

**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 :

François Gilbert

(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

Les Habitations Prestige Design et Fils inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 200645-1
N° dossier GAMM : 2011-04-005

SENTENCE ARBITRALE

REQUÊTE EN REJET DE LA DEMANDE D'ARBITRAGE

Arbitre : M. Claude Dupuis, ing.

Pour le bénéficiaire : M^e G. Marc Henry

Pour l'entrepreneur : M^e Paul Langevin

Pour l'administrateur : M^e Stéphane Paquette

Date d'audience : 21 juin 2012

Lieu d'audience : Anjou

Date de la sentence : 13 août 2012

I : INTRODUCTION

[1] Le 8 décembre 2011, par l'intermédiaire de son procureur, M. François Gilbert, bénéficiaire, acheminait au GAMM une demande d'arbitrage, laquelle faisait référence à une décision de l'administrateur, datée du 18 novembre 2011.

[2] Il s'agit ici d'un bâtiment non détenu en copropriété divise, situé à Québec.

[3] La demande d'arbitrage étant imprécise, le soussigné, en deux occasions, soit par courrier recommandé les 15 et 29 février 2012, a prié le procureur du bénéficiaire de bien vouloir préciser cette demande, ce qui fut fait par ce dernier dans une lettre envoyée par courriel en date du 23 avril 2012.

[4] Entretemps, soit le 14 mars 2012, le procureur de l'entrepreneur informait l'arbitre que son client avait déposé en Cour supérieure, le 14 février 2012, une requête introductive d'instance en réclamation de deniers à l'encontre de M. François Gilbert.

[5] Lors d'une conférence téléphonique préparatoire tenue le 17 avril 2012, le procureur de l'entrepreneur faisait part au tribunal de son intention de lui soumettre une requête en rejet de la demande d'arbitrage; le soussigné a reçu copie de cette dernière le 11 mai 2012.

[6] Cette requête, essentiellement, est basée sur l'observation apparaissant à son article 9, soit :

9. Conséquemment, puisque le bénéficiaire s'est engagé à ne retenir aucune somme d'argent, qu'il n'a pas déposé dans un compte en fiducie les sommes dues présentement, la demande d'arbitrage doit être rejetée à toutes [sic] fins que de droit;

[7] De consentement des parties, l'audience s'est tenue par voie de vidéoconférence.

[8] Le tribunal souligne que l'administrateur n'a pas pris position dans la présente affaire.

[9] Les parties ont accordé au soussigné un délai de soixante (60) jours à compter de la date d'audience pour disposer de la présente requête.

II : POSITION DE L'ENTREPRENEUR

[10] Le point 1 de la requête en rejet de la demande d'arbitrage est introductif.

[11] Les points 2 à 5 traitent des éléments 1 à 5 du rapport de décision de l'administrateur, daté du 18 novembre 2011.

[12] Ces éléments ont été favorablement accueillis par l'administrateur; voilà pourquoi, lors d'une conférence téléphonique, le soussigné, s'appuyant sur l'article 19 du plan de garantie, avait décidé n'avoir aucune juridiction sur ceux-ci. Selon cet article, une des parties demande l'arbitrage lorsqu'elle est insatisfaite d'une décision de l'administrateur. Cette absence de juridiction se base aussi sur le fait que le bénéficiaire a refusé par la suite que l'entrepreneur exécute les travaux mentionnés aux points 1 à 5 du rapport de l'administrateur; si le bénéficiaire est insatisfait des travaux de l'entrepreneur, il doit se référer à l'administrateur.

[13] Par conséquent, les points 2 à 5 de cette requête ne seront pas pris en compte dans la présente décision.

[14] Le procureur indique que le *Contrat d'entreprise et contrat de garantie* signé entre les deux parties est conforme aux articles 132 et suivants du plan de garantie (*Règles relatives au contrat de garantie*).

[15] Il soumet que conformément à la *Section C* de ce contrat (*Mécanisme de mise en œuvre de la garantie*), le bénéficiaire, étant insatisfait, demande l'exécution de cette garantie.

[16] Le procureur cite ensuite l'article 36 de la section *Clauses générales* d'une annexe au contrat d'entreprise :

SÛRETÉ SUFFISANTE

36. Au regard de l'article 2111 du *Code civil du Québec* et à la condition que l'entrepreneur soit dûment accrédité auprès de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, le client reconnaît et accepte que ce plan de garantie constitue une sûreté suffisante garantissant l'exécution des obligations de l'entrepreneur en ce qui concerne :

- a) toute réserve faite pour la réparation ou la correction des malfaçons apparentes lors de la réception de l'immeuble;
- b) le parachèvement des travaux, saisonniers ou non, sur l'immeuble, lorsque ces travaux sont visés et couverts par ladite garantie.

En conséquence, le client s'engage à ne retenir aucune somme d'argent sur le prix du présent contrat.

[17] Le procureur fait également référence à l'article 2111 du *Code civil du Québec* :

2111. Le client n'est pas tenu de payer le prix avant la réception de l'ouvrage.

Lors du paiement, il peut retenir sur le prix, jusqu'à ce que les réparations ou les corrections soient faites à l'ouvrage, une somme suffisante pour satisfaire aux réserves faites quant aux vices ou malfaçons apparents qui existaient lors de la réception de l'ouvrage.

Le client ne peut exercer ce droit si l'entrepreneur lui fournit une sûreté suffisante garantissant l'exécution de ses obligations.

[18] Le procureur a déposé un jugement de la Cour supérieure¹, en insistant notamment sur les paragraphes suivants :

[106] Selon l'article 2111 C.c.Q., si la réception de l'ouvrage marque le moment où le client est tenu de payer le prix, il reste toujours possible pour ce dernier de retenir sur le prix une somme suffisante pour satisfaire aux réserves pour vices ou malfaçons apparents qui existent lors de la réception de l'ouvrage, sauf si l'entrepreneur lui fournit une sûreté suffisante garantissant l'exécution de ses obligations.

[...]

[108] Construction Voyer soutient que la garantie offerte par *La Garantie des maisons neuves de l'A.P.C.H.Q.* s'avérait une sûreté suffisante empêchant les

¹ *Construction Voyer inc. c. Sabloff*, 2009 QCCS 711.

Schecter de retenir sur le prix, tant en vertu de l'article 2111 du Code civil du Québec qu'en vertu du contrat qui stipule à l'article 28 (version anglaise) :

« **SUFFICIENT SECURITY**

*Under the terms of Article 2111 of the Civil Code of Québec and for the purposes hereof, **and under the condition that the contractor is duly accredited with “La Garantie des maisons neuves de l’A.P.C.H.Q.”**, the client acknowledges and accepts that the said guarantee shall constitute sufficient security to guarantee the performance of the contractor’s obligations concerning:*

- a) Any reserve established for the repair or correction of apparent defects at the time of the acceptance of the work by the client;*
- b) Completion of seasonal and non-seasonal work on the property, when such work is covered by the said guarantee.*

Consequently, the client undertakes not to withhold any amount of the sale price of the property ».

[109] Une disposition contractuelle analogue [sic] été reconnue par les tribunaux comme susceptible de supprimer le droit de retenue sur le paiement des travaux, conformément à l'article 2111 C.c.Q.⁴⁴.

[110] Monsieur Ouimet, représentant de La Garantie, a d'ailleurs témoigné sur le processus de réception de l'ouvrage et du fonctionnement de la garantie offerte. Il a confirmé que cette garantie était disponible aux Schecter puisque l'entrepreneur avait assumé la prime nécessaire à la mise en vigueur de la garantie et à l'émission du certificat d'enregistrement de la résidence auprès de l'A.P.C.H.Q.⁴⁵.

⁴⁴ Voir à cet égard : 9057-9541 Québec inc. c. Yvon Roussel, REJB 2003-42279 (C.Q.).

⁴⁵ Pièce **P-37**.

[19] Le procureur soutient que la Cour supérieure a tranché et affirme que le plan de garantie est une sûreté suffisante; vu le défaut du bénéficiaire de payer les sommes dues, peut-il avoir recours à l'arbitrage? Le solde dû inscrit dans la requête en Cour supérieure est de 134 106 \$; le procureur souligne que si l'on fait abstraction des extras contractuels de 80 177,71 \$ convenus avec le client mais non inscrits au contrat d'entreprise, donc non couverts par la garantie, le bénéficiaire devrait verser à l'entrepreneur ou déposer en fidéicommiss un montant de l'ordre de 54 000 \$ afin de se conformer à ce plan.

[20] Le procureur prétend qu'en ne payant pas les sommes dues, le bénéficiaire agit dans l'illégalité; si la sanction de perdre son recours à l'arbitrage constitue une pénalité trop forte, il suggère d'octroyer au bénéficiaire un délai de trente (30) jours afin de déposer la somme de 54 000 \$ en fidéicommiss auprès de l'APCHQ.

[21] Au soutien de son argumentation, le procureur a soumis la jurisprudence suivante :

- *Construction Voyer inc. c. Sabloff*, 2009 QCCS 711.

III : POSITION DU BÉNÉFICIAIRE

[22] Relativement à la présente requête, le procureur du bénéficiaire, dans une lettre datée du 23 avril 2012, indiquait déjà sa position :

Nous attendons la requête du procureur de l'entrepreneur général et plaideront [sic] alors la suspension de l'instance en arbitrage en attendant la décision de la Cour supérieure.

[23] Il est d'avis que le dossier à la Cour supérieure pourrait régler tout le litige.

[24] Il persiste à maintenir l'arbitrage afin de préserver les avantages de la garantie.

IV : INTERVENTION DE L'ADMINISTRATEUR

[25] Le procureur est intervenu pour expliquer que l'article 36 (*Sûreté suffisante*) de l'annexe au *Contrat d'entreprise et contrat de garantie* n'est pas du tout suggéré par le plan de garantie, mais plutôt par l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ).

[26] Il souligne que c'est la première fois, à sa connaissance, qu'un tel argument est plaidé.

[27] Sans toutefois prétendre à une analogie, le procureur cite l'article 11 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* où, dans le cas

d'intervention de l'administrateur, ce dernier n'exécutera pas les travaux tant que le bénéficiaire ne se conformera pas à cet article :

11. Dans le cas d'intervention de l'administrateur pour parachever ou corriger des travaux relatifs à un bâtiment, le bénéficiaire doit faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicomis auprès d'un avocat, d'un notaire ou de l'administrateur du plan toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qui seront exécutés par l'administrateur pour compléter ou corriger les travaux prévus au contrat original ou les travaux supplémentaires prévus à toute entente écrite convenue avec l'entrepreneur.

V : DÉCISION ET MOTIFS

[28] La présente requête en rejet de la demande d'arbitrage est fondée, selon les motifs invoqués par le procureur de l'entrepreneur, sur le fait que le bénéficiaire s'est engagé par contrat à ne retenir aucune somme d'argent et qu'il n'a pas déposé dans un compte en fidéicomis les sommes dues.

[29] À cet égard, le procureur s'appuie à la fois sur l'article 2111 du *Code civil du Québec*, où lors du paiement le client ne peut, en présence d'une sûreté suffisante, exercer un droit de retenue, ainsi que sur l'article 36 du *Contrat d'entreprise et contrat de garantie*, où en référence à l'article 2111 du *Code civil du Québec*, le client s'engage à ne retenir aucune somme sur le prix dudit contrat.

[30] Ce dernier, aussi appelé contrat préliminaire, est conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur; les formulaires de ce contrat ainsi que les clauses en annexe sont suggérés et fournis par l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ), un logo de cette organisation apparaissant sur la première page de ce contrat.

[31] Revenant au *Code civil du Québec*, le soussigné cite maintenant sa disposition préliminaire :

Le Code civil du Québec régit, en harmonie avec la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) et les principes généraux du droit, les personnes, les rapports entre les personnes, ainsi que les biens.

Le code est constitué d'un ensemble de règles qui, en toutes matières auxquelles se rapportent la lettre, l'esprit ou l'objet de ses dispositions, établit, en termes exprès ou de façon implicite, le droit commun. En ces matières, il constitue le fondement des autres lois qui peuvent elles-mêmes ajouter au code ou y déroger.

[32] Selon ma compréhension du plan de garantie, ce dernier ne prohibe pas une retenue de la part des bénéficiaires pour des travaux à compléter ou à corriger, et ce, en dépit du fait qu'il puisse lui-même constituer une sûreté suffisante.

[33] À cet égard, le procureur de l'administrateur soumet que l'article 36 (*Sûreté suffisante*) du *Contrat d'entreprise et contrat de garantie* n'est pas du tout suggéré par le plan de garantie, mais plutôt par l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ).

[34] L'article 11 (auparavant cité) du plan de garantie abonde dans le même sens.

[35] En effet, si le bénéficiaire, dans le cas d'intervention de l'administrateur pour corriger ou terminer les travaux (situation où l'entrepreneur est en défaut), doit verser les sommes dues dans un compte en fidéicomis, cela signifie que le plan de garantie fait preuve d'une certaine tolérance en regard d'une retenue envers l'entrepreneur; car s'il existe une somme due au moment de l'intervention de l'administrateur, elle doit exister au moment de l'intervention de l'entrepreneur, et en aucun endroit le plan de garantie ne sanctionne cet acte.

[36] Le soussigné cite maintenant l'article 139 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

139. Toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle.

[37] Le non-respect par le bénéficiaire de l'article 36 du contrat préliminaire ne donne donc pas matière à rejeter sa demande d'arbitrage.

[38] Je fais à présent référence à la jurisprudence soumise par le procureur de l'entrepreneur, en l'occurrence, un jugement de l'honorable Geneviève Marcotte, J.C.S., dans l'affaire *Construction Voyer inc. c. Sabloff*². Il s'agit d'une cause qui, contrairement au présent dossier, s'est totalement réglée en Cour supérieure, et pour laquelle le bénéficiaire ne s'est jamais adressé au plan de garantie.

[39] Lors de la livraison, le bénéficiaire a exercé une retenue; par la suite, l'entrepreneur a poursuivi le bénéficiaire pour recouvrer la somme retenue, et le bénéficiaire a répliqué par voie de demande reconventionnelle; au cours de ce long processus, le bénéficiaire n'a jamais eu recours à l'arbitrage, et le tout s'est réglé en cour.

[40] La seule allusion au plan de garantie fut que la juge Marcotte, après le témoignage de M. Ouimet, représentant de La Garantie, a été satisfaite du fait que cette dernière constituait une sûreté suffisante.

[41] Dans un deuxième temps, le soussigné questionne la compétence de l'arbitre dans le présent dossier. En effet, lorsque le bénéficiaire déroge aux dispositions du contrat de garantie, notamment par l'inobservance du délai de demande d'arbitrage (30 jours) ou du délai de dénonciation (6 mois), l'administrateur, dans son rapport de décision, lui oppose un refus.

[42] Dans le rapport de décision qui nous concerne, l'administrateur est muet en regard de la retenue exercée par le bénéficiaire, laquelle, au moment de l'inspection, existait sûrement.

[43] À cet égard, je cite partiellement les articles 19 et 106 du plan de garantie :

19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage [...].

(soulignement du tribunal)

² *Ibid.*

106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.

[...]

(soulignement du tribunal)

[44] POUR CES MOTIFS, le tribunal :

REJETTE la présente requête.

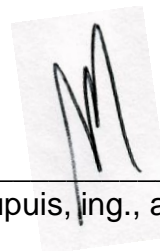
[45] CONSÉQUEMMENT, le tribunal :

SUSPEND la poursuite du présent arbitrage, en attente de la décision de la Cour supérieure.

Coûts de l'arbitrage

[46] Les coûts à ce jour du présent arbitrage sont totalement à la charge de l'administrateur.

BOUCHERVILLE, le 13 août 2012.



Claude Dupuis, ing., arbitre