

Le 27 juin 2000

RÉAL MIREAULT  
ARBITRE

---

ARBITRAGE en vertu du Règlement sur  
le Plan de Garantie des Bâtiments  
résidentiels neufs (Décret 841-98 du 17  
juin 1999)

---

Organisme d'arbitrage autorisé par la  
Régie du Bâtiment du Québec  
SORECONI  
Société pour la résolution des conflits Inc.

---

Les Constructions Tradition Inc.  
- Appellant -

et

La Nouvelle Garantie des maisons neuves de  
l'APCHQ  
- Administrateur -

---

### **DÉCISION**

Le 7 avril 2000, l'appelant déposait auprès de l'organisme d'arbitrage une demande en vertu de l'article 106 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments résidentiels neufs. Il contestait une décision de l'administrateur rendue le même jour. La Nouvelle Garantie des Maisons Neuves APCHQ refusait sa demande d'adhésion faite en vertu de l'article 6 du Règlement. Cet article prévoit que toute personne qui désire devenir entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs doit adhérer à un plan qui garantit l'exécution de ses obligations légales et contractuelles. Il est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1999. L'audition de l'affaire a eu lieu les 5, 16 et 31 mai 2000 à Montréal.

### **LES FAITS MIS EN PREUVE**

L'appelant a fait entendre un témoin, Mario Roy; l'administrateur deux, Jean-René Rioux et Gilbert Poirier.

Mario Roy se présente comme actionnaire "pour un tiers" de "Les Constructions Tradition Inc. Il est secrétaire et administrateur de l'entreprise. Il a étudié, enseigné et pratiqué dans le domaine de l'architecture et du dessin graphique et d'architecture.

Il a été actionnaire dans une entreprise de construction familiale "Soluroy" qui a été mise en faillite en 1988. Il a été directeur de production dans une usine de panneaux. Il a été actionnaire et unique propriétaire de "Marcor", entrepreneur général de 1989 à 1992 alors qu'un créancier a fait une pétition en faillite à l'encontre de l'entreprise. La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ a pris charge du dossier et a réglé ses comptes. Elle lui a par la suite réclamé le paiement des sommes dues. Il lui reste deux paiements à faire. Le dossier a fait l'objet d'une entente de confidentialité.

Après cette expérience, monsieur Roy a travaillé pour une firme d'ingénierie et pour l'Hydro-Québec comme promoteur, inspecteur et responsable pour l'Est du Québec du programme Nouveau Confort. À la fin du programme en 1999, il est embauché par "Technology 'Building System" comme directeur des opérations à son usine de fabrication de maisons sectionnelles.

Lors d'un de ses projets, il a rencontré Rosaire Bossé et Sylvain Raymond qui sont actionnaires de construction "Corégone Inc.". Ils décident de former "Les Constructions Tradition Inc." dans le but de construire "une nouvelle formule de triplex". Se joignent à eux Jean-Guy et Main Lagacé qui sont entrepreneurs en construction sous le nom de "Groupe Lagacé". Mario Roy a fait les dessins de présentation du projet.

Par entente verbale, "Les Constructions Tradition" donne mandat à "Groupe Lagacé" de faire une offre d'achat d'un terrain et d'entreprendre les travaux de construction d'un triplex "témoin".

Plus tard, Roy et Bossé constatent que "Groupe Lagacé" n'a pas fait de demande à la Nouvelle Garantie des Maisons Neuves APCTIQ, que l'unité n'est pas inscrite et que le chantier n'est pas assuré. Les "Lagacé" sont écartés du dossier.

Mario Roy fait une demande de licence à la Régie du Bâtiment. En même temps,

"Les Constructions Tradition" achète le terrain, obtient un prêt hypothécaire conditionnel et fait une demande d'adhésion. Plus tard, les trois associés, Bossé, Raymond et Roy, obtiennent un nouveau prêt hypothécaire en remplacement du prêt conditionnel et achètent le triplex. Une firme indépendante évalue le bâtiment à \$ 251 000.

Avec la demande d'adhésion non datée, Sylvain Raymond, Rosaire Bossé et Mario Roy ont fourni des bilans personnels qu'ils avaient eux-mêmes préparés.

À son propre bilan, Mario Roy n'a pas indiqué une dette envers l'APCHQ parce qu'une entente sous seing privé et sous le sceau de confidentialité l'en empêchait. Il déclare un actif net de \$ 115 000 et témoigne qu'il lui reste deux paiements de \$ 600 et de \$ 700 à faire relativement à la dette.

"Le Groupe Lagacé" étant l'entrepreneur, il ne déclare pas d'unité en construction, mais sur réception d'une requête pour informations supplémentaires datée du 21 mars et après avoir converse avec un membre du personnel de l'administrateur, il remplit un nouveau formulaire le 29 mars, Il inscrit un triplex en construction : un prix de vente de \$ 222 000 et un pourcentage d'avancement des travaux de 63%. C'est le pourcentage reconnu par la Caisse Populaire dans le cadre des déboursés du prêt hypothécaire.

Au premier formulaire de demande, Alain Lagacé était désigné comme "personne responsable avec qui communiquer". Le 29 mars, le nom de monsieur Roy apparaît "parce que les Lagacé ne sont plus dans le portrait".

Au début du mois de mars, rien n'est inscrit à la section "cautionnements et engagements personnels". Un prêt hypothécaire de \$ 187 500 est déclaré au formulaire amendé. Il s'agit du prêt conditionnel à l'obtention de la Garantie qui sera remplacée plus tard par un prêt de \$ 161 000 consenti aux trois associés; Raymond, Bossé et Roy.

Rosaire Bossé a déclaré une résidence qui appartient à madame Thérèse Thériault. Il s'en considère propriétaire à 50% en vertu de la Loi sur le patrimoine familial.

**Monsieur Jean-René Rioux, C.G.A.**, est directeur du service de l'adhésion à

la Nouvelle Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ depuis 1995. Auparavant, il a été analyste financier et chef d'équipe au service d'adhésion de la Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ. Il a traité la demande d'adhésion de "Les Constructions Tradition", qu'il croit avoir reçue vers le 10 mars.

La demande était accompagnée des bilans personnels de messieurs Roy, Raymond, Bossé, Alain Lagacé et Jean-Guy Lagacé, du cautionnement pour fraude requis par la loi, d'un contrat de cautionnement et d'un formulaire de renseignements personnels signés par les cinq associés, de même qu'un bilan d'ouverture de "Les Constructions Tradition Inc." du 25 janvier 2000.

Le 21 mars 2000, monsieur Rioux accuse réception et demande les documents suivants

- le bilan personnel de M. Sylvain Raymond daté et signé (celui reçu ne l'étant pas);
- une copie du compte de taxe de sa résidence principale;
- une copie du compte de taxe de la résidence de M. Rosaire Bossé et de M. Mario Roy;
- fournir la composition du nouveau conseil d'administration avec une copie du livre des minutes ainsi que la déclaration de modification d'immatriculation;
- remplir les sections 4, 9 et 10 de la demande d'adhésion.

Les sections 4, 9 et 10 n'avaient pas été remplies à l'origine. Il s'agit de sections intitulées "cautionnements et engagements personnels, unités en construction ou en inventaire lors de la demande et informations sur vos mises en chantier".

Le 29 mars, monsieur Roy envoie un nouveau formulaire de demande d'adhésion, des bilans modifiés de Sylvain Raymond et Rosaire Bossé, une copie du compte de taxes municipales de la résidence de madame Thérèse Thériault et un rapport financier de "Construction Corégone Inc".

Le 30 mars, il envoie le compte de taxes scolaires pour la résidence de Doris Ouellette et Sylvain Raymond et le compte de taxes municipales pour la résidence de Mario Roy.

Monsieur Rioux commente l'analyse qu'il a faite des bilans de messieurs Roy, Raymond et Bossé.

Au bilan de monsieur Roy, il n'a pas retenu le montant déclaré pour retour d'impôt, parce qu'il peut être contesté. Il n'a pas non plus déclaré le montant d'un prêt à des individus et le montant des meubles et outillages parce qu'il ne s'agit pas de valeurs tangibles. Il a considéré comme valeur de sa résidence, le montant prévu à l'évaluation municipale duquel il a déduit le montant du prêt hypothécaire.

Dans le cas de monsieur Raymond, il n'a pas non plus retenu les valeurs inscrites pour les véhicules, l'outillage et les meubles pas plus que le montant du salaire brut. Il n'a pas non plus retenu le montant de ses régimes enregistrés d'épargne retraite parce que "ce n'est jamais saisissable". De la résidence qu'il détient conjointement avec madame Ouellette, il a retenu 50% de l'évaluation municipale dont il a soustrait la balance d'hypothèque et le montant des cartes de crédit.

Il n'a pas retenu la valeur des actifs de "Construction Corégone" dans les actifs de messieurs Raymond et Bossé parce qu'il lui aurait fallu faire une analyse détaillée des états financiers de l'entreprise.

Dans le cas de monsieur Rosaire Bossé, il n'a pas tenu compte de la valeur de la résidence qui appartient à madame Thériault. Il ne considère pas le patrimoine familial "qui est réalisable uniquement lors de divorce ou de décès".

Dans les trois cas, il a conclu à des valeurs nulles.

Monsieur Rioux explique qu'il n'a pas considéré le bilan d'ouverture de "Les Constructions Tradition" parce que selon lui, dans le cas d'une entreprise qui opère depuis moins de quatre ans, le règlement indique des critères financiers calculés selon une moyenne des trois dernières années, ce qui n'est pas possible dans le cas d'une nouvelle entreprise. Il n'a pas non plus considéré les actifs de messieurs Alain et Jean-Guy Lagacé qui avaient initialement signé la caution parce que monsieur Roy lui avait demandé de ne pas en tenir compte puisqu'ils devaient quitter l'entreprise. Il ajoute de plus qu'une lettre

du 14 avril l'informait que messieurs Lagacé n'étaient plus partenaires de "Les Constructions Tradition" et demandaient "de retirer leurs cautionnements personnels".

Monsieur Rioux n'a pas appliqué les critères d'équivalence prévus à l'article 88 du règlement parce que monsieur Roy, qui a déjà été accrédité à la Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ, a fait défaut d'honorer ses obligations.

Enfin, il fait part du contenu de la lettre de refus du 7 avril 2000 qu'il a envoyée à "Les Constructions Tradition Inc." et dans laquelle il énonce les motifs pour lesquels la Nouvelle Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ refuse sa demande d'adhésion

"Les actionnaires ont fait de fausses déclarations telles que stipulées à l'article 93 paragraphe 2 du Règlement notamment :

- Au bilan personnel de M. Sylvain Raymond, il est déclaré : résidence évaluée à \$ 145 000 grevé d'aucune hypothèque, alors que dans la réalité cette résidence est détenue conjointement avec Madame Doris Ouellette et grevé d'une hypothèque de \$ 77 900;
- Au bilan de M. Rosaire Bossé, il est déclaré dans la section Immobilisations : 50% résidence principale alors que dans la réalité cette résidence est détenue à 100% par madame Thérèse Thériault;
- Au bilan de M. Mario Roy, *celui-ci n'a* pas indiqué à la section PASSIF : dette envers l'APCHQ au 15 janvier 2000;
- Dans la demande d'adhésion remplie le 6 ou 7 mars 2000, l'entrepreneur requérant a répondu à la section 9 UNITÉS EN CONSTRUCTION OU EN INVENTAIRE LORS DE LA DEMANDE que l'entreprise n'avait pas de constructions en cours alors que dans les faits un triplex dont la date de signature du contrat a été le 10 février 2000 et que les travaux étaient avancés à 63%.
- La valeur personnelle des cautions proposées, après analyse, sont jugées insuffisantes considérant le montant du cautionnement exigé selon l'article 84 paragraphe 1 du Règlement;
- Le Service de l'adhésion a décidé de ne pas utiliser les critères d'équivalence ou d'exiger des sûretés supérieures tel que prévu à l'article 88 du Règlement étant donné que vous avez été actionnaire d'une autre personne morale ayant été accréditée à la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ et ayant fait défaut d'honorer ses obligations;  
Par ailleurs, si vous êtes en désaccord avec notre décision, vous pouvez la contester en adressant une demande à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec dans les 15 jours de la réception de la présente, selon l'article 107 du règlement."

Monsieur Rioux n'a pas cherché à obtenir plus d'informations quant aux montants qui étaient dus à monsieur Roy par l'impôt ou par des individus.

Il est d'avis que "Les Constructions Tradition" a agi comme entrepreneur général lors de la construction du triplex et qu'elle devait détenir une licence d'entrepreneur.

Il reconnaît que le bâtiment a été inspectée et qu'il rencontrait les critères sous réserve de deux correctifs à apporter.

**Monsieur Gilbert Poirier** est directeur aux projets spéciaux division des garanties de l'APCHQ. Il est responsable de l'enregistrement des projets de construction et du recouvrement auprès des entreprises qui ont causé des déboursés.

De son témoignage, il ressort que "Marcor" a été accrédité à la Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ le 14 février 1992 et désaccrédité le 22 avril 1992. La Garantie a dû déboursé des sommes substantielles à différents bénéficiaires.

## **LE DROIT**

Les conditions à remplir pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation sont prévues à l'article 78 du Règlement

**"78. Pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, une personne doit**

**1° remplir une demande d'adhésion sur la formule fournie par l'administrateur et la remettre à l'administrateur;**

**2° satisfaire aux conditions et aux critères financiers prescrits par la présente section;**

**3° signer la convention d'adhésion fournie par l'administrateur et comportant les engagements énumérés à l'annexe II;**

**4° détenir un cautionnement de \$ 20 000 contre la fraude, la malversation et le détournement de fonds;**

**5° soumettre des états financiers complets vérifiés ou accompagnés d'un rapport de mission d'examen, rédigés par un comptable. Ces états devront être datés et signés par une personne en autorité. De plus, les états financiers ne doivent pas être datés de plus de 4 mois suivant la fin de l'année financière de l'entreprise;**

**6° produire une attestation suivant laquelle les actionnaires, dirigeants et répondants ont été libérés de toute faillite personnelle ou qu'ils n'ont pas été impliqués dans une faillite d'entreprise de construction depuis au moins 3 ans;**

**7° produire le bilan personnel dûment rempli, daté et signé de chacun des dirigeants, actionnaires, répondants et associés;**

**8° déclarer l'ensemble de ses engagements envers des tiers et des compagnies affiliées ou autres tels l'hypothèque légale et le cautionnement envers des tiers;**

**9° produire une copie certifiée conforme de l'acte constitutif de son entreprise;**

**10° verser les frais d'adhésion exigés par l'administrateur;**

**11° produire une attestation suivant laquelle elle a demandé une licence ,I d'entrepreneur auprès de In Régie."**

L'article 80 édicte que l'administrateur délivre un certificat si les conditions sont remplies :

"ARTICLE 80 L'administrateur délivre un certificat d'adhésion si les conditions prescrites par le présent chapitre sont remplies."

Les conditions générales d'adhésion pour tous les bâtiments dans le cas d'entreprise travaillant dans le domaine de la construction de bâtiments résidentiels depuis moins de quatre ans sont prévues à l'article 84

"84. Cette entreprise doit

1° détenir un cautionnement d'une valeur minimum de \$ 35 000 sous l'une ou l'autre des formes suivantes

- a) cautionnement personnel;
- b) lettre de garantie bancaire;
- c) garantie hypothécaire;
- d) cautionnement d'une tierce personne;

2° respecter, lorsqu'il est possible de les calculer, les critères financiers suivants :

a) ratio du fonds de roulement	1,15%
b) ratio d'endettement	80%
c) valeur nette (10% du chiffre d'affaires)	10%
d) bénéfice brut	18%
e) bénéfice net	5%

Tous ces critères financiers doivent être calculés selon une moyenne des trois dernières années.

L'administrateur peut exiger des états financiers intérimaires lorsqu'il a des raisons de croire que la solvabilité de l'entreprise est compromise.

Lorsqu'une entreprise possède des compagnies liées ou affiliées, l'administrateur peut également exiger un bilan consolidé ou les états financiers de chacune des compagnies.

Dans la présente sous-section, les critères financiers ont le sens que leur donne le Dictionnaire de la comptabilité et de la gestion financière, L. Ménard et al., Institut Canadien des Comptables Agréés. Ordre des experts comptables - France, Institut des Réviseurs d'Entreprises - Belgique, 1994."

Le Règlement prévoit que l'administrateur peut exiger d'autres conditions lorsqu'une entreprise ne remplit pas les exigences visées à l'article 84

"ARTICLE 88 Lorsqu'une entreprise ne remplit pas les exigences visées aux articles 84 à 87 ou dans le cas où il est impossible de calculer les critères financiers visés au paragraphe deuxième de l'article 84, l'administrateur peut exiger toute autre condition ayant pour effet d'atteindre les mêmes fins en prenant en compte la compétence techniques de l'entreprise.

L'administrateur peut exiger un cautionnement d'une valeur supérieure à celle mentionnée au paragraphe 1° de l'article 84 et au paragraphe 1° de l'article 85 lorsqu'il a des raisons de croire que la solvabilité de l'entreprise le requiert."

Les situations conduisant à l'annulation d'adhésion sont décrites à l'article 93 :

## ARTICLE 93 Annulation de l'adhésion

L'administrateur peut annuler une adhésion lorsque l'entrepreneur se trouve dans l'une des situations suivantes :

- 1° il ne remplit plus l'une des conditions requises par le présent règlement pour obtenir un certificat d'accréditation;
- 2° en cas de réticence ou de fausse déclaration de sa part;
- 3° il est en défaut de paiement des frais d'adhésion, de renouvellement de l'adhésion ou d'enregistrement;
- 4° ses constructions ne répondent pas aux critères de qualité requis par l'administrateur;
- 5° il n'effectue pas les réparations requises selon les exigences de l'administrateur;
- 6° l'administrateur a été appelé à effectuer un déboursé à la suite du défaut de l'entrepreneur d'exécuter ses obligations relatives au remboursement des acomptes, au relogement, au déménagement, à l'entreposage des biens du bénéficiaire, au parachèvement des travaux et à la garantie contre les vices et malfaçons, les vices de conception, de construction ou de réalisation ou des vices du sol;
- 7° il utilise, pour l'exécution de travaux de construction, les services d'un autre entrepreneur qui n'est pas titulaire d'une licence de la Régie à cette fin;
- 8° dans le cas où l'entrepreneur est une personne morale, l'un ou plusieurs de ses actionnaires ou dirigeants a ou ont été, à quelque moment que ce soit, actionnaires ou dirigeants d'une autre personne morale accréditée ou ayant été accréditée et ayant fait défaut d'honorer les obligations lui incombant en vertu d'une convention d'adhésion;
- 9° il ne transmet pas les documents requis par l'administrateur ou ne fournit pas les garanties ou les sûretés exigées par l'administrateur conformément au présent règlement."

## LA QUESTION PRÉALABLE

L'appelant s'objecte à ce que le tribunal considère les réclamations faites dans le cas de la faillite de "Marcor" survenue en 1992.

Il plaide que la Nouvelle Garantie des Maisons Neuves n'existait pas à l'époque.

Il invoque l'article 61.1 de la Loi du Bâtiment qui prévoit que la Régie peut refuser de

délivrer une licence à une société ou personne morale lorsqu'un de ses dirigeants a été "dirigeant d'une société ou personne morale dans les 12 mois précédant la faillite de celle-ci survenue depuis moins de trois ans."

De même, il soumet due le sixième alinéa de l'article 78 du règlement prévoit parmi les conditions pour obtenir un certificat d'accréditation "de produire une attestation suivant laquelle les actionnaires, dirigeants et répondants ont été libérés de toute faillite personnelle ou qu'ils n'ont pas été impliqués dans une faillite d'entreprise de construction depuis au moins trois ans".

Selon lui, en vertu de l'article 80 du Règlement, l'administrateur doit accréditer si les conditions prescrites sont remplies. Il doit se satisfaire que ces exigences sont rencontrées. La question des réclamations de "Marcor" dont l'APCHQ a pu prendre charge n'a pas de pertinence dans la présente affaire.

L'administrateur rétorque qu'il doit savoir si la personne morale qu'il accrédite représente un risque avant de l'endosser, le cautionner et garantir ses obligations légales et contractuelles. Le huitième alinéa de l'article 93 du Règlement prévoit que l'entrepreneur qui a déjà été accrédité et qui a fait défaut d'honorer les obligations lui incombant en vertu d'une convention d'adhésion peut voir son adhésion annulée par l'administrateur.

L'utilisation de l'expression "ayant déjà été accrédité" doit faire référence à un plan de Garantie existant avant l'entrée en vigueur du Règlement.

Il rappelle qu'en signant le formulaire de demande de renseignements personnels les cinq dirigeants ont autorisé la Nouvelle Garantie des Bâtiments résidentiels neufs "à requérir auprès des tiers et de l'APCHQ tous renseignements, informations et documents personnels pertinents à l'étude du dossier qu'ils détiennent. Le cas échéant, les signataires autorisent le tiers ainsi que l'APCHQ à transmettre les documents et informations qui seront requis".

L'administrateur doit connaître le rôle joué par monsieur Roy dans la faillite de "Marcor" qui a obligé l'APCHQ à payer des sommes importantes.

Il doit connaître sa capacité de gérer une entreprise de construction et doit pouvoir évaluer le risque.

### **L'ARGUMENTATION SUR LE REFUS D'ADHÉSION**

Le procureur de "Les Constructions Tradition" plaide que monsieur Sylvain Raymond a donné des informations exactes relativement à la propriété de sa résidence et au montant de l'hypothèque. Monsieur Bossé était justifié de croire qu'il était propriétaire à cinquante pour cent (50%) de la propriété de madame Thériault et la dette de monsieur Roy à l'APCHQ n'est pas significative.

Les différences dans les informations entre le premier formulaire et le formulaire corrigé du 29 mars s'expliquent par des changements qui sont survenus entre temps, par la brouille avec les "Lagacé" et par des suggestions d'un membre de la Nouvelle Garantie. Il n'y a donc pas eu de fausses déclarations, tout au plus des inexactitudes qui n'ont pas été faites dans le but de tromper.

Le procureur poursuit en plaidant que dans la valeur des bilans individuels, l'administrateur devait tenir compte d'actifs comme les surplus et les bénéfices non répartis de "Construction Corégone" dont le rapport financier a été déposé. Il en est de même pour la valeur des meubles, des comptes à recevoir et d'une créance avec l'impôt qu'il a rejetée sans même s'informer ou aller plus loin pour savoir s'il s'agit d'actifs réalisables.

Il rappelle qu'en vertu du Code de Procédure civil, le montant qu'une personne peut retenir comme bien non saisissable est de six mille dollars (\$ 6 000) et que l'administrateur pouvait, s'il n'était pas satisfait ou avait quelque raison de craindre que Tradition ne rencontre pas ses responsabilités, demander des garanties ou des engagements personnels. Il aurait dû tenir compte des actifs des Lagacé qui étaient et sont toujours cautions de l'entreprise. Ils demeurent responsables des constructions et des montants dus après trois ans.

Il met en doute une analyse qui attribue à monsieur Raymond cinquante pour cent (50%) de l'évaluation municipale de sa résidence mais lui impute 100% de la dette hypothécaire.

Pour lui, l'article 93 s'applique uniquement dans le cas d'annulation mais non dans le cas de refus d'adhésion.

La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ et la Nouvelle Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ sont des personnes morales différentes. Le Gouvernement a voulu que soit créée une nouvelle société pour agir comme administrateur.

De son côté le procureur de la Nouvelle Garantie plaide qu'elle a été justifiée de ne pas tenir compte du patrimoine familial dans le cas de la résidence de madame Thériault parce que le partage se fera plus tard, qu'on ne peut savoir d'avance s'il y aura acceptation ou refus et si la résidence en fera partie.

La Nouvelle Garantie a exercé sa discrétion de façon responsable en n'appliquant pas les critères d'équivalence prévus à l'article 88.

Il rappelle que Mario Roy a connu une faillite personnelle, une autre dans une entreprise familiale et une autre encore dans une entreprise de construction dont il était l'unique propriétaire. La question de confiance devait se poser.

"Les Constructions Tradition" a eu un comportement imprudent et téméraire en faisant construire un triplex alors qu'elle n'était pas accréditée et n'avait pas de licence. Elle a agi illégalement puisque l'article 7 de la Loi du Bâtiment dit qu'un entrepreneur est : "une personne qui, pour autrui, exécute ou fait exécuter des travaux de construction". De plus, les plans de la maison qui a une valeur de plus de \$ 100 000 devaient être préparés, signés et scellés par un architecte, ce qui n'a pas été fait.

Le procureur est d'avis que les situations décrites à l'article 93 s'appliquent dans les cas de refus. Il cite en particulier les paragraphes 4 et 9 qui traitent de critères de

qualité, de transmission de documents requis et de fourniture des garanties et sûretés exigées.

Monsieur Roy a été dirigeant d'une entreprise ayant été accréditée à la Garantie des Maisons Neuves, et il a fait défaut d'honorer ses obligations, ce qui est une cause d'annulation de licence prévue à l'article 93,

Le procureur poursuit en plaidant que le dossier révèle des situations de fausses déclarations, des contradictions, des cas de non divulgation et de dénaturation des faits qui ne permettent pas d'établir la confiance essentielle dans toute relation d'affaires.

Le procureur prétend que les prescriptions de l'article 70 de la Loi sur le Bâtiment selon lesquelles la Régie du Bâtiment peut suspendre, annuler ou refuser de renouveler une licence lorsque le titulaire, "a faussement déclaré ou dénaturé des faits relatifs à la demande de la licence" doivent s'appliquer à l'administrateur qui est responsable de la solvabilité et prend des risques en vertu d'un règlement qui découle de la Loi.

Le raisonnement vaut quant au pouvoir d'intervention lorsque le titulaire "a agi de telle sorte qu'il ne se mérite plus la confiance du public".

Le procureur réfère au Code Civil qui traite des exigences de la bonne foi, de la Loi sur la faillite qui traite de la question de confiance dans les transactions et les relations entre les parties et le Code Criminel qui traite de "crédit obtenu en faisant sciemment des fausses déclarations".

En réplique, le procureur de l'appelant ajoute que l'administrateur pouvait, dans le cas où les critères financiers de 84 sont impossibles à calculer parce que l'entreprise n'a pas trois ans, exiger toute condition ayant pour effet d'atteindre les mêmes fins. Il a choisi de ne pas le faire; il doit vivre avec sa décision.

Pour le procureur, "Les Constructions Tradition". n'a pas été téméraire ni imprudent lors de la construction du triplex, puisque c'est "Le Groupe Lagacé",

détenteur des permis et licences requises, qui devait construire et qu'aucune licence de constructeur propriétaire n'est nécessaire pour celui qui fait exécuter des travaux de construction par un entrepreneur titulaire d'une licence.

Le pouvoir de suspendre, annuler ou refuser de renouveler une licence pour fausses déclarations ou dénaturation des faits relatifs à la demande de licence qui appartient à la Régie, n'a pas été transféré à l'administrateur par le Règlement.

Il termine en demandant à l'arbitre d'ordonner que le bâtiment déjà construit soit couvert par la garantie parce que la demande d'inscription a été faite dès le moment où "Les Constructions Tradition" a réalisé que le "Groupe Lagacé" ne l'avait pas fait et qu'elle n'était pas assurée. Le chèque a été envoyé et le bâtiment a été inspecté et jugé conforme.

Pour le procureur de l'administrateur, le triplex ne peut être couvert rétroactivement parce que "Les Constructions Tradition" n'était pas accréditée et, en conséquence, le bénéficiaire n'a pu signer de contrat avec un entrepreneur accrédité. Il réfère à un bulletin d'interprétation de la Régie du Bâtiment à l'effet qu'un bâtiment qui n'a pas fait l'objet d'un contrat préliminaire avec un entrepreneur accrédité ne peut en aucun cas bénéficier de la garantie.

### **MOTIFS DE LA DÉCISION**

Avant de traiter du fond de la demande de révision de la décision de refus d'adhésion, il faut disposer de la question préalable, soit de la possibilité pour l'administrateur de tenir compte des répercussions de la faillite de "Marcor" et subsidiairement de l'étendue de ses pouvoirs.

Le régime général veut qu'en vertu de la Loi sur le bâtiment et en particulier du règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs en construction et des constructeurs propriétaires, nul ne puisse exercer les fonctions d'entrepreneur en construction s'il ne détient la licence appropriée. Dans le cas de bâtiments résidentiels,

il s'agit de la sous-catégorie 3031 ou la sous catégorie 3032 selon le type de bâtiment.

Pour obtenir une licence, une personne physique doit démontrer, à la suite d'examens ou tout autre moyen que la Régie du Bâtiment juge approprié, qu'elle possède les connaissances et l'expérience dans la gestion d'une entreprise de construction et dans l'exécution de travaux de construction pour se valoir la confiance du public.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1999, pour devenir entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs, il faut de plus adhérer à un plan qui garantit l'exécution des obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur.

Pour obtenir un certificat d'accréditation, l'entrepreneur doit s'adresser à un administrateur du plan de garantie. L'administrateur procède à l'analyse financière du requérant et vérifie sa solvabilité. Il est substitué à la Régie du Bâtiment pour juger de la solvabilité.

Les conditions prévues aux articles 78 et suivants du Règlement sur le plan de garantie doivent être remplies pour obtenir le certificat d'adhésion qui prend effet à compter de la date où la Régie délivre la licence appropriée. La Régie vérifie la compétence technique, administrative et en sécurité de l'entrepreneur avant de délivrer la licence.

Le Régime fait une distinction entre la compétence administrative, responsabilité de la Régie et la solvabilité, déléguée à l'administrateur du plan de garantie.

Le sixième alinéa de l'article 78 du Règlement sur le plan de garantie prévoit que le requérant doit produire une attestation suivant laquelle les actionnaires, dirigeants et répondants ont été libérés de toute faillite personnelle et qu'ils n'ont pas été impliqués dans une faillite d'entreprise de construction depuis au moins trois ans.

Cet article semble avoir été inspiré du premier alinéa de l'article 61 de la Loi sur le Bâtiment qui prévoit que la Régie peut refuser de délivrer une licence à une société ou personne morale dont l'un des dirigeants a été dirigeant d'une société ou personne

morale dans les douze mois précédant la faillite de celle-ci survenue depuis moins de trois ans.

Par ailleurs, en vertu du huitième alinéa de l'article 93 du Règlement sur le plan de garantie, l'administrateur peut annuler une adhésion dans le cas où l'un des dirigeants a été, à quelque moment que ce soit, actionnaire ou dirigeant d'une autre personne morale accréditée ou ayant été accréditée et ayant fait défaut d'honorer les obligations lui incombant en vertu d'une convention d'adhésion.

L'article 93 du Règlement énumère les motifs en vertu desquels l'administrateur peut annuler une adhésion. Ils sont plus nombreux et variés que les motifs de refus qui sont essentiellement limités à des raisons d'ordre financières.

Ainsi, la réticence, les fausses déclarations ou le défaut d'honorer ses obligations dans le cas d'un entrepreneur ayant déjà été accrédité sont des motifs d'annulation de l'adhésion, mais non de refus d'adhésion.

Les expressions "ayant été accrédité" et "convention d'adhésion" utilisées à cet article ne peuvent référer qu'à une accréditation accordée en vertu du Règlement par un administrateur autorisé par la Régie du Bâtiment à administrer un plan de garantie et à une convention d'adhésion signée en vertu du troisième alinéa de l'article 78.

L'administrateur ne peut invoquer, dans son analyse, des motifs relevant spécifiquement de la compétence technique, administrative ou en sécurité qui sont des responsabilités de la Régie.

La seule distinction concerne la compétence technique dont l'administrateur peut tenir compte dans l'évaluation de la capacité financière de l'entrepreneur s'il choisit d'exiger des conditions ayant pour effet d'atteindre les mêmes fins que les exigences de solvabilité qu'il ne remplit pas ou dans le cas où il est impossible de calculer les critères financiers. L'administrateur a décidé de ne pas utiliser les critères d'équivalence ou d'exiger des sûretés supérieures.

**De toutes ces considérations, il ressort que l'administrateur ne pouvait tenir compte de la faillite de "Marcor" survenue depuis plus de trois ans. De plus, l'autorité réglementaire a limité les responsabilités de l'administrateur à l'examen des questions de solvabilité et il ne peut considérer comme motifs de refus, des situations réservées à l'annulation d'adhésion. Ainsi, le défaut d'honorer les obligations lui incombant en vertu d'une convention d'adhésion s'applique uniquement à une entreprise ayant été accréditée en vertu du règlement sur le plan de Garantie des Bâtiments résidentiels neufs.**

L'arbitre doit se limiter à répondre à la question posée par la demande d'arbitrage. En l'occurrence, il s'agit du refus d'adhésion de "Les Constructions Tradition". L'article G6 du règlement édicte que la décision de l'administrateur doit être écrite et motivée. La lettre du 7 avril 2000 énonce les motifs du refus.

Qu'en est-il de ces motifs ?

L'administrateur invoque en premiers lieu des fausses déclarations "telles que stipulées à l'article 93, paragraphe 2 du Règlement."

Nous avons déjà établi que les motifs d'annulation prévus à l'article 93 ne s'appliquent pas automatiquement à une demande de refus. Ce sont les articles 78 et 84 qui déterminent les exigences pour obtenir un certificat d'accréditation. L'article 78 oblige le requérant à remplir une demande, à produire des bilans personnels, à soumettre des états financiers et à donner d'autres informations de nature financière.

Dans le cadre de l'accomplissement de ses responsabilités, l'administrateur est en droit d'exiger que ces informations soient véridiques et que le requérant ne tente pas sciemment de le tromper.

Dans un premier temps, l'administrateur reproche à monsieur Sylvain Raymond d'avoir évalué à \$ 115 000 sa résidence grevée d'aucune hypothèque alors que dans la

réalité, cette résidence est détenue conjointement avec madame Doris Ouellette et grevée d'une hypothèque de \$ 77 900. La preuve est à l'effet que monsieur Raymond a d'abord inscrit une propriété évaluée à \$ 145 000 et qu'il n'a pas déclaré l'hypothèque. Au bilan corrigé après que l'administrateur eut demandé des informations supplémentaires, il a déclaré le prêt hypothécaire de \$ 77 900, une valeur marchande de \$ 159 000 et l'évaluation municipale de \$ 139 400. Il a aussi déposé le compte de taxe scolaire qui confirme l'évaluation municipale et la propriété conjointe avec madame Doris Ouellette. Ces derniers faits ne sont pas contestés.

À monsieur Rosaire Bossé, l'administrateur reproche d'avoir déclaré 50% de sa résidence, alors que dans la réalité, cette résidence est détenue à 100% par madame Thérèse Thériault. La preuve démontre que monsieur Bossé, parce qu'il était marié et avait un contrat de mariage, il croyait qu'il pouvait se considérer propriétaire à cinquante pour cent (50%) en vertu de la Loi sur le patrimoine familial.

Enfin, monsieur Roy, à son bilan, n'a pas indiqué à "la section passif : une dette envers l'APCHQ au 15 janvier 2000". La preuve révèle qu'il s'agit de la dette reliée à la faillite de "Marcor" en 1992, qu'elle a été contractée avec la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ d'avant le règlement et qu'une entente de confidentialité a été signée par les deux parties.

La prépondérance dans le cas des trois situations mentionnées à la lettre du 7 avril est à l'effet que les trois actionnaires n'ont pas sciemment fait de fausses déclarations dans le but de tromper.

L'autre motif de refus stipulé à la lettre du 7 avril est rédigé comme suit : "la valeur personnelle des cautions proposées, après analyse, sont jugées insuffisantes, considérant le montant du cautionnement exigé selon l'article 84, paragraphe 1 du règlement".

Le premier alinéa de l'article 84 requiert que l'entrepreneur détienne un cautionnement d'une valeur minimale de \$ 35 000 sous la forme de cautionnement personnel, lettre de garantie bancaire, garantie hypothécaire ou cautionnement d'une

tierce personne. Le terme "cautionnement" est utilisé dans le sens générique de garantie ou de sûreté.

Selon le témoignage de monsieur Rioux, l'administrateur a tenu compte uniquement de ce qu'il qualifie de valeurs tangibles. Il n'a pas non plus tenu compte des actifs de "Construction Corégonc", l'entreprise de messieurs Raymond et Bossé et il n'a pas reconnu comme des valeurs tangibles et réalisables, la valeur des meubles, des véhicules et de l'outillage ni le montant d'un prêt consenti à des individus non plus qu'un retour d'impôt ou d'un régime enregistré d'épargne retraite il n'a pas non plus tenu compte des actifs des "Lagacé".

Le septième alinéa de l'article 78 exige la production du bilan personnel de chacun des dirigeants, actionnaires, répondants et associés. À aucun endroit du règlement il n'est question de valeurs tangibles pour le calcul de la valeur des cautions proposées.

Le formulaire de bilan personnel de la Garantie du Bâtiment résidentiels neufs du Québec Inc. APCHQ utilisé par messieurs Raymond et Bossé requiert, à la section ACTIF, des informations sur les régimes enregistrés d'épargne retraite, les placements dans des compagnies, les véhicules, l'argent à recevoir en plus des immobilisations et autres actifs. Un bilan personnel comprend tous les actifs d'une personne.

En l'espèce, en utilisant uniquement la valeur des régimes enregistrés d'épargne retraite, des véhicules, de l'argent en banque et des prêts et comptes à recevoir de messieurs Raymond, Bossé et Roy on en arrive à des montants dépassant largement le minimum de \$ 35 000 prévu au premier alinéa de l'article 84.

De plus, le montant représentant la différence entre 50% de la valeur et 50% de l'hypothèque de la résidence de monsieur Raymond aurait dû être pris en compte.

Enfin, le rapport financier de "Construction Corégone", dont messieurs Raymond et Bossé sont les administrateurs, comprend un rapport d'examen signé par un C.G.A. Il fait état d'une valeur nette de plus de cent mille dollars et de comptes clients de plus de cent trente mille dollars et le comptable n'a pas jugé à propos de prévoir de provisions

pour mauvaises créances.

Ces considérations étant faites, il n'y a pas lieu pour répondre exclusivement à la question posée par la demande d'arbitrage de conclure explicitement sur d'autres éléments soulevés par les parties à l'audience.

De même, l'inscription du triplex sera considérée uniquement lorsque la Régie aura délivré une licence à l'entrepreneur.

Les parties devront défrayer à part égales les frais de transcription des notes sténographiques.

Pour tous les motifs énumérés et après analyse de l'ensemble de la preuve, l'arbitre

**ACCUEILLE** l'appel; et

**ORDONNE** à la Nouvelle Garantie des Maisons Neuves APCHQ d'émettre un certificat d'accréditation à "Les Constructions Traditions Inc."

Montréal, le 27 juin 2000

Réal Mireault

Arbitre