsi, il serait contraire à l'article de la loi d'exiger de l'Administrateur qu'il satisfasse à une obligation pour laquelle l'entrepreneur a été quittancé.*

*Troisièmement, quant à l'article 2365 C.c.q., il est bien clair qu'en ayant donné quittance à l'entrepreneur, les bénéficiaires ont causé un préjudice irréparable à l'administrateur en ce que ce dernier ne peut exercer de recours subrogatoire contre l'entrepreneur et sa caution (Stéphane Bédard).*

[...]

*Au surplus, nous soumettons qu'il y a eu remise au sens des articles 1687 et suivants du Code civil du Québec et, conséquemment, l'administrateur est libéré de son obligation à l'égard des bénéficiaires.*

[33] En réponse aux arguments écrits présentés par les bénéficiaires en complément de plaidoirie, le procureur affirme que l'argumentation avancée relativement au caractère accessoire allégué du cautionnement de Stéphane Bédard n'est pas pertinente au débat.

[34] En réponse à l'argument selon lequel le contrat de garantie serait toujours valable et l'allusion faite à l'article 140 du *Règlement*, le procureur invoque l'arrêt *Garcia Transport Ltée c. Cie Trust Royal*, [1992] 2 RCS 499 de la Cour suprême.

[35] Selon le procureur, la Cour suprême a eu à cette occasion à interpréter une disposition législative similaire à l'article 140 du *Règlement* et la Cour l'a fait d'une façon qui ne donnerait pas raison aux bénéficiaires.

[36] En effet, poursuit le procureur, en s'appuyant sur les enseignements de la Cour suprême, si j'en venais à la conclusion que les bénéficiaires auraient effectivement renoncé dans le cadre de leur transaction avec le syndic à des droits conférés par le *Règlement*, cette renonciation serait valide parce qu'intervenue après et non pas avant qu'ils aient acquis les droits prévus au *Règlement*. À cet égard, le procureur souligne que d'une part la transaction a été signée près de 3 ans après que les dépenses réclamées eurent été effectuées par les bénéficiaires et d'autre part, que cette déclaration de règlement a été produite au greffe le 23 octobre 2007 soit après la présentation de leur réclamation auprès de l'administrateur.

[37] Se tournant ensuite vers les allégations de malversation et de fraude possible, le procureur rappelle que le moyen préliminaire présenté ici vise strictement une réclamation relative à des dépenses encourues pour rendre une résidence habitable et rien d'autre. Or, poursuit le procureur, toute réclamation pour fraude devrait être rejetée puisque le *Règlement* ne couvre pas une telle situation et que l'arbitre est donc sans compétence pour en décider.

[38] Poursuivant, le procureur nie que l'administrateur n'ait pas fait partie de la masse des créanciers au moment de la signature de la transaction, ajoutant que de toute façon cet argument n'est pas pertinent au présent litige, tout comme celui de savoir s'il aurait ou non été un débiteur de la faillite ou encore un créancier non relié.

[39] En terminant, le procureur soutient qu'il est faux de prétendre que le syndic ne continuerait pas la personne du failli. Il écrit :

*La position des bénéficiaires ici découle d'une mauvaise interprétation de la jurisprudence applicable.*

*Notre position va dans le même sens que l'arrêt de la Cour d'appel dans l'affaire Laprairie Shopping Centre Ltd. c. Pearl car, tout comme les autorités jurisprudentielles et doctrinales, nous n'osons pas prétendre que le syndic continue la personnalité du failli pour des questions autres que celles reliées à ses biens ou à ses droits de nature pécuniaire.*

*Or, les procédures judiciaires instituées dans le dossier 760-17-001254-062 concernaient justement des questions reliées aux droits et obligations de nature pécuniaire de l'entrepreneur failli.*

*Ces procédures judiciaires ne concernaient pas des droits rattachés à la personne du failli tels des droits extrapatrimoniaux.*

*Il en résulte donc que l'objection préliminaire de l'administrateur est bien fondée en faits et en droit et, c'est avec raison, que nos prétendons que le syndic continuait la personne de l'entrepreneur failli.*

[40] Le procureur a invoqué les autorités suivantes : Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 6<sup>e</sup> édition, Cowansville, Les éditions Yvon Blais, 2005, p. 1087; *Joy Display inc. c. Canadian General Insurance Co.*, [1976]; Gilles Doyon, Serge CROCHETIÈRE, *Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté*, Cowansville, Les éditions Yvon Blais, 1999, pp. 212-213; *Garcia Transport Ltée c. Cie Trust Royal*, [précité]

### III

#### ANALYSE ET DÉCISION

[41] Le moyen préliminaire qu'oppose l'administrateur à la demande d'arbitrage affirme celle-ci irrecevable en raison de la conclusion d'une transaction entre les bénéficiaires et le syndic à la faillite de l'entrepreneur à qui ils avaient confié la construction de leur résidence.

[42] L'article 2631 du *Code civil du Québec* définit ainsi le contrat appelé *transaction*:

*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.*

*Elle est indivisible quant à son objet.*

[43] Selon l'article 2633 du *Code civil du Québec*, la *transaction a, entre les parties, l'autorité de la chose jugée* [caractère gras ajoutés].

[44] Avec égards, en l'espèce, seul le syndic à la faillite de l'entrepreneur et les bénéficiaires sont parties à la transaction intervenue pour résoudre un litige qui ne portait pas sur les droits découlant du *Règlement*.

[45] En effet, le recours entrepris devant la Cour supérieure concernait du côté du syndic une réclamation en paiement du solde d'un prix de vente (ou en délaissement forcé) et du côté des bénéficiaires une réclamation en dommages.

[46] Or, le recours dont je suis saisie concerne le rejet d'une demande de remboursement formulée en vertu et aux termes du *Règlement* pour l'obtention du remboursement de sommes que les bénéficiaires allèguent avoir déboursées afin de rendre leur résidence habitable suite au défaut de l'entrepreneur, failli, de le faire.

[47] L'administrateur n'invoque pas que les bénéficiaires n'auraient pas subi les coûts qu'ils réclament. Il oppose plutôt que le *Règlement* ne leur permet pas d'obtenir le remboursement auprès de l'administrateur dans les circonstances. En effet, on peut lire dans la décision de l'administrateur que les bénéficiaires me demandent de renverser:

*De ce fait, les [dispositions] prévues audit contrat en cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles, avant réception du bâtiment s'appliquent en situation de remboursement d'acompte ou de parachèvement des travaux.*

*Après avoir pris connaissance des documents fournis, nous comprenons que les travaux de parachèvement sont complétés et que votre réclamation semble porter sur des montants déboursés en surplus de ceux prévus, soit la somme de [...] (35 164,35 \$).*

*Or, le contrat stipule qu'est garanti, en cas de contrat d'entreprise, « ...le parachèvement des travaux lorsqu'une entente à cet effet intervient avec la Garantie... » - 2.2 b).*

*À présent, force est de constater qu'aucune entente ne fût prise au préalable entre la Garantie et vous-même.*

*Conséquemment, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut acquiescer à votre demande.*

[48] Ainsi, la décision que j'ai à rendre au fond repose essentiellement sur la question de savoir si le *Règlement* prévoit l'indemnisation recherchée par les bénéficiaires et, dans l'affirmative, si les conditions pour une telle indemnisation sont réunies en l'espèce. Il s'agit d'une réclamation différente de celle faite contre le syndic.

[49] De la sorte, la transaction, le compromis, intervenue entre le syndic et les bénéficiaires n'avait ni la même cause juridique ni le même objet juridique que le recours entrepris ici qui, lui, a pour cause le *Règlement* et pour objet une indemnisation statutaire que les bénéficiaires allèguent être prévue au *Règlement*. Il ne saurait donc y avoir chose jugée.

[50] Il est vrai que les bénéficiaires y réclament dans les deux cas des sommes qu'ils allèguent avoir déboursées pour rendre leur résidence habitable mais cela ne suffit pas pour en faire une seule et même réclamation. Il est prématuré à ce stade de savoir si les sommes réclamées de l'administrateur auraient pu déjà avoir été payées aux bénéficiaires par l'effet ou à l'occasion de leur transaction. Il s'agit en effet là d'une question de fond, de quantum : s'il s'avérait que la réclamation des bénéficiaires soit conforme au *Règlement*, une question que je ne suis pas appelée à décider maintenant, il sera alors toujours temps d'en déterminer l'étendue, étant acquis qu'il ne saurait y avoir enrichissement sans cause.

[51] Cela dit, l'administrateur soutient que la transaction en question a eu l'effet de le libérer de ses obligations envers les bénéficiaires en vertu du *Règlement*. En effet, selon lui, une quittance à laquelle il n'a pas été partie et intervenue entre les bénéficiaires et le syndic d'un entrepreneur failli aurait l'effet juridique de le dispenser de toute obligation éventuelle en vertu du *Règlement* découlant des faits allégués dans le cadre du litige qui opposait le syndic aux bénéficiaires. Selon son point de vue, les bénéficiaires, en réglant un litige les opposant au syndic auraient irrémédiablement compromis les droits de l'administrateur.

[52] Décider de cet argument revient à décider de l'effet, s'il en est, de la transaction intervenue sur le recours engagé par les bénéficiaires en vertu du *Règlement*.

[53] L'administrateur a envers les bénéficiaires, une obligation qualifiée de caution dans l'arrêt *Desindes* de la Cour d'appel [précité] où il est écrit :

*10 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.*

12 *L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.*

13 *Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles, notamment selon que le défaut de l'entrepreneur général survient avant ou après la « réception du bâtiment », soit : « l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine... ».*

[54] L'article 7 du *Règlement* définit, et donc circonscrit, l'objet de la *Garantie* émis ici en faveur des bénéficiaires. Celui-ci est de garantir auprès d'eux l'exécution de certaines obligations légales et contractuelles de leur entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues.

[55] Le *Règlement*, signale la Cour d'appel, est d'ordre public et il s'impose donc aux parties. Les conditions qui en découlent, y compris pour l'administrateur, ne sont pas à l'évidence laissées à leur discrétion comme celles créées dans un acte purement privé. D'ailleurs, il n'y a aucun rapport contractuel entre le bénéficiaire et l'administrateur. Le *Règlement* issu de la *Loi sur le bâtiment* a une existence et un objet propres, tout comme la *Garantie* qui en découle directement.

[56] Il reste, s'agissant de la *Garantie*, que toute réclamation relative à un objet couvert par le *Règlement* est susceptible d'obliger l'administrateur envers un bénéficiaire, et cela directement, quitte à l'administrateur à entreprendre ensuite un recours contre l'entrepreneur fautif.

[57] Or, cette qualité de caution que réclame l'administrateur est d'origine statutaire et réglementaire et non pas conventionnelle. Elle ne dépend pas du bon vouloir de l'acquéreur ou celle de son entrepreneur. Elle résulte de l'obligation légale faite par l'État

à tout entrepreneur d'adhérer à un plan de garantie dont tous les termes significatifs sont définis par l'État.

[58] Selon ma compréhension de sa position, l'administrateur assimile la situation présente à celle qui prévaudrait si un créancier d'une obligation contractuelle en libérait son débiteur au mépris des droits de la caution contractuelle de celui-ci. Selon l'administrateur, en libérant le syndic, et donc l'entrepreneur dans ces circonstances, les bénéficiaires auraient du coup libéré l'administrateur de ses propres obligations issues du *Règlement*, notamment selon lui parce qu'un syndic continuerait la personne du failli qu'il représente. L'auteur Albert Bohémier écrit dans son ouvrage *Faillite et insolvabilité* [précité] au sujet du rapport failli-syndic :

*D'une part, par l'effet du dessaisissement, le syndic prend la place du failli comme continuateur de sa personne. ...*

*Par conséquent, lorsqu'on veut déterminer la nature des droits qu'un syndic a acquis sur un bien, droits de propriétaire, droits de locataire ou autres, c'est en se référant aux droits du débiteur lui-même que l'on trouve la réponse. À cet égard, la détermination du titre syndic n'a rien à voir avec les droits des créanciers. Elle s'effectue principalement en référant à l'idée que le syndic continue la personne du failli. Il convient toutefois de noter qu'il arrive que le titre du syndic soit moins étendu que celui du failli. Le syndic n'a pas la saisine de biens détenus à titre de fiduciaire par le failli (art. 67a) LF), ni la propriété des bien insaisissables appartenant à ce dernier (art. 67b) LF), ni véritablement la saisine des biens acquis par le failli après la faillite tant qu'il n'est pas intervenu (art. 99 LF). [Caractères gras ajoutés]*

[59] Un syndic ne peut pas avoir eu la saisine de quelque droits que le débiteur dessaisi n'aurait pas lui-même détenus. Or, avec égards, nulle part au *Règlement*, l'entrepreneur peut-il engager l'administrateur ni un bénéficiaire compromettre ses droits face à l'administrateur. Ce dernier ne peut pas être engagé par un entrepreneur, failli ou non, à l'égard de ses obligations face à des bénéficiaires. En effet, les obligations et droits issus du *Règlement* sont d'ordre public et donc exclus du champ conventionnel ouvert aux parties : celles-ci ne peuvent ni étendre ni restreindre les obligations de l'administrateur face aux bénéficiaires.

[60] Le caractère distinct de la *Garantie* des engagements que pourraient prendre un entrepreneur et un bénéficiaire est maintes fois illustré lorsque par exemple suite à une décision de l'administrateur rejetant une réclamation d'un bénéficiaire, une entente intervient entre ce dernier et l'entrepreneur, il est d'usage pour l'administrateur d'indiquer qu'il n'est pas lié par pareil entente.

[61] Pour toutes ces raisons, j'estime que la transaction intervenue entre les bénéficiaires et le syndic n'a pas eu l'effet invoqué par l'administrateur. Le moyen préliminaire de celui-ci est donc rejeté et l'affaire sera entendue au fond.

[62] Vu ce qui précède, je décide en application de l'article 123 du *Règlement* que les coûts d'arbitrage relatifs au présent moyen préliminaire seront défrayés par l'administrateur.

Montréal, le 12 septembre 2008

---

Johanne Despatis, avocate  
Arbitre

Adjudex inc.  
0801-8291-GAMM  
SA-8046