

**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 : 2009-12-009
 APCHQ : 148679-1 (09-237SP)

ENTRE :

MARIETA BELINA-BRZOZOWSKA

(ci-après la « bénéficiaire »)

ET :

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.

(ci-après l'« administrateur »)

ET :

RÉSEAU VIVA INTERNATIONAL INC.

(ci-après l'« entrepreneur »)

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Johanne Despatis

Pour la bénéficiaire :

M^e Michel Paquin

Pour l'administrateur :

M^e Stéphane Paquette

Pour l'entrepreneur :

M. Gabriel Gaertner

Dates d'audience :

15 juillet et 28 août 2009

Date de la sentence :

1^{er} octobre 2009

SENTENCE ARBITRALE

Adjudex inc.
0905-8334-GAMM
SA-8067

I

INTRODUCTION

[1] Madame Marieta Belina-Brzozowska, la bénéficiaire, conteste en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (décret 841-98), le *Règlement*, la décision suivante rendue le 15 avril 2009 par la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., l'administrateur :

Considérant la limite de la garantie relative au remboursement de l'acompte prévue au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs [...] applicable lors de la signature du contrat préliminaire;

L'administrateur ordonne à l'entrepreneur Réseau Viva International inc. de rembourser l'acompte versé par la bénéficiaire dans les trente (30) jours de la réception de la présente, à défaut de quoi l'administrateur procédera au remboursement de l'acompte versé par la bénéficiaire jusqu'à concurrence de la somme de trente mille dollars (30 000 \$).

[2] Soutenant que les acomptes lui étant remboursables en vertu du *Règlement* sont de 39 000\$ et non de 30 000\$ la bénéficiaire, qui avait versé suivant un contrat qu'elle dit être intervenu en 2007 des acomptes de 37 500\$, présente la demande d'arbitrage suivante :

[La bénéficiaire] désire en appeler par voie d'arbitrage de la décision rendue le 15 avril 2009 par Mme Joanne Tremblay.

[La bénéficiaire] entend faire valoir les motifs pour lesquels la couverture du plan de garantie devrait être de 39 000,00\$ et non pas de 30 000,00\$. Entre autres, parce qu'au moment de la signature du contrat préliminaire, l'immeuble faisant l'objet dudit contrat, n'était pas construit.

[La bénéficiaire] produira au moment de l'audition tous les documents qui serviront à établir que la construction de l'immeuble n'avait pas débutée. Plus particulièrement, le contrat en date du 25 mai 2007 qui a annulé le contrat du 25 mai 2006 puisqu'un nouveau contrat portait sur un nouveau terrain dans la phase 2, avec maison et sous-sol; alors que le premier contrat était dans la phase 1, avec maison sans sous-sol. Ce contrat a donc été annulé et non modifié. C'est ce contrat qui régit les parties.

[3] La décision de l'administrateur ordonne à l'entrepreneur, sur la foi des articles 9 et 14 du *Règlement* tel qu'ils se lisaient antérieurement, de rembourser à la bénéficiaire jusqu'à concurrence de 30 000\$ des 37 500\$ reçus d'elle à titre d'acomptes.

[4] Dans les faits, l'entrepreneur n'a pas donné suite et c'est l'administrateur qui a remboursé les 30 000\$. La bénéficiaire soutient avoir droit à 39 000\$ de remboursement, soit le montant désormais prévu au *Règlement*.

[5] En effet, le *Règlement* a sa forme actuelle depuis le 7 août 2006, ayant alors été amendé. Dans sa version antérieure, le remboursement d'acomptes susceptible d'être ordonné s'élevait à un maximum de 30 000\$. Il est passé à 39 000\$ le 7 août 2006.

[6] L'article 9 du *Règlement* garantit dans certaines circonstances le remboursement à l'acquéreur d'un immeuble unifamilial les acomptes versés à un entrepreneur en défaut. L'article 14 du *Règlement* limite le montant des acomptes ainsi remboursables. Il se lisait ainsi avant d'être amendé en août 2006 :

La garantie d'un plan relative à un bâtiment unifamilial est limitée aux montants suivants :

1^e pour les acomptes, 30 000 \$ par bâtiment;

[7] La disposition se lit désormais comme suit :

La garantie d'un plan relative à un bâtiment unifamilial est limitée aux montants suivants :

1^e pour les acomptes, 30 000 \$ par bâtiment; (39 000 \$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)

[8] Cette modification résulte de l'article 4 du *Règlement* modifiant le *Règlement*, paru dans la *Gazette officielle du Québec* du 8 février 2006 et qui se lit comme suit :

4. L'article 14 de ce règlement est modifié :

1^e par le remplacement dans le paragraphe 1^e de « 30 000 \$ » par « 39 000\$ ».

[9] Le texte réglementaire apportant au *Règlement* l'amendement qui précède comporte la disposition transitoire suivante :

30. Le présent règlement entre en vigueur le cent-quatre-vingtième jour qui suit la date de sa publication à la Gazette officielle du Québec.

Il s'applique aux bâtiments dont le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise est signé entre un bénéficiaire et un entrepreneur accrédité et dont les travaux de construction débutent à compter de cette date.

Toutefois, les dispositions des articles 1, 2, 7, 10, 11 du paragraphe 2^e de l'article 12, ainsi que celles des articles 16, 19, 23 à 28 et du paragraphe 1^e de l'article 29 sont applicables dans un délai de 15 jours après cette publication en ce qui a trait aux contrats de garantie en cours à cette date.

[10] Les parties conviennent que la modification apportée à l'article 14 du *Règlement* entrant en vigueur le 7 août 2006, soit le 180^e jour suivant la date de la publication de la *Gazette officielle du Québec* pertinente.

II

PREUVE

[11] L'histoire remonte à février 2006 alors que monsieur Gabriel Gaertner, président de Réseau Viva International inc., l'entrepreneur, présente au Salon du Chalet de Montréal un projet domiciliaire visant la construction de plusieurs chalets aux abords du Lac Clermoutier dans Lanaudière. Le projet aurait sa propre station d'eau potable, de traitement des eaux usées, etc. En somme, faisait valoir monsieur Gaertner, il s'agirait de la construction d'un village complet.

[12] Intéressés, la bénéficiaire et son conjoint d'alors signent avec l'entrepreneur le 25 mai 2006 un contrat préliminaire en vue de la construction au coût de 158 000\$ d'un chalet, contrat prévoyant le versement d'acomptes totalisant 39 500\$. Ils versent un premier acompte de 23 700\$, le 25 mai 2006.

[13] Le 24 juillet 2006, l'entrepreneur transmet à l'ensemble de ses clients, dont la bénéficiaire et son conjoint, les informations et propositions suivantes :

[...] tous les terrains du bord de l'eau de la phase 1 sont maintenant vendus...

Vous trouverez ci-après quelques compléments d'information concernant votre achat. Nous souhaitons que vous en preniez connaissance et que vous nous fassiez part de vos commentaires éventuels.

[...]

Prix de vente : Vous trouverez ci-joint la nouvelle liste de prix, en vigueur jusqu'au 31 décembre prochain. Certaines options ont été ajoutées, et le prix de certaines d'entre elles ont été modifiées à la baisse. Nous vous invitons à en prendre connaissance, et vous fournissons ci-après quelques explications. Bien entendu, ceux d'entre vous ayant commandé certaines options à un prix initial plus élevé, verront leur facture finale ajustée en conséquence.

Sont concernés par ces modifications :

- *Le vestibule : qui reste à 12,500\$ pour les deux modèles s'il est réalisé après coup, mais qui baisse à 8,750\$ s'il est réalisé au moment de la construction; une économie de 30%.*

- *Le demi sous-sol : le prix initial calculé avant la réalisation de tests de sol, incluait un montant élevé pour le dynamitage, mauvaises surprises et réserves en tous genres. La route de la phase 1 étant maintenant réalisée, ainsi que les fondations du chalet-modèle, nous avons pu fortement réviser nos prix pour ce poste à la baisse.*

Dans le cas des chalets du bord de l'eau [...], le demi sous-sol représente une surface additionnelle facilement aménageable par la suite, d'environ 580 pi² [...]. La surface habitable de 860 pi² [...] peut ainsi être portée à 1440 pi² [...], une augmentation de plus de 60%. Le prix comprend des fondations périphériques en béton, une dalle isolée en béton, un vestibule d'entrée en rez-de-chaussée, avec placard et escalier d'accès au sous-sol, ainsi que les ouvertures suivantes déjà fournies et installées; porte d'entrée indépendante en rez-de-jardin, porte-fenêtre et fenêtre sur cuisine. Cela permet la réalisation, à moindre coût de 2 chambres supplémentaires.

- *Vide sanitaire accessible : à la demande de certains clients, pour les terrains en pente, nous proposons également une version avec vide sanitaire accessible, permettant le stockage de matériel sur une surface sensiblement identique à la version demi sous-sol. Dans ce cas, des murs de fondations périphériques sont construits à une hauteur de 8 pieds environ [...]. Le sol est recouvert de gravier, et une porte d'accès est créée sous la terrasse. Cette version annoncée sur la liste de prix ci-jointe à 7,250 \$, est proposée aux premiers acheteurs (salon du chalet et avant) au prix exceptionnel de 5,250\$. Une réponse doit toutefois nous parvenir au plus tard le 5 août prochain, période vers laquelle nous commencerons les premières fondations.*

[14] La bénéficiaire et son conjoint donnent suite et informent l'entrepreneur qu'ils souhaitent voir leur chalet construit avec un demi sous-sol, moyennant un coût supplémentaire de 22 500\$.

[15] Une fois convenu, cet ajout donne lieu à un rajustement du prix total de vente qui passe à 180 500\$, les acomptes payables étant eux-mêmes augmentés de 5 625\$.

[16] Ce qui précède ressort notamment d'un document déposé en preuve intitulé *Fiche client* et préparé par l'entrepreneur. Également de deux autres documents intitulés *Contrat préliminaire*, celui, original daté du 25 mai 2006 et un autre du 15 octobre le modifiant en y affichant le prix rajusté.

[17] En mai 2007, suite à des changements dans la situation conjugale des acheteurs, la bénéficiaire et son ex-conjoint n'achèteront plus ensemble. Le contrat initial signé en mai 2006 puis modifié en octobre suivant est alors formellement annulé suivant une lettre que l'entrepreneur adresse alors à la bénéficiaire :

Par la présente, nous vous confirmons que suite à la signature de votre nouveau contrat préliminaire du 25 mai dernier, pour l'achat du lot 68-8 de notre projet cité en objet, tout autre contrat antérieur est annulé et remplacé par celui-ci. Nous prenons bonne note que ce nouveau contrat est fait à votre nom personnel et non plus aux deux noms; le votre et celui de votre époux.

Tout dépôt encaissé précédemment s'applique désormais à l'achat du lot 68-8 par vous-même.

Pour la bonne forme, nous vous demandons de bien vouloir nous retourner copie de ce courrier avec la mention manuscrite « lu et approuvé » suivie des deux signatures de l'offre d'achat initiale.

[18] La bénéficiaire donne suite à cet envoi dans le sens demandé et retourne, signé, le document. Pour les raisons qui apparaissent dans sa lettre, l'entrepreneur conserve toutefois les acomptes qu'il avait touchés de la bénéficiaire et de son ex-conjoint.

[19] C'est dans ces circonstances que la bénéficiaire, désormais seule, mais toujours désireuse d'acheter un chalet, signe un nouveau contrat préliminaire le 25 mai 2007. Celui-ci prévoit la construction d'un chalet différent, non plus situé dans la phase 1 mais plutôt 2 du projet. Il s'agira d'un terrain plus grand et d'un chalet différent vendu au prix de 195 500\$ impliquant le versement d'acomptes de 57 050\$.

[20] Le premier acompte prévu à ce contrat est de 37 500\$. Selon les témoignages de la bénéficiaire et de l'entrepreneur, et ce qui ressort de la lettre reproduite plus haut, le montant de 23 700\$ versé en 2006 par la bénéficiaire et son conjoint plutôt que d'être formellement remis est imputé au crédit de l'acompte prévu du de 37 500\$. De la sorte, la bénéficiaire ne débourse alors que le solde dû de 13 800\$, en mai 2007. Ce seront les seuls acomptes portés au crédit de la bénéficiaire, le deuxième versement prévu n'étant jamais effectué.

[21] Plus tard, la bénéficiaire versera directement à l'administrateur un montant de 1 309,35\$ en vue de l'enregistrement de son contrat suite au défaut de l'entrepreneur de l'avoir fait.

[22] Qu'en est-il du chantier et de la construction ? Selon le témoignage non contredit de l'entrepreneur, les travaux de la phase 2 n'ont jamais débuté ajoutant : *La phase 2 n'a jamais été ouverte. Je n'ai jamais fait de travaux sur aucun terrain de la phase 2 ni de déboisement.*

[23] En effet, explique monsieur Gaertner, plusieurs obstacles se dressent, dont notamment des difficultés avec le Ministère de l'environnement, des problèmes de zonage, etc. Il en résulte qu'il n'a jamais été en mesure de livrer le chalet à la bénéficiaire.

[24] C'est dans ces circonstances que la bénéficiaire présente à l'administrateur le 24 décembre 2008 une demande de remboursement des acomptes versés. Elle écrit :

J'ai signé avec Réseau Viva International Inc. un premier contrat préliminaire le 25 mai 2006 pour l'achat d'un chalet (...) au prix de 181 739\$ taxes incluses et j'ai versé en dépôt un montant total de 37 500\$. Par la suite, j'ai signé un deuxième contrat le 25 mai 2007 pour un chalet au montant de 226 670\$ taxes incluses et sur ce contrat, une somme totale de 37 500\$ était en dépôt.

[25] Parallèlement, M^e Paquin, procureur de la bénéficiaire, met l'entrepreneur en demeure de rembourser les acomptes versés. Il lui écrit :

Nous représentons [la bénéficiaire]. Suite aux contrats préliminaires signés les 27 mai 2006 et 26 mai 2007 pour la construction d'un chalet [...]. Notre cliente vous a versé des dépôts totalisant la somme de 37 500,00\$ et vous avez omis de faire parvenir à l'APCHQ la somme de 1 309,35\$ représentant le montant à être payé pour l'enregistrement du contrat.

III

PLAIDOIRIES

Bénéficiaire

[26] Pour son procureur, la bénéficiaire a signé un nouveau contrat préliminaire le 25 mai 2007 suite à l'annulation du précédant signé en mai 2006 et modifié en octobre suivant. Ce nouveau contrat est distinct du premier en ce que, d'une part, les parties ne sont plus les mêmes ni, d'autre part, par ailleurs le prix et le terrain. En plus, ajoute M^e Paquin, la preuve démontre que les travaux n'ont jamais débuté.

[27] Quoiqu'il en soit, s'appuyant sur l'article 30 du Règlement modifiant *le Règlement* et sur le texte de l'article 14 de ce dernier, M^e Paquin soutient que le seul fait que la construction

n'avait pas débuté au 7 août 2006 suffisait pour assujettir le remboursement demandé à la nouvelle disposition.

[28] M^e Paquin affirme en outre que l'article 30 du Règlement modifiant *le Règlement* est ambigu et qu'il doit donc conséquemment être interprété de manière favorable à la bénéficiaire, i.e. comme n'exigeant qu'une seule condition à l'application de l'article 14 modifié et non deux, comme l'affirme l'administrateur.

[29] Le procureur a invoqué les autorités suivantes : *Agudelo et Garantie Habitation du Québec inc.*, SA 6 juin 20007, arbitre Jeffrey Edwards; *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*, CS, 12 juin 2002, 500-05-071027-021, juge Denis Durocher; *Brouillette & Hébert et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, SA, 23 juin 2008, arbitre Alcide Fournier; *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, 2007 ACCS 4701; *Tee & Ruan et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, SA 26 novembre 2006, arbitre Johanne Despatis.

Administrateur

[30] Pour le procureur, la question se résume à l'interprétation à donner à l'article 30 du Règlement modifiant le *Règlement*, relativement à l'entrée en vigueur de la modification apportée à l'article 14 du *Règlement*.

[31] Selon M^e Paquette, l'application du nouvel article 14 exige non seulement que le contrat préliminaire auquel on veut l'appliquer soit intervenu après le 7 août 2006 mais aussi que la construction n'ait pas été débutée à cette date. Pour le procureur, cette disposition pose deux exigences, elle est claire et ne souffre donc d'aucune ambiguïté.

[32] Se tournant vers la preuve, le procureur soutient que la lettre transmise par l'entrepreneur à la bénéficiaire le 28 mai 2007 est difficilement opposable à l'administrateur en ce qu'elle émane d'un tiers.

[33] Pour le procureur, il faut tenir compte de l'intention de la bénéficiaire. Or, selon lui, le premier contrat signé le 25 mai 2006 n'a jamais été annulé mais seulement modifié. Il en tient pour preuve le fait que l'on n'a jamais remboursé les acomptes versés aux termes du premier.

Pour le procureur, la bénéficiaire n'a jamais eu l'intention d'annuler son engagement d'acheter un chalet, elle a tout simplement modifié l'endroit de celui-ci.

IV

ANALYSE ET DÉCISION

[34] Ce litige pose pour l'essentiel la question de l'interprétation et de l'application à donner à l'article 30 du Règlement modifiant le *Règlement*. Selon ce qui ressort de cette disposition, les modifications apportées, notamment au texte de l'article 14 du *Règlement*, entraînent en vigueur le 7 août 2006.

[35] Selon le second paragraphe de cet article, qui vise notamment l'article 14 du *Règlement*, le texte modifié *s'applique aux bâtiments dont le contrat préliminaire [...] est signé entre un bénéficiaire et un entrepreneur accrédité et dont les travaux de construction débutent à compter du 7 août 2006*.

[36] S'agissant du moment où situer la signature d'un contrat, il faut voir que le troisième paragraphe de l'article 30 énonce une exception en faveur de *contrats de garantie en cours à [une] date* bien précise. Si on avait voulu que le second paragraphe s'applique aux *contrats en cours* au 7 août 2006 on se serait exprimé comme on l'a fait au troisième paragraphe.

[37] Avec égards, le second paragraphe de l'article 30 est clair et ne prête pas à interprétation. L'expression *à compter de cette date* situe précisément dans le temps le moment à partir duquel deux conditions sont susceptibles d'être réunies : (1) des travaux de construction débutés; (2) selon un contrat qui est nouvellement signé avec un entrepreneur accrédité.

[38] Qu'en est-il en l'espèce ?

[39] La bénéficiaire reconnaît avoir le 25 mai 2006, conjointement avec son conjoint d'alors, signé avec un entrepreneur accrédité un contrat préliminaire en vue de la construction d'un chalet. Elle reconnaît également que ce contrat a été modifié en octobre suivant en vue d'ajouter un demi sous-sol au chalet alors envisagé.

[40] Or, selon la preuve prépondérante et en fait non contredite, ce contrat a été formellement annulé, par écrit, en mai 2007 à la suite de la rupture entre la bénéficiaire et son conjoint. Selon la preuve, un nouveau contrat est intervenu le 27 mai 2007, cette fois uniquement entre la bénéficiaire et l'entrepreneur.

[41] Avec égards, la preuve prépondérante démontre que le contrat intervenu le 27 mai 2007 est un nouveau contrat entièrement distinct dans son objet du précédent. En somme, l'ensemble de la documentation au dossier démontre de manière largement prépondérante que le contrat préliminaire intervenu en 2006 entre la bénéficiaire, son conjoint d'alors et l'entrepreneur a été formellement annulé par écrit en 2007. De même un nouveau contrat est intervenu en 2007 dont l'objet certes est la construction d'un chalet mais un chalet différent, situé ailleurs, construit à un prix différent pour un acheteur différent dans la mesure où la bénéficiaire n'a plus de co-acheteur. Et tout cela est constaté dans des écrits. La preuve explique pourquoi les acomptes déjà versés n'ont pas été remis, la bénéficiaire et l'entrepreneur ayant accepté d'opérer compensation. Cette façon de faire n'affaiblit en rien mais au contraire confirme la prétention voulant qu'il s'agisse bel et bien d'un nouveau contrat étranger du précédent. Avec égards, il s'agit donc là de circonstances décisives qui permettent d'affirmer que le contrat intervenu en 2006 n'existait plus et que celui de 2007 n'existait pas avant.

[42] Par conséquent, le contrat préliminaire pertinent à la présente réclamation est intervenu après le 7 août 2006. Pour nos fins, les acomptes qu'il comportait y sont également postérieurs.

[43] Cela dit, selon la preuve non contredite, la construction de la phase 2 n'a jamais débuté, rien n'ayant jamais été fait sur aucun terrain de cette phase. La construction n'avait donc pas débuté au 7 août 2006.

[44] Il résulte de ce qui précède que la réclamation de la bénéficiaire est assujettie aux dispositions du *Règlement* telles qu'elles se lisaient après le 7 août 2006, notamment son article 14.

[45] Conséquemment, la bénéficiaire a droit de récupérer les acomptes versés jusqu'à concurrence du nouveau maximum prévu de 39 000\$. Dans les faits, la bénéficiaire qui a versé à l'entrepreneur des acomptes de 37 500\$ pourra donc en recouvrer la totalité.

[46] La bénéficiaire réclame également le remboursement du montant des 1 309,35\$ qu'elle a versés directement à l'administrateur afin qu'il soit procédé à l'enregistrement de son contrat vu le défaut de l'entrepreneur de l'avoir fait. Avec égards, cette somme n'était pas un acompte versé à un entrepreneur et elle ne peut y être assimilée selon le *Règlement*. La bénéficiaire n'a d'ailleurs présenté aucun argument à l'effet qu'elle le pourrait.

[47] La bénéficiaire qui a droit à un remboursement de 37 500\$ a déjà touché 30 000\$. L'administrateur devra donc compléter ce paiement du solde manquant.

[48] Pour tous ces motifs, j'accueille partiellement la demande d'arbitrage et ordonne à l'administrateur de rembourser d'ici le 30 octobre 2009 à la bénéficiaire la somme de 7 500\$.

[49] Je décide en conformité de l'article 123 que les coûts d'arbitrage seront défrayés par l'administrateur.

Montréal, le 1^{er} octobre 2009

Johanne Despatis, avocate
Arbitre

Adjudex inc.
0905-8334-GAMM
SA-8067