

**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 : 2009-12-005
APCHQ : 128822-1(09-156SP)

ENTRE :

CRISTOFORO RANIA & JEAN-CLAUDE RICHER

(ci-après les « bénéficiaires »)

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 les bénéficiaires :

M^e Michel Paquin

Pour l'administrateur :

M^e Stéphane Paquette

Pour l'entrepreneur :

M. Gabriel Gaertner

Dates d'audience :

14 juillet et 28 août 2009

Date de la sentence :

28 septembre 2009

SENTENCE ARBITRALE

Adjudex inc.
0904-8328-GAMM
SA-8066

I

INTRODUCTION

[1] Messieurs Cristoforo Rania et Jean-Claude Richer, les bénéficiaires, contestent 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 20 mars 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 les bénéficiaires 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 les bénéficiaires jusqu'à concurrence de la somme de trente mille dollars (30 000 \$).

[2] Soutenant que les acomptes leur étant remboursables en vertu du *Règlement* sont de 39 000\$ et non de 30 000\$ les bénéficiaires, qui avaient versé des acomptes de 47 625\$, présentent une demande d'arbitrage.

[3] La décision de l'administrateur ordonne à l'entrepreneur, sur la foi des articles 9 et 14 du *Règlement*, de rembourser aux bénéficiaires jusqu'à concurrence de 30 000\$ les 47 625\$ reçus d'eux à titre d'acomptes.

[4] Dans les faits, l'entrepreneur n'a pas donné suite et l'administrateur a remboursé un montant de 30 000\$. Les bénéficiaires soutiennent avoir droit à 39 000\$ de remboursement estimant avoir droit au montant prévu au *Règlement* amendé.

[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\$ 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 des 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 en effet 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 entrerait 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, les bénéficiaires signent avec l'entrepreneur le 20 juillet 2006 un contrat préliminaire en vue de la construction au coût de 190 500\$ d'un chalet et prévoyant le versement d'acomptes de 47 625\$. Un premier acompte de 28 575 \$ est ainsi versé le 20 juillet 2006 puis un second de 19 050 en décembre suivant.

[13] En raison de circonstances décrites par l'entrepreneur comme ayant été hors de son contrôle, le démarrage des travaux est retardé, les permis de construction n'étant émis qu'en septembre 2006. Ainsi, selon l'entrepreneur, au 7 août 2006, seul un peu de déboisement a été fait en vue de l'arpentage et de la construction éventuelle des routes, ainsi que des tests d'eau pour la station de pompage.

[14] Malheureusement, 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 aux bénéficiaires auxquels il écrit le 24 novembre 2008 :

Vous avez signé avec notre entreprise un contrat préliminaire, le 20 juillet 2006 pour l'achat de votre chalet au domaine du lac Clermoutier et vous avez versé en dépôt un montant total de 47 625.00\$.

Malheureusement, compte tenu de nombreux délais indépendants de notre volonté, et de la difficulté que nous rencontrons pour le refinancement de ce projet, nous n'avons pas été en mesure de vous livrer votre chalet et ne sommes plus en mesure de le faire.

Les difficultés financières de Réseau Viva International Inc. s'expliquent essentiellement par les raisons suivantes :

- *Le Ministère de l'environnement a tardé à donner les autorisations nécessaires à la mise en place des réseaux d'aqueduc et d'égout; 9 mois d'attente;*
- *Hydro-Québec qui s'était engagée à livrer les installations électriques le ou vers le 15 septembre 2007 n'a complété son travail qu'en février 2008;*
- *Ces retards très importants n'ont pas permis de notarier (sic) les premières propriétés dans un délai raisonnable et ont fini par causer des problèmes de fonds de roulement impossibles à résoudre.*

Afin de sortir de ces difficultés financières, et permettre au projet de continuer, Réseau Viva International Inc. a consenti à remettre, par voie de prise en paiement volontaire, l'ensemble du projet à son principal créancier hypothécaire, la Société en Commandite Solimezz.

Suite à cette décision, Réseau Viva International Inc. n'a plus aucun actif lui permettant d'honorer ses obligations. C'est pourquoi, je vous invite par la présente, à vous adresser à l'APCHQ auprès de qui vous êtes assuré afin de faire valoir vos droits :

*- Pour récupérer la totalité ou une partie de vos dépôts;
le tout, suivant les règles de leur programme de Garantie Maisons Neuves.*

Vous pourrez me contacter, ou contacter directement M^e Michel Paquin, représentant dûment autorisé du principal créancier hypothécaire, lequel a accepté de vous aider à déposer votre réclamation auprès de l'APCHQ.

Je tiens également à préciser que les dépôts faisant l'objet de votre contrat préliminaire ont été encaissés avant la prise en gestion par Solimezz et que cette entité ainsi que les autres créanciers n'ont aucune responsabilité quant à leur utilisation dans le projet.

[Caractères gras ajoutés]

[15] C'est dans ces circonstances que M^e Paquin, procureur des bénéficiaires, présente à l'administrateur le 15 décembre 2008 une demande de remboursement des acomptes versés.

III

PLAIDOIRIES

Bénéficiaire

[16] Le procureur résume ainsi les faits dans son plan d'argumentation :

Le 20 juillet 2006, un contrat préliminaire de vente est intervenu entre les bénéficiaires et l'entrepreneur au montant de 190 000\$ avant taxes (...).

[Caractères gras ajoutés]

[17] Le plan d'argumentation du procureur décrit ainsi la question en litige :

Quel règlement s'applique lorsque le contrat préliminaire de garantie obligatoire et de vente a été signé avant août 2006 mais que les travaux de construction ont débuté après le 7 août 2006 et que le bénéficiaire [sic] a versé plus de 30 000\$?

[Caractères gras ajoutés]

[18] Plus loin, 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.

[19] Le procureur invoque à cet égard certains commentaires tirés du site internet de la *Régie du bâtiment* qu'il résume ainsi :

A la lecture même des directives de la Régie du Bâtiment pour [que] l'ancien règlement s'applique il doit y avoir deux conditions la vente et la construction a eu lieu avant le 7 aout 2006. [sic]

[20] M^e Paquin soutient en outre que l'article 30 du Règlement modifiant *le Règlement* est ambigu et qu'il doit donc conséquemment être interprété de manière favorable aux bénéficiaires, 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.

[21] Se tournant vers l'article 116 du *Règlement* qui prévoit que *l'arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient*, le procureur ajoute :

*Si vous veniez à la conclusion que pour que les anciennes dispositions s'appliquent **il est suffisant que le contrat original ait été conclu avant le 7 août 2006** et qu'il n'est pas nécessaire que la construction ait débutée, je vous sou mets que dans les circonstances vous pouvez faire appel à votre droit d'exercer l'équité en vertu de l'article 116.*

[...]

Il serait inéquitable que l'entrepreneur puisse s'envoler avec des acomptes supérieurs à 30 000\$ seulement parce que le contrat a été signé avant le 7 août 2009 [sic]. L'entrepreneur peut alors représenter au consommateur voici depuis la signature du contrat la garantie des acomptes a été bonifiée et donc tu es protéger jusqu'à 39 000\$ et je te demande de me verser d'autres acomptes et le bénéficiaire qui va sur le site de la Régie constate la version du règlement et de bonne foi verse des acomptes supplémentaires et ne pas être protéger. [sic]

[Caractères gras ajoutés]

[22] 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

[23] 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*.

[24] 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.

[25] Prenant à son compte les commentaires déposés par son vis-à-vis et extraits du site internet de la *Régie du bâtiment*, le procureur y voit une confirmation de sa propre position lorsque la *Régie* distingue ainsi la période antérieure au 7 août 2006 et celle postérieure :

AVANT LE 7 AOUT 2006

*Informations valides pour les maisons et unités d'habitation dont la vente a eu lieu **ou** la construction a débuté AVANT LE 7 AOUT 2006*

[...]

*Renseignements valides pour les [...] dont la vente a eu lieu **et** la construction a débuté LE 7 AOUT 2006 OU APRÈS.*

[Caractères gras ajoutés]

[26] Il en résulte, poursuit le procureur, que si une seule des deux circonstances identifiées est présente, i.e. soit un contrat intervenu, soit un chantier commencé, avant le 7 août 2006, c'est l'ancien *Règlement* qui s'applique.

[27] Corollairement, poursuit M^e Paquette, ces nouvelles dispositions relatives au remboursement d'acomptes exigent, pour que la nouvelle disposition s'applique, la présence des deux même conditions : une vente et une construction postérieure au 7 août 2006.

[28] Se tournant vers la preuve, le procureur soutient que même la construction était commencée au 7 août 2006 puisque l'entrepreneur avait fait certains travaux en vue de l'arpentage et de l'émission éventuelle des certificats de localisation ainsi que certains tests

notamment pour la station de traitement des eaux usées. S'inspirant de la sentence *Les Jardins du Parc Jarry – Phase III B* et *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* rendue par l'arbitre Michel A. Jeannot le 11 juin 2009, le procureur soutient que les travaux dont il s'agit ici soient dans les circonstances assimilés à des travaux de construction. Or, ceux-ci étaient antérieurs à la date butoir du 7 août 2006.

[29] De plus, poursuit le procureur, un contrat préliminaire a été signé le 20 juillet 2006, soit avant le 7 août, entente comportant déjà à cette époque le versement d'acomptes supérieurs à 30 000\$.

[30] Tout en concevant que le choix d'une date charnière dans un règlement est susceptible de ne pas faire l'affaire de certains, qui se retrouvent du mauvais côté de la date choisie, il reste que selon le procureur le procédé est inévitable pour que *le droit puisse évoluer*. Il en résulte, selon lui, que l'arbitre ne saurait valablement au nom de l'équité mettre de côté une disposition aussi claire et limpide.

[31] Le procureur a également invoqué l'autorité suivante : Crochetière S. et Doyon G., *Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté*, Les éditions Yvon Blais inc., page 37.

IV

ANALYSE ET DÉCISION

[32] Ce litige pose pour l'essentiel la question de l'interprétation 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.

[33] 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*.

[34] 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.

[35] 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.

[36] Qu'en est-il en l'espèce ?

[37] En pratique, les bénéficiaires reconnaissent avoir signé avec un entrepreneur accrédité un contrat préliminaire le 20 juillet 2006 en vue de la construction d'un chalet. Le contrat préliminaire est donc intervenu avant le 7 août 2006.

[38] Il en résulte donc que la réclamation des bénéficiaires est assujettie aux dispositions du *Règlement* telles qu'elles se lisaient avant le 7 août 2006, notamment son article 14. Les bénéficiaires ont versé à l'entrepreneur des acomptes excédant le maximum qui peut leur être remboursé en vertu de l'article 14 soit 30 000\$.

[39] Avec égards, le présent tribunal n'a pas l'autorité d'agir en équité pour ignorer le texte clair d'une disposition expresse.

[40] Pour tous ces motifs, je conclus que la décision de l'administrateur rendue en l'espèce était bien fondée. Le recours est en conséquence rejeté.

[41] Je décide à propos dans les circonstances que les coûts d'arbitrage seront défrayés par l'administrateur vu la discrétion accordée à l'arbitre à cet égard à l'article 123 du *Règlement*.

Montréal, le 28 septembre 2009

Johanne Despatis, avocate
Arbitre