

**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 :

**André Guilbault et Linda Chrétien**

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

**9120-4867 Québec inc. (Habitations Lussier)**

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

**La Garantie Habitation du Québec inc.**

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier QH : 15016-1  
N° dossier GAMM : 2008-09-004

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour les bénéficiaires :	M. André Guilbault
Pour l'entrepreneur :	M. Richard Lussier
Pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> Avelino De Andrade
Date d'audience :	5 mai 2008
Lieu d'audience :	Anjou
Date de la sentence :	23 mai 2008

## **I : INTRODUCTION**

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

[2] Le 30 avril 2007, les bénéficiaires recevaient de la part de l'entrepreneur une attestation d'acompte de 10 000 \$ pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf.

[3] Le 20 juin 2007, un contrat préliminaire était signé entre les deux mêmes parties relativement à cette unité d'habitation, ce contrat prévoyant la livraison pour le 1<sup>er</sup> décembre 2007.

[4] Le 2 octobre 2007, les deux parties ont signé une convention de résiliation, dont voici un extrait :

[...]

2 Les parties conviennent de résilier à toutes fins que de droit le Contrat préliminaire.

3 En contrepartie, les clients acceptent que l'entrepreneur conserve l'acompte versé à la signature du Contrat préliminaire, soit la somme de dix mille dollars (10 000\$);

4 Les parties se donnent mutuellement quittance et se libèrent des obligations prévues au Contrat préliminaire.

[...]

[5] Le 30 octobre 2007, dans une lettre signée par leur avocat, les bénéficiaires réclament de l'entrepreneur le remboursement de leur acompte de 10 000 \$.

[6] Devant le refus de l'entrepreneur, les bénéficiaires se sont adressés à l'administrateur pour réclamer cet acompte.

[7] L'administrateur a émis deux rapports de décision. Dans le premier, daté du 12 décembre 2007, on peut lire ce qui suit :

[...]

Suite à l'étude du dossier de vos clients, nous désirons vous informez (sic) qu'étant donné que ceux-ci ont signé une convention de résiliation, nous ne sommes pas en mesure d'intervenir dans ce dossier.

[...]

[8] Dans le second rapport, soit celui en date du 15 janvier 2008, l'administrateur maintient sa décision, tout en ajoutant :

[...]

De plus, nous avons pu constater dans votre dossier que la demande de résiliation provenait de vous et non de votre entrepreneur, lequel n'aurait pas enfreint ses obligations.

[...]

[9] Dans la présente affaire, les bénéficiaires contestent cette décision de l'administrateur.

[10] En cours d'enquête, en plus des représentants des parties, il y a eu intervention de la part des personnes suivantes :

- M<sup>me</sup> Linda Chrétien, bénéficiaire
- M. Eustache Goore, ingénieur municipal

## **II : POSITION DES PARTIES**

### **A) Position des bénéficiaires**

[11] À la suite de la signature du contrat préliminaire en juin 2007, le 14 août suivant, les bénéficiaires vendaient la propriété qu'ils habitaient pour occupation le 15 décembre 2007.

[12] L'entrepreneur les avait informés qu'il débiterait l'excavation après les vacances de la construction.

[13] Toutefois, l'ingénieur municipal avait avisé les bénéficiaires que cette unité d'habitation ne serait sûrement pas livrée en décembre, les infrastructures n'étant pas disponibles.

[14] Le 26 septembre 2007, l'entrepreneur les informait que leur nouvelle propriété ne serait pas prête pour le 1<sup>er</sup> décembre 2007, mais plutôt pour février ou mars 2008, et ce, à cause des infrastructures.

[15] Craignant de ne pas avoir de toit sur la tête pour le 1<sup>er</sup> décembre, les bénéficiaires ont déniché une autre propriété qui les intéressait, mais ils n'avaient que 48 heures pour donner leur réponse.

[16] L'entrepreneur, au début, refusait de résilier le contrat.

[17] Les bénéficiaires ont communiqué par téléphone avec l'administrateur, mais ce dernier les a informés que dans les circonstances, il ne pouvait leur procurer de l'assistance, et il leur a conseillé de consulter un avocat.

[18] Finalement, M. Lussier a accepté de résilier le contrat en spécifiant aux bénéficiaires qu'il ne leur rembourserait pas l'acompte de 10 000 \$.

[19] M. Lussier a fait préparer la convention de résiliation et l'a pré-signée, tandis que les bénéficiaires l'ont signée en présence du vendeur.

[20] Au moment de la signature de cette convention, les bénéficiaires étaient convaincus de récupérer ultérieurement le montant d'acompte.

[21] M. Guilbault soutient que le délai d'attente de deux ou trois mois ne lui convenait pas, sans compter le double déménagement.

[22] Les bénéficiaires affirment que l'entrepreneur n'a subi aucune perte à la suite de cette résiliation; au contraire, cette propriété sera vendue à un prix supérieur.

[23] L'entrepreneur s'est offert à prendre en charge le déménagement de leurs biens, mais jamais il ne leur a offert de les loger dans une autre de ses habitations entre le 1<sup>er</sup> décembre 2007 et février ou mars 2008.

**B) Position de l'entrepreneur**

[24] L'entrepreneur informe le tribunal que les informations relatives aux infrastructures municipales lui provenaient du promoteur, et ce dernier lui avait affirmé que le tout serait prêt pour le 1<sup>er</sup> décembre 2007.

[25] Il déclare de plus avoir offert aux bénéficiaires de s'occuper de leurs deux déménagements et de les loger entre-temps gratuitement dans une de ses maisons modèles.

[26] Le retard de livraison n'était point de sa volonté, et il aurait été en mesure de livrer cette propriété le 1<sup>er</sup> février 2008, soit avec deux mois de retard.

**C) Position de l'administrateur**

[27] Le procureur soutient que les deux bénéficiaires sont des personnes majeures qui ont signé une convention de résiliation, laquelle conclut que « *Les parties se donnent mutuellement quittance et se libèrent des obligations prévues au Contrat préliminaire* ».

[28] Le procureur cite les articles 2633 (chose jugée) et 2634 (erreur de droit) du *Code civil du Québec*.

[29] Selon le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le conciliateur ne peut renverser une transaction intervenue entre les deux parties; et, à cet égard, l'arbitre n'a pas plus de juridiction que le conciliateur.

[30] La convention de résiliation constitue une transaction valable; si les bénéficiaires veulent l'annulation, ils doivent s'adresser à la Cour des petites créances.

[31] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* est plus restrictif que le *Code civil du Québec*, le conciliateur ne pouvant se prononcer sur une convention de résiliation.

[32] L'entrepreneur a offert aux bénéficiaires de défrayer les coûts de déménagement et de les loger entre-temps dans une maison modèle; certes, il y aurait eu retard de livraison, et la garantie aurait pu se prononcer sur ce retard pour un montant maximum de 5 500 \$; les autres indemnités sont prévues à l'article 1786 du *Code civil du Québec*.

[33] Relativement à la faculté de dédit, le procureur cite l'article 5.9 du contrat préliminaire :

**5.9 Faculté de dédit** : Le promettant-acheteur pourra résilier le présent contrat dans les dix (10) jours de la date de l'accusé de réception. À titre d'indemnité, le vendeur pourra en ce cas réclamer une somme équivalente à 0.5 % du prix de vente convenu.

[34] Le procureur conclut en citant l'article 1399 du *Code civil du Québec*.

[35] À l'appui de son argumentation, le procureur a soumis le jugement de l'honorable Jean-François Gosselin, J.C.Q., dans l'affaire *Parizeau c. Toitures Raymond et Associés Inc.*, 2004 CanLII 23802 (QC C.Q.), 550-32-011237-036, 2004-01-21.

### **III : DÉCISION ET MOTIFS**

[36] Le tribunal cite l'article 9 (Couverture de la garantie) du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

**9.** La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment doit couvrir:

1° dans le cas d'un contrat de vente:

a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;

b) soit le parachèvement des travaux lorsque le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété et qu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;

2° dans le cas d'un contrat d'entreprise:

a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;

b) soit le parachèvement des travaux lorsqu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;

3° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire dans les cas suivants:

a) le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés;

b) il ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur afin de permettre à l'administrateur de parachever le bâtiment.

[37] Le tribunal ajoute quelques extraits de l'article 12 (Exclusions de la garantie) du *Règlement* :

**12.** Sont exclus de la garantie:

[...]

5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;

[...]

8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;

[...]

[38] Dans le présent dossier, il n'existe aucune preuve à l'effet que l'entrepreneur ait manqué à ses obligations légales ou contractuelles.

[39] Les bénéficiaires prétendent qu'ils ont signé la convention de résiliation par crainte de n'avoir aucun toit sur la tête pour la période des Fêtes.

[40] Or, le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, tel que ci-devant décrit, leur garantissait ce toit. Certes, cette situation leur causait les inconvénients d'un déménagement supplémentaire et d'une relocalisation temporaire;

cependant, les motifs de retard – infrastructures non complétées – ne sont pas inscrits dans les exclusions, et ainsi l'entrepreneur en subissait les conséquences monétaires.

[41] Il a été admis que l'entrepreneur avait offert aux bénéficiaires de défrayer les coûts non pas d'un mais des deux déménagements.

[42] Il y a contradiction de témoignages relativement au logement temporaire offert aux bénéficiaires; cependant, à la lecture des articles ci-haut, les bénéficiaires auraient été convaincus que les coûts de logement temporaire étaient couverts par le plan de garantie jusqu'à un montant de 5 500 \$.

[43] En résumé, le plan garantissait aux bénéficiaires un toit pour Noël, probablement sans frais, avec quelques inconvénients ne découlant pas de la volonté de l'entrepreneur.

[44] La preuve a démontré que la convention de résiliation n'avait pas été signée sous la crainte ou menaces provenant de l'entrepreneur.

[45] Lors de son témoignage, M. Guilbault, bénéficiaire, a admis qu'il était conscient que par cette convention, il abandonnait temporairement son acompte de 10 000 \$ et qu'il espérait le récupérer par la suite.

[46] La preuve a démontré que ce sont plutôt les bénéficiaires qui insistaient auprès de l'entrepreneur pour résilier le contrat et leur crainte provenait d'un tiers élément, soit l'obtention d'un toit pour Noël, crainte qui n'était pas fondée.

[47] Le tribunal confirme la décision de l'administrateur datée du 15 janvier 2008, à l'effet que l'entrepreneur n'a pas enfreint ses obligations.

[48] Pour ces motifs, la présente réclamation des bénéficiaires est REJETÉE.

**Coûts d'arbitrage**

[49] Conformément au deuxième alinéa de l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, l'arbitre départage les coûts du présent arbitrage comme suit : cinquante dollars (50,00 \$) à la charge des bénéficiaires, le solde à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 23 mai 2008.

---

Claude Dupuis, ing., arbitre