
**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 : **SORECONI**

ENTRE : **YUHAN ROY & KELLY DUGUAY**
(ci-après « les Bénéficiaires »)

CONSTRUCTION FASMA 2011 INC.
(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION**
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 1422050001
No. de Bâtiment:

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Michel A. Jeanniot

Pour les Bénéficiaires : Me Yannick Messier

Pour l'Entrepreneur : Absent

Pour l'Administrateur : Me François-Olivier Godin

Date d'audience : 14 octobre 2014
Lieu d'audience : Palais de Justice de Granby, en salle E-246
Date de la sentence : 31 octobre 2014

Identification complète des parties

Bénéficiaires : Yuhan Roy et Kelly Duguay
366, rue des Cimes
Granby (Québec) J2H 2T9
Et leur procureur :
Me Yannick Messier
Postras, Messier, Avocats

Entrepreneur: Construction Fasma 2011 Inc.
1780, rue du Charretier
Chambly (Québec) J3L 0G5

Administrateur : La Garantie Qualité Habitation
9200, boul. Métropolitain Est
Montréal (Québec) H1K 4L2
Et son procureur :
Me François-Olivier Godin

Valeur en litige : Classe 5 (60 001\$ et plus)

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 4 juillet 2014.

Historique du dossier :

- 16 janvier 2014 : Signature du contrat de service intitulé «Contrat d'Entreprise et Contrat de garantie obligatoire»;
- 14 février 2014: Mise en demeure à l'Entrepreneur par les Bénéficiaires;
- 19 mars 2014: Entente de résiliation entre Bénéficiaires et Entrepreneur;
- Retrait de l'accréditation de l'Entrepreneur;
- 24 mars 2014: Rapport de la firme d'expert *Inspections DP* attestant vices et malfaçons;
- 4 avril 2014 : Correspondance des Bénéficiaires à l'Administrateur demandant l'obtention des contrats signés (contrat préliminaire de vente, contrat de garantie obligatoire de maison neuve #106763, contrat d'entreprise et contrat de garantie obligatoire de maison neuve #70154);
- 7 avril 2014: Avis de dénonciation par les Bénéficiaires à l'Administrateur;
- 10 avril 2014: Correspondance de l'Administrateur aux Bénéficiaires les informant du retrait de l'accréditation de l'Entrepreneur et demandant de cesser les versements d'acompte provisionnel et/ou dépôt à l'Entrepreneur;
- 11 avril 2014: Transmission électronique de Me Jean-Raymond Paradis (Administrateur) aux Bénéficiaires;
- 16 avril 2014 : Le procureur des Bénéficiaires (Me Yannick Messier) envoie une lettre à l'Administrateur ainsi qu'un chèque de 100\$ pour l'ouverture du dossier de réclamation;
- 17 avril 2014 : Lettre de Me Yannick Messier signifiée à l'Administrateur;
- 30 avril 2014 : Visite/Inspection du chantier;
- 14 mai 2014 : Décision de l'Administrateur;

- 22 mai 2014 : Demande d'arbitrage par les Bénéficiaires concernant la décision de l'Administrateur du 14 mai 2014;
- 4 juillet 2014: Réception du mandat par Me Michel A. Jeannot en tant qu'arbitre;
- 12 août 2014 : Correspondance de l'Arbitre pour fixer une conférence téléphonique préparatoire / de gestion;
- 21 août 2014 : Correspondance de l'Arbitre confirmant la tenue d'un appel conférence préparatoire / de gestion pour le 2 septembre 2014 @ 10 :00 heures;
- 2 septembre 2014 : Appel conférence préparatoire / de gestion;
- 30 septembre 2014 : Correspondance de l'Arbitre confirmant la tenue de l'audience pour le 14 octobre 2014;
- 14 octobre 2014 : Audience;

Objection préliminaire

Aucune objection préliminaire n'a été soulevée par quelque partie, l'Arbitre constate que juridiction lui est acquise et l'audience est ouverte à 9 :00 heures, mardi le 14 octobre 2014, au Palais de Justice de Granby, en salle E-246.

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES, ENTENDU LA PREUVE ET LES ARGUMENTS DES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DÉCISION SUIVANTE :

Mise en contexte

- [1] Bien que les parties à une instance sont maîtres de leurs dossiers et dans le respect des règles de procédures, il appartient au Tribunal de veiller au bon déroulement de l'instance et d'intervenir au besoin pour en assurer la saine gestion;
- [2] Le Tribunal a suggéré, et dans la collégialité (comprendre de consentement avec les procureurs des parties), il fut décidé que la demande soit scindée afin de, dans un premier temps, déterminer s'il y existait, vu les circonstances très particulières du présent dossier, une obligation de l'Administrateur de :
- [2.1] corriger tous possible prétendu(s), vice(s) et/ou malfaçon(s) et subsidiairement;
- [2.2] réaliser le parachèvement des travaux;
- [3] Il fût de plus spécifiquement entendu et convenu, que suivant l'hypothèse où le Tribunal répond par la négative à [2.1] et [2.2] ibidem, l'instance sera close. Par contre, si une ou deux des sous-paragraphes précédents est répondu par l'affirmative, l'instruction de la demande pourrait se poursuivre devant le soussigné;
- [4] Liste des admissions pertinentes à cette étape de l'instance :
- [4.1] 16 janvier 2014, un contrat de service intitulé «contrat d'entreprise et contrat de garantie obligatoire» est exécuté entre l'Entrepreneur en construction dûment accrédité auprès de l'Administrateur (numéro de certificat 16701) et bénéficiaire d'une licence émise par la Régie du Bâtiment du Québec (5633-0137-01) (pièce B-1);

[4.2] 19 mars 2014, un document titré «entente de résiliation de contrat de service» est conclu entre *Constructions Fasma Inc.* (l'Entrepreneur) et Monsieur André Blais (Bénéficiaire) / (pièce B-6);

[4.3] 19 mars 2014, l'Administrateur annule et/ou à l'Entrepreneur son certificat d'accréditation auprès de son plan (de l'Administrateur);

[4.4] 7 avril 2014, avis de dénonciation des Bénéficiaires à l'Administrateur (pièce B-7);

Fait à noter : à défaut d'être admis, il n'est pas contredit que l'Administrateur n'avait pas été, avant le 7 avril 2014 (pièce B-7), informé d'un acte translatif de propriété au sein duquel les Bénéficiaires se sont portés acquéreurs du bâtiment / l'unité résidentielle du 366 des Cimes à Granby;

[4.5] 10 avril 2014, l'Administrateur informe les Bénéficiaires que l'Entrepreneur avec lesquelles ils avaient contracté n'est pas (plus) accrédité auprès de la Garantie Qualité Habitation depuis le 19 mars 2014 (pièce B-10);

[4.6] 14 mai 2014, décision de l'Administrateur qui rejette les postes de réclamations des Bénéficiaires, lesquelles demandent inter alia à l'Administrateur :

[4.6.1] de corriger tout (prétendu) vice et/ou malfaçon;

[4.6.2] de réaliser le parachèvement des travaux;

Position des parties

[5] Sans vouloir indument simplifier et/ou abréger les représentations des représentants de l'Administrateur, ces derniers nous suggèrent qu'il y a eu entente («Transaction») qui est intervenue entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, qu'il s'agissait d'une décision commune de résilier le contrat d'entreprise intervenu sous forme standard de l'Administrateur (contrat de garantie obligatoire de maisons neuves numéro 70154 / pièce B-1) et donc, que cette Transaction du 19 mars 2014 (pièce B-6), a eu pour effet de mettre définitivement fin à tout lien contractuel entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur et conséquemment que l'Entrepreneur, débiteur principal de l'obligation, ayant été libéré de ses obligations, l'Administrateur à titre de caution de l'Entrepreneur ne peut être tenu ni au parachèvement, ni à la correction des (prétendus) malfaçons / vices;

[6] Il ne va sans dire que le procureur des Bénéficiaires s'inscrit en faux quant à cette position. J'avance et je déduis des propos des procureurs des Bénéficiaires

qu'ils s'inspirent du livre 5 (des obligations) du Code Civil du Québec, et entre autre, le titre 1, chap. III, section II et le chap. VIII section III ainsi que du chap. XIII, section I et II. Accessoirement, ces derniers plaident l'article 116 du Règlement¹;

Discussions

- [7] Sur la foi du contrat d'entreprise et contrat de garantie obligatoire (pièce B-1 / contrat no. 70154) nous savons que les demandeurs sont «Bénéficiaires» puisqu'ayant conclu avec un «Entrepreneur» un contrat «pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf» et que lors de la conclusion du contrat d'entreprise et contrat de garantie obligatoire (pièce B-1/ contrat no. 70154) l'Entrepreneur alors titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter en tout ou en partie pour les Bénéficiaires des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le Règlement² était de plus «accrédité» auprès du plan de l'Administrateur;
- [8] S'il est vrai que l'Administrateur est caution des obligations de l'Entrepreneur, en revanche, alors qu'il délègue aux entrepreneurs l'opportunité d'exécuter pour et en son nom des contrats d'entreprise et de garantie obligatoires de maisons neuves, l'Entrepreneur en est aussi alors son mandataire (l'Administrateur);
- [9] Nous le savons, la section III du Code Civil du Québec (qui traite des obligations des parties envers les tiers), prévoit, entre autre, lorsqu'est abordé les obligations du mandant envers les tiers :
- «2161 : le mandant est tenu envers le tiers pour les actes accomplis par le mandataire dans l'exécution et les limites du mandat, sauf si, dans la confection ou les usages, le mandataire est seul tenu.*
- Il est aussi tenu des actes qui excédaient les limites du mandat qu'il a ratifié.»*
- [10] Force m'est de reconnaître qu'à compter du 16 janvier 2014 (pièce B-1 / contrat no. 70154), fut cristallisé une source d'obligation, à la fois de l'Entrepreneur et de l'Administrateur vis-à-vis les Bénéficiaires; une obligation créée par la loi en vertu de laquelle une personne (tel les Bénéficiaires) peuvent opposer à une autre, tel que l'Administrateur, les effets juridiques d'un acte accompli avec pouvoir de représentation par le mandataire (l'Entrepreneur), comme si l'acte avait été directement autorisé;
- [11] Il ne va non plus sans dire que lorsque l'Entrepreneur a exécuté le contrat d'entreprise et de garantie obligatoire (pièce B-1), il a alors agi en fonction d'un véritable pouvoir de représentation, auquel cas, ceci suffit à lier l'Administrateur;

Effet de l'entente de résiliation de contrat de service du 19 mars 2014 (pièce B-6)

- [12] Bien que cette "Transaction", à sa lecture, s'explique d'elle-même, je me permets ici d'en reprendre certains extraits, ginglyme à mon processus décisionnel;
- [13] Le document constate, à son préambule, une «*décision commune de résilier*» (le souligné est du soussigné);
- [14] La résiliation diffère de la résolution, en ce qu'elle n'a pas d'effet rétroactif, elle met fin au contrat et donc aux obligations pour l'avenir seulement;
- [15] Nous savons de plus, est synonyme de résiliation; rupture et/ou cancellation, tous sans effet rétroactif, contrairement à résolution qui en principe entraîne rétroactivité;
- [16] L'Administrateur représente, qu'à titre de caution des obligations de l'Entrepreneur et s'appuyant sur l'entente de résiliation (pièce B-6), qu'il a droit de soulever l'exception de subrogation (plaidant *inter alia* l'article 2365 et suivants du Code Civil du Québec);
- [17] Nous savons que cette exception peut habiliter l'Administrateur à se soustraire de ses obligations, si par le biais d'un acte synallagmatique (B-6), auquel il ne participe pas, il ne peut plus se subroger dans les droits de l'Entrepreneur;
- [18] Si l'Administrateur peut bénéficier des dispositions de cet article (2365 C.c.Q.) qui prévoit que si la caution (l'Administrateur) ne peut plus exercer subrogation aux droits du créancier (les Bénéficiaires) contre l'Entrepreneur par une action ou omission de ce créancier quant à ses droits, ce qui n'est pas ici inféré, le législateur a prévu que la caution est déchargée mais (et ceci est important) uniquement dans la mesure du préjudice qu'elle en subie (j'y reviendrai ci-après);
- [19] Dans le cadre de «l'entente de résilier» (pièce B-6), les parties décident de «*mettre fin à tout lien contractuel (...)*» sous réserve de «compte à compte» (sic) à venir, (comprendre ici d'une part, factures et travaux impayés émanant de l'Entrepreneur et d'autre part, compensation aux Bénéficiaires pour troubles, dommages, inconvénients et/ou malfaçons);
- [20] Bien qu'à la lecture de la pièce B-6, on constate que l'Entrepreneur devra (d'un commun accord avec les Bénéficiaires) quitter le chantier, le soussigné considère qu'il est important de noter que le concept de "quittance" est absent de cette Transaction (pièce B-6);
- [21] La question donc que nous devons nous poser, puisque B-6 est une Transaction sans effet rétroactif et qui n'emporte pas quittance, quel est le préjudice subi par l'Administrateur, du fait que l'Entrepreneur (à compter ou vers le 19 mars 2014) «*est requis de quitter le chantier et à récupérer leurs outils ?*»;

- [22] Avec respect pour toute opinions à l'effet contraire, l'Administrateur n'a pas démontré l'existence d'un préjudice;
- [23] L'Administrateur n'ayant fait preuve ou démonstration d'un préjudice, je me considère inhabile à le libérer de ses obligations;
- [24] D'ailleurs, je suggère que toute possible dépense à venir de l'Administrateur, en sus de se faire avec subrogation qui nous le savons s'opère par le seul effet de la loi au profit de celui qui paie une dette à laquelle il est tenu et/ou a intérêt à acquitter, s'ajoute tout possible recours personnel disponible au payeur;
- [25] Vu que la décision de l'Administrateur de «dé-accrédité» l'Entrepreneur auprès de la Garantie de Qualité Habitation en est une qui lui est propre et vu que la «dé-accréditation» fût en date effective du 19 mars 2014 (pièce B-10); le fait qu'à cette même date (19 mars 2014), les Bénéficiaires et l'Entrepreneur conviennent que ce dernier devra quitter le chantier (sans toutefois se donner quittance), n'habilite pas (en droit) l'Administrateur de suggérer préjudice parce que l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires ont convenu d'interrompre le chantier, d'autant plus que cette interruption concorde avec la date précise où l'Administrateur a retiré l'accréditation de l'Entrepreneur (ce dernier n'aurait-il pas alors dû cesser illico ses opérations ?);

Jugé

- [26] Nous le savons le Tribunal d'arbitrage a été créé par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs pour en assurer l'application. Il ne peut décider de litige(s) qui relève de l'application d'autre(s) Loi(s) même s'il peut penser que d'autre(s) Loi(s) pourrait s'appliquer au présent litige;
- [27] La Loi et le Règlement ne contiennent pas de clause privative complète. L'arbitre a compétence exclusive, sa Décision lie les parties et elle est finale et sans appel³. Enfin, l'arbitre doit statuer «conformément aux règles de droit», il peut aussi faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient⁴;
- [28] Suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la loi et de la jurisprudence connue, je suis d'opinion que les explications soumises, pour proposer que la transaction du 19 mars 2014 (pièce B-6) puisse avoir un effet rétroactif et/ou autrement accorde quittance complète, totale et finale à l'Entrepreneur ne sont pas raisonnables dans les circonstances et ne peuvent être retenues pour suggérer que l'Entrepreneur débiteur principal de l'obligation a été libéré. Il est donc superflu toute discussion envisageant recours à l'équité sous l'art. 116 du Règlement;
- [29] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter et de maintenir la position des Bénéficiaires à l'effet que l'Administrateur doit être tenu de

corriger tout possible vice et/ou malfaçon et qu'il soit responsable de réaliser le parachèvement du 366 rue des Cimes à Granby, sous réserve bien entendu des paramètres (limites) du plan de garantie, le tout sans préjudice et sous toute réserve du droit qui est leurs (Bénéficiaires, Administrateur et Entrepreneur) de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que de rechercher tout possible correctif qu'ils réclament, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile;

- [30] Le Tribunal, enjoint l'Administrateur à déléguer un conciliateur (trice) afin qu'il (l'Administrateur) se prononce quant à tout possible vice et/ou malfaçon et subsidiairement l'étendue du parachèvement;
- [31] Il ne va sans dire que le conciliateur (trice) se devra de confiner à l'écrit sa décision et la transmettre à toute les parties intéressées;
- [32] Il ne va toujours sans dire que tout possible différend portant sur cette décision à venir de l'Administrateur relèvera de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la section III du Règlement, sous réserve bien entendu d'une demande d'arbitrage adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les trente jours de la réception par la poste recommandée de la décision de l'Administrateur;
- [33] Du consentement des procureurs présents, (séance tenante), le soussigné conserve juridiction advenant différend portant sur la décision à venir de l'Administrateur (par. [30] et [31] infra) et possible demande d'arbitrage concernant ce différend;
- [34] Considérant que les demandeurs à la présente instance sont les Bénéficiaires et qu'ils ont obtenu gain de cause sous ce premier aspect de leur réclamation, les coûts des présentes en vertu de l'article 123 du Règlement sont à la charge de l'Administrateur;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCEUILLE (au stade interlocutoire) la Demande des Bénéficiaires;

ORDONNE à l'Administrateur de procéder à déléguer un conciliateur (trice) afin qu'il (l'Administrateur) se prononce quant à tout possible vice et/ou malfaçon et subsidiairement l'étendue du parachèvement;

LE TOUT avec dépens contre l'Administrateur;

Montréal, le 31 octobre

ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI

-
1. Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, chapitre B-1.1, r.8
 2. Ibid 1
 3. Articles 9, 20, 106 et 120 du Règlement
 4. Article 116 du Règlement

Doctrines et jurisprudence consultée :

157758 Canada inc. c. Pridham, 2006 QCCS 276

176410 Canada inc. c. Entreprises Ma-Mi inc., 2010 QCCA 1832

2731-9359 Québec inc. c. Karrum Amusements Ltd., 2006 QCCS 5360

9042-6032 Québec inc. c. Diesel Rioux et Fils inc., 2000 CanLII 3638 (C.A.)

Avrith c. Miller, REJB 2000-17583 (C.A.)

Beatty c. Inns, [1953] B.R. 349

Beauregard c. Plante, 2007 QCCA 1441

Bérocane inc. c. Masson, [1999] R.J.Q. 195 (C.A.)

Canaque International construction inc. c. James Richardson International (Quebec) Ltd., 2000 CanLII 3786 (C.A.)

Centre régional de récupération CS inc. c. Service d'enlèvement de rebuts Laidlaw (Canada) ltée, EYB 1996-29236 (C.A.)

Compagnie d'assurances Standard Life c. McMaster Meighen, J.E. 2005-1855 (C.S.), 2005 CanLII 25720 (C.S.), conf. par 2007 QCCA 1273

Construction R. Cloutier inc. c. Entreprises CJS inc., 2007 QCCS 652

Corporate Aircraft Turnkey Services (PV) Inc. c. Innotech Aviation Ltd., 2007 QCCA 1107

Crochetière c. Frappier et Holland inc., [1975] C.A. 433

Développement Tanaka inc. c. Corporation d'hébergement du Québec, 2009 QCCS 3659 (appel rejeté par 2011 QCCA 730)

Fisher c. Fogel, J.E. 98-123 (C.S.)

Fondation du Centre hospitalier universitaire de Québec c. Massé, 2009 QCCS 5118

Gentec inc. c. Honeywell Itée, 2009 QCCS 1209

GIE Environnement inc. c. Pétrolière Impériale, 2009 QCCA 2299

Guinée c. Kurdy, 2011 QCCS 2198

International Paper Co. c. Valeurs Trimont Ltée, [1989] R.J.Q. 1187 (C.A.)

Jean Addy Construction Itée c. 151245 Canada inc., J.E. 94-1016 (C.S.)

Jolicoeur c. Royal LePage Val-d'Or 2000 inc., 2011 QCCQ 8900

La Fontaine c. Archambault, 2000 CanLII 7769 (C.A.)

Mabe Canada inc. (Camco inc.) c. 2849-9937 Québec inc., 2008 QCCA 847

Nicholson Manufacturing Company c. Maritonex inc., 2008 QCCA 1536

P.M. (Dans l'affaire de) c. M.A., 2008 QCCA 2437

Paquette c. Carbonneau, 2009 QCCS 943

Quesnel c. Laberge, 2011 QCCA 779

Re/Max de la Pointe c. Leclerc, 2007 QCCQ 13827

Richter & Associés inc. c. Merrill Lynch Canada inc., 2007 QCCA 124

Smartsoil Énergie inc. c. Lidya Énergie, 2009 QCCS 80

Stageline Mobile Stage Inc. c. Richard, REJB 2002-34563 (C.A.)

Technologies Digital Shape Inc. c. Samson Bélair/Deloitte & Touche, 2007 QCCA 1630