

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide de la SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORÉCONI), organisme d'arbitrage agréé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B-1.1))

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE BEAUCE

DOSSIER N° : 071206001  
(116885-1 GMN)

MONTRÉAL, le 28 octobre 2008

---

ARBITRE : **Me ROBERT MASSON, ing., arb.**

---

## **MONIQUE BUSQUE**

Bénéficiaire - Demanderesse

c.  
**ROCH LESSARD 2000 INC.**

Entrepreneur - Défenderesse

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

Administrateur de La Garantie - Défendeur

---

## **SENTENCE ARBITRALE**

---

[1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage formulée en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (Règlement).

[2] La demande d'arbitrage est faite le 6 décembre 2006 et la procédure d'arbitrage débute le 18 février 2008. Le 25 février 2008, les procédures d'arbitrage sont suspendues à la demande de la bénéficiaire. S'ensuivent d'autres demandes de délais et, le 30 mai 2008, une autre suspension des procédures d'arbitrage à la demande de la bénéficiaire.

[3] Le 2 juillet 2008, l'arbitre reçoit de Claude Latulippe, T.P., de LES ENTREPRISES LATULIPPE & ASSOCIÉS INC., le représentant de la bénéficiaire, copie d'une lettre datée du 23 juin 2008 adressée à Me Stéphane Paquette, le procureur de l'administrateur de La Garantie, confirmant qu'un règlement hors cour est en voie de réalisation.

[4] Le lendemain, l'arbitre soussigné écrit aux parties à l'instance, à leur représentant et à leur procureur leur demandant d'être tenu informé de l'évolution du dossier. L'arbitre réitère sa demande le 14 août 2008.

[5] Dans une lettre datée du 21 août 2008, le procureur de l'administrateur de La Garantie transmet à l'arbitre un acte de désistement unilatéral de la bénéficiaire daté du 25 juillet 2008.

[6] À la fin du mois d'août 2008, l'arbitre reçoit aussi des documents de la bénéficiaire : de la correspondance du procureur de l'administrateur de La Garantie, l'acte de désistement du 25 juillet 2008 et un acte de quittance daté aussi du 25 juillet 2008.

### **La correspondance et les documents transmis**

[7] Le Tribunal d'arbitrage estime nécessaire, pour une meilleure compréhension de ce qui suit, de reproduire la correspondance et les documents transmis.

Suite à la page suivante...

- a) Lettre du 23 juin 2008 du représentant de la bénéficiaire au procureur de l'administrateur de La Garantie.

"Le 23 juin 2008

(...)

À l'attention de Me Stéphane Paquette, avocat

(...)

Maître,

Tel que convenu lors de notre entretien téléphonique de date récente (il y a environ 2 semaines), nous vous confirmons par la présente, au nom de madame Busque, (...), qu'un montant de 3 500 \$ can. sera octroyé à cette dernière pour mettre un terme final au dossier ci-haut indiqué.

Cette entente se veut à elle seule une renonciation totale et finale en ce qui a trait aux différents problèmes soulevés à la toiture de l'immeuble (...), à la fissuration de la céramique au sous-sol, à la fissuration des joints de mortier dans la pierre, ainsi qu'à l'installation de la douche préfabriquée, laquelle déficience n'avait pas été dénoncée depuis le début du présent dossier."

(...)

LES ENTREPRISES LATULIPPE & ASSOCIÉS INC.

(s) *Claude Latulippe*  
Claude Latulippe, T.P.  
Expert en bâtiment"

- b) Lettre du 21 août 2008 du procureur de l'administrateur de La Garantie à l'arbitre et acte de désistement

"Anjou le 21 août 2008

Me Robert Masson

(...)

Monsieur l'arbitre,

Veillez trouver ci-joint copie du désistement pour le dossier de Madame Busque relativement à la décision de l'administrateur rendue le 13 novembre 2007 dans le dossier portant le numéro 116885-1.

Veillez prendre note que notre cliente, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, consent à assumer la totalité des frais d'arbitrage encourus jusqu'à ce jour.

(...)

Savoie Fournier

(s) *Stéphane Paquette*  
Stéphane Paquette, avocat"

"(...)

### DÉSISTEMENT

La bénéficiaire de la garantie Madame Monique Busque se désiste par la présente de sa demande d'arbitrage quant à la décision de l'administrateur rendue le 13 novembre 2007 dans le dossier 116885-1.

St-Georges de Beauce, le 25 juillet 2008

(s) *Monique Busque*  
Monique Busque"

- c) Correspondance transmise à l'arbitre par la bénéficiaire à la fin du mois de août 2008

"Anjou le 15 juillet 2008

Madame Monique Busque,

(...)

Madame

Suite au règlement de votre dossier d'arbitrage pour le montant forfaitaire de 3500\$, veuillez trouver ci-joint la quittance à être signée par vous. Sur réception de l'original de la présente quittance dûment complétée par votre signature, nous vous ferons parvenir sans délai un chèque au montant de 3500\$.

Nous joignons également à la présente un désistement à votre demande d'arbitrage que nous vous demandons de bien vouloir signer. À cet égard, veuillez prendre note que notre cliente, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., assumera la totalité des frais d'arbitrage encourus jusqu'à maintenant, et ce, jusqu'à votre entière exonération.

(...)

Savoie Fournier

(s) *Stéphane Paquette*  
Stéphane Paquette, avocat"

### DÉSISTEMENT

(Note du Tribunal d'arbitrage : Voir plus haut)

"(...)

### QUITTANCE

En considération du paiement de la somme de 3 500 \$ par La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., Madame Monique Busque donne quittance complète, totale et finale à La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. relativement à tous les points faisant l'objet de la décision de l'administrateur rendue le 13 novembre 2007, dans le dossier portant le numéro 116885-1. De plus, Madame Monique Busque s'engage à se désister de sa demande d'arbitrage relativement à ladite décision, tous les frais d'arbitrage étant cependant de la responsabilité exclusive de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs Inc.

St-Georges de Beauce, le 25 juillet 2008

(s) *Monique Busque*  
Monique Busque"

"Anjou le 25 août 2008

Madame Monique Busque,

(...)

Madame

La présente fait suite au règlement intervenu relativement au dossier mentionné en rubrique.

À cet effet, vous trouverez ci-joint un chèque au montant de 3 500 \$, payable à votre ordre.

(...)

Savoie Fournier

(s) *Stéphane Paquette*  
Stéphane Paquette, avocat"

## **L'analyse**

[8] La documentation transmise à l'arbitre d'une part par le procureur de l'administrateur de La Garantie et d'autre part par la bénéficiaire est de nature à soulever de nombreuses questions.

[9] C'est pourquoi l'arbitre a décidé de tenir une audience par conférence téléphonique afin d'obtenir toutes les précisions nécessaires pour rendre une décision adéquate. Les notes sténographiques de cette audience en constituent le procès-verbal.

[10] Dûment convoqué, le représentant de l'entrepreneur est absent à cette audience.

[11] Au début de l'audience, l'arbitre fait la nomenclature et la lecture quasi-exhaustive des documents reproduits plus haut.

[12] Dès le moment où la lecture de l'acte de désistement unilatéral de la bénéficiaire est terminée, le procureur de l'administrateur de La Garantie soulève une objection déclarant :

"Maintenant, Maître Masson, en ce qui nous concerne, il y a un désistement.

(...)

Vous avez en main l'original du désistement. Et avec tout le respect que je vous dois, Maître Masson, vous êtes en conséquence *functus officio*, vous n'avez plus de juridiction. Ça fait que, moi, je m'objecte à ce qu'on tienne une conférence téléphonique et/ou une audition ou appelez-la comme vous voulez, par rapport à un dossier qui fait l'objet d'un désistement.

(...)

Maître, vous n'avez aucune sentence arbitrale à rédiger. Il y a eu désistement." <sup>1</sup>

[13] Le Tribunal d'arbitrage rejette l'objection du procureur de l'administrateur de La Garantie indiquant que les motifs en seront donnés dans la sentence arbitrale. Ces motifs apparaissent de ce qui suivra.

[14] Le procureur de l'administrateur de La Garantie continue en ces termes, avec fermeté et insistance :

"Il n'y a aucune décision arbitrale à rendre. Il y a un désistement de la demande. Vous n'avez plus de juridiction. Moi, je ne comprends pas là. Si quelqu'un se plaignait de quelque chose, je comprendrais votre attitude, mais dans la mesure

---

1 - Voir la transcription des notes sténographiques de l'audience du 6 octobre 2008, page 9, lignes 2 et ss.

où personne se plaint de rien, je ne sais pas au juste là. J'essaie de comprendre c'est quoi l'objectif que vous visez là." <sup>2</sup>

[15] Et plus loin :

"Maître Masson, je dois vous dire avec respect que je ne suis pas d'accord avec ce que vous venez de dire. À partir du moment où il y a désistement, il y a désistement, vous n'avez plus de juridiction. Vous n'avez pas de sentence arbitrale à rendre. Vous pouvez à la rigueur prendre acte du désistement, mais vous n'avez rien d'autre à faire. O.K. Vous n'avez absolument rien d'autre à faire que de prendre acte du désistement qui est intervenu. Comme c'est d'ailleurs le cas dans n'importe quelle instance judiciaire qui est présentée devant n'importe quel tribunal du Québec." <sup>3</sup>

[16] Avec égards pour l'opinion contraire, le Tribunal d'arbitrage estime que le procureur de l'administrateur de La Garantie est dans l'erreur.

[17] Lorsque dans un dossier survient une transaction pour régler le différend qui oppose les parties à cette instance, le tribunal saisi de l'affaire n'en perd pas pour autant sa juridiction malgré l'adage qui dit que le contrat est la loi des parties. La transaction qui intervient alors est soumise au pouvoir de surveillance et de contrôle du tribunal. Si, règle générale, le tribunal n'intervient pas, c'est que la transaction ne cause pas problème.

[18] Il faut aussi considérer que règle générale une transaction ne survient pas, comme en l'espèce, dans un contexte réglementaire qui comporte des prescriptions d'ordre public.

[19] Ce pouvoir de surveillance et de contrôle apparaît aussi plus essentiel lorsque des parties sont représentées par avocat et que d'autres ne le sont pas, comme en l'instance.

[20] D'autre part, le document transmis à l'arbitre par le procureur de l'administrateur de La Garantie et son intervention et son objection après la lecture du désistement unilatéral signé par la bénéficiaire laissent croire en un désistement pur et simple. Mais il n'en est rien.

[21] L'acte de quittance, qui comporte à la fois une quittance et une transaction, le démontre. En échange d'une somme d'argent et en contrepartie la bénéficiaire doit se désister de sa demande d'arbitrage ; ce qu'elle fait avant même de recevoir le montant négocié ou que ce montant soit détenu en fidéicomis par une tierce partie. Le désistement de la bénéficiaire fait partie d'une transaction. Le dossier est réglé de cette manière.

---

2 - Ibid., page 16, lignes 15 et ss.

3 - Ibid., page 18, lignes 9 et ss.



[22] Le règlement du dossier donc, puisqu'il y a bien un règlement, justifie la présente sentence arbitrale.

[23] En effet, lorsque les parties règlent leur différend, l'article 945.1 du Code de procédure civile impose à l'arbitre de consigner l'accord dans une sentence arbitrale, tout comme l'exige du médiateur l'article 100 du Règlement.

[24] Par ailleurs, l'audience a permis d'apprendre qu'après avoir négocié les termes de l'entente précitée avec le représentant de la bénéficiaire, le procureur de l'administrateur de La Garantie a transmis directement les documents de règlement à la bénéficiaire. Questionnée sur sa connaissance de la distinction à faire entre un désistement et un règlement hors cour, la bénéficiaire a affirmé n'en rien connaître. Elle affirme aussi que le procureur de l'administrateur de La Garantie ne lui a pas expliqué la distinction entre l'un et l'autre acte.

[25] Au surplus, questionné à cet égard, le représentant de la bénéficiaire a indiqué qu'en aucun temps au cours des négociations avec le procureur de l'administrateur de La Garantie il n'a été question de désistement ; que sa compréhension était que l'on parlait de règlement hors cour.

[26] Enfin, le Tribunal d'arbitrage note aussi l'absence de l'entrepreneur à cette entente. La signature de l'entrepreneur-défenderesse n'apparaît sur aucun des documents du règlement. Questionné à cet égard, le procureur de l'administrateur de La Garantie a indiqué que la caution, l'administrateur de La Garantie, peut, aux termes de l'entente qui lie l'entrepreneur à la caution, se dispenser d'obtenir l'aval de celui-là pour conclure quelque règlement que ce soit.

[27] Le Tribunal d'arbitrage en doute et est d'opinion qu'à cet égard il y a lieu de réserver les droits de l'entrepreneur.

[28] Revenons maintenant au désistement et récapitulons.

[29] Nous l'avons vu, il ne s'agit pas d'un désistement pur et simple. Il est plutôt question d'un acte faisant parti d'un ensemble transactionnel. Il faut dès lors parler d'un règlement hors cour, lequel règlement oblige la demanderesse à se désister de sa demande d'arbitrage. Et l'on demande à celle-ci, qui n'est pas représentée par avocat, de signer un acte sans lui expliquer de quoi il s'agit. Alors qu'elle croyait que ce qu'on lui demandait de faire s'inscrivait dans le cadre du règlement hors cour de son dossier.

[30] Un «règlement hors cour» n'est pas un «désistement».

[31] Le Code de procédure civile traite ainsi du désistement :

"264 Le désistement remet les choses dans l'état où elles auraient été si la demande à laquelle il se rapporte n'avait pas été faite.

..."

[32] Le règlement hors cour d'un dossier s'inscrit dans la continuité d'une demande en justice. S'il la termine à la satisfaction de toutes les parties à l'instance, il n'implique aucune renonciation d'une partie à ses droits pour le futur à moins qu'une telle renonciation soit explicitement stipulée.

[33] Le désistement par contre est un acte draconien. Il termine abruptement une procédure déjà engagée en annulant tout ce qui a été fait auparavant y compris tous les droits conférés à la partie demanderesse par la demande en justice. Toutes les parties à l'instance sont alors replacées dans l'état où elles se trouvaient avant l'institution de la demande en justice.

[34] Et même si les droits des parties, et en particulier ceux de la partie demanderesse, ne sont pas annulés par l'acte de désistement, en pratique, ils sont généralement perdus, prescrits ou déchu.

[35] Il n'est pas dans les attributions du Tribunal d'arbitrage de faire l'énumération de tous ces droits des demandeurs qui peuvent être perdus à l'occasion d'un désistement. Qu'il suffise cependant de mentionner la perte par prescription de la faculté de faire une nouvelle demande d'arbitrage pour traiter des mêmes motifs que ceux présentés dans la première demande d'arbitrage dans l'éventualité où les conditions du règlement ne seraient pas pleinement réalisées à la satisfaction des bénéficiaires.

[36] Lorsqu'une partie n'est pas représentée par procureur, le Tribunal d'arbitrage a l'obligation d'assurer à cette partie un minimum de sauvegarde de ses droits tout en se gardant de faire preuve de partialité.

[37] C'est pourquoi le Tribunal d'arbitrage se sent à l'aise de se poser en gardien des droits de la bénéficiaire. Le Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs l'y autorise.

[38] Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, mis en vigueur en vertu de la Loi sur le bâtiment<sup>4</sup>, a été institué par le gouvernement du Québec afin de protéger les acheteurs et d'améliorer la qualité des constructions neuves.

[39] Le Procureur général du Québec s'exprimait ainsi alors qu'il intervenait dans un débat concernant une sentence arbitrale rendue en vertu du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* où il avait été appelé :

---

4 - L.R.Q. C. B-1.1.

"Les dispositions à caractère social de ce règlement visent principalement à remédier au déséquilibre existant entre le consommateur et les entrepreneurs lors de mésententes dans leurs relations contractuelles. En empruntant un fonctionnement moins formaliste, moins onéreux et mieux spécialisé, le système d'arbitrage vient s'insérer dans une politique législative globale visant l'établissement d'un régime complet de protection du public dans le domaine de la construction résidentielle."<sup>5</sup>

[40] Le Tribunal d'arbitrage est aussi d'opinion que l'économie générale du Règlement et les buts visés par le législateur, tel que l'exprime plus haut le Procureur général du Québec, l'inscrivent au type des lois de la protection du consommateur. Il est d'ordre public et on ne peut y déroger. À preuve, entre autres<sup>6</sup>, l'article 140 du Règlement :

"140 Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement."

[41] L'article 6.1 de la Loi sur la protection du consommateur (L.R.Q., c. P-40.1) confirme aussi cette classification :

"6.1 Le présent titre, le titre II relatif aux pratiques de commerce, les articles 264 à 267 et 277 à 290 du titre IV, le chapitre I du titre V et les paragraphes *c*, *k* et *r* de l'article 350 s'appliquent également à la vente, à la location ou à la construction d'un immeuble..."

[42] La bénéficiaire ne pouvait et ne peut renoncer aux droits que lui confère sa demande d'arbitrage. Elle ne peut s'en désister dans le cadre d'un règlement hors cour de son dossier.

[43] Pour les motifs énoncés ci-avant, le Tribunal d'arbitrage devrait refuser de considérer le désistement de la demande d'arbitrage signé par la bénéficiaire, et déclarer cette procédure irrégulière, illégale, nulle de nullité absolue et non avenue.

[44] Car c'est aux avocats à assurer le respect des prescriptions d'ordre public de toute loi. Si des avocats acceptent ou tolèrent ces écarts sans contester, d'autres ne vont pas hésiter à faire de même. Cela devient une routine dont l'acceptation devient la norme. C'est le travail des avocats d'exiger ou de s'assurer que les termes d'un règlement soient justifiés ; et s'ils ne le font pas, c'est au juge (ou à l'arbitre) à le faire.

[45] Mais force est de constater que la bénéficiaire a choisi de monnayer ses droits à sa satisfaction et qu'elle a encaissé le montant de la transaction. Le Tribunal d'arbitrage en prend acte.

5 - *Les Habitations Sylvain Ménard Inc. c. Gilles Lebire, es qualités d'arbitre, et al.*, 500-17-034723-075 (C.S.), Mémoire de l'intervenant Le Procureur général du Québec, p. 5.

6 - Voir les articles 3, 4, 5, 19.1, 105, 138 et 139 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[46] Ce faisant, a-t-elle renoncé à quelque droit qui lui est conféré par le Règlement ? Il n'y a aucune preuve à cet égard. Et, comme le dit le procureur de l'administrateur de La Garantie : "Personne ne se plaint."<sup>7</sup>

[47] Mais si personne ne se plaint dans l'immédiat, pourrait-il en être différemment dans le futur ? En l'espèce, le Tribunal d'arbitrage estime qu'il pourrait y avoir une possibilité, si infime fut-elle. C'est pourquoi le Tribunal d'arbitrage est d'opinion de devoir réserver à la bénéficiaire, malgré le désistement qu'elle a signé, les droits que lui confère le Règlement.

### **Les frais d'arbitrage**

[48] Traitant des frais de l'arbitrage, l'article 123 du Règlement édicte que :

“(…)

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.”

[49] Le Tribunal d'arbitrage assimile l'entente intervenue le 25 juillet 2008 entre la bénéficiaire et l'administrateur de La Garantie à un gain de cause de la bénéficiaire sur le point de sa réclamation et est d'opinion que les frais de l'arbitrage doivent être supportés par l'administrateur de La Garantie.

### **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[50] **PREND ACTE** de l'entente intervenue le 25 juillet 2008 entre la bénéficiaire et l'administrateur de La Garantie.

[51] **CONSTATE** la réalisation de toutes les conditions de l'entente.

[52] **CONSTATE** que ce faisant, la bénéficiaire a choisi de monnayer ses droits conférés par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[53] **RÉSERVE** à la bénéficiaire tous les droits que lui confère le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[54] **NOTE** l'absence de l'entrepreneur à l'entente du 25 juillet 2008, et

---

7 - Ibid., note 2.

[55] **RÉSERVE** à l'entrepreneur tous ses droits.

[56] **LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

(S) *Robert Masson*

Me ROBERT MASSON, ing., arb.