

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

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 :
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier CCAC N°: S23-100601-NP

DAPHNÉE EXCELLENT

Et

JOËL ST-CYR
(ci-après les « Bénéficiaires »)

c.

LES HABITATIONS ENTOURAGES INC.
(ci-après l' « Entrepreneur »)

et

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (« GCR »)
(ci-après l' « Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Me Michel A. Jeannot, CIArb
Pour les Bénéficiaires :	Me Mélissa Charles
Pour l'Entrepreneur :	Me Raphaëlle Lévesque
Pour l'Administrateur :	Me Marc Baillargeon, absent
Date de l'audition :	26 septembre 2024
Date de la décision arbitrale :	15 novembre 2024



Identification complète des Parties

Bénéficiaires :

Madame Daphnée Excellent
Monsieur Joël St-Cyr
114, rue Athanas-Cusson
Repentigny (Québec) J5Z 0A9

Et leur procureure :

Me Mélissa Charles
Excelsior Avocats
211 boulevard de la Concorde Est
Laval QC H7G 2C9

Entrepreneur :

Les Habitations Entourages Inc.
Att. : Marie-Philippe Maltais
26, de la Charente
L'Assomption (Québec) J5W 0M8

Et sa procureure :

Me Raphaëlle Lévesque
Dunton Rainville S.E.N.C.R.L.
3055, boul. Saint-Martin Ouest, bureau 610
Laval (Québec) H7T 0J3

Administrateur :

Garantie de construction Résidentielle (GCR)
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Et son procureur :

Me Marc Baillargeon
Garantie de construction Résidentielle (GCR)
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Arbitre :

Michel A. Jeannot
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial
Place du Canada
1010, rue de la Gauchetière Ouest, suite 950
Montréal (Québec) H3B 2N2



Extraits pertinents du Plumitif

06.10.2023	Réception par le greffe du CCAC de la demande d'arbitrage par le Bénéficiaire
06.10.2023	Réception de la décision de l'Administrateur datée du 14 septembre 2023
16.10.2023	Confirmation et transmission aux Parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de Michel A. Jeanniot à titre d'arbitre
18.10.2023	Lettre aux Parties : recherche de disponibilité pour coordonner une conférence téléphonique/conférence préparatoire et de gestion
27.10.2024	Courriel de rappel aux Parties quant à l'audioconférence du 30 octobre 2024
30.10.2023	Audioconférence/conférence de gestion
30.10.2023	Avis par courriel de GCR que, dû à un manque d'effectif, il y aura un délai avant de recevoir le cahier des pièces de l'Administrateur
01.11.2023	Transmission aux Parties de la décision en gestion d'instance rendue par Me Jeanniot
01.11.2024	Courriel de l'Entrepreneur pour expliquer que son absence à l'audioconférence est due à une erreur dans son adresse courriel
21-12-2023	Réception du cahier des pièces de l'Administrateur et avis que Me Baillargeon est le procureur assigné au dossier
22.03.2024	Réception des pièces du Bénéficiaire
25.03.2024	Courriel aux Parties : recherche de disponibilité pour coordonner une audioconférence
08.04.2024	Courriel de Me Baillargeon pour réitérer qu'il ne prendra pas part à l'arbitrage
09.04.2024	Courriel de Me Raphaëlle Lévesque (<i>Dunton Rainville</i>) annonçant son mandat de représenter l'Entrepreneure
09.04.2024	Courriel aux Parties : relance pour coordonner une audioconférence
22.04.2024	Réception d'un courriel du Bénéficiaire annonçant qu'il est représenté par Me Mélissa Charles (<i>Excelsior avocats</i>)
22.04.2024	Nouveau courriel de relance aux Parties pour coordonner une audioconférence
23.04.2024	Courriel de rappel aux Parties pour la gestion d'instance prévue le 29 mai 2024
29.05.2024	Audio conférence / gestion d'instance
28-06-2024	Réception des pièces de l'Entrepreneur
21.09.2024	Courriel de Me Charles suggérant que l'audience ait lieu en présentiel
24.09.2024	Lettre de Me Jeanniot aux Parties leur indiquant son accord pour la tenue de l'audience en présentiel dans les bureaux de Me Lévesque, à Laval
24.09.2024	Courriel de Me Lévesque suggérant que l'audience ait lieu en visioconférence, et envoi d'une pièce supplémentaire au dossier
25.09.2024	Confirmation de la tenue de l'audience en visioconférence et envoi du lien Zoom
26.09.2024	Audience
08.11.2024	Décision



I. MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (« **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), par nomination du soussigné le 29 mai 2024, le tout, suite à réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement visé par les présentes (« **Garantie** » ou « **Plan** ») relativement à une demande d'arbitrage du Bénéficiaire en date du 15 mai 2024.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal est pleinement acquise.

II. LITIGE

- [3] Le litige est un recours sous demande d'arbitrage par le Bénéficiaire qui découle d'une décision de l'Administrateur datée du 6 novembre 2023 (dossier n° 166235-10532) (« **Décision Adm** »).

III. PIÈCES

- [4] Les Pièces contenues aux Cahiers de l'Administrateur (« **Cahier** ») sont identifiées comme A- avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé; les pièces des Bénéficiaires sont identifiées comme B- ; les pièces de l'Entrepreneur sont identifiées comme E-.
- [5] Aucune objection quant à l'origine de la preuve documentaire ou à l'intégrité de l'information qu'elle porte n'a été soulevée, l'ensemble des pièces étant admis de part et d'autre.

IV. LE RÈGLEMENT

- [6] Le Tribunal s'appuie pour les présentes que le Règlement est d'ordre public [1] et prévoit que toute disposition d'un Plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle [2]. Conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis, sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.
- [7] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les Parties dès qu'elle est rendue. [3]



V. PREUVES ET PLAIDOIRIES DE L'ADMINISTRATEUR ET DES PARTIES

Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici tous et chacun des éléments de preuve (documentaire ou testimoniale). Je me limiterai aux éléments charnières de mon processus décisionnel.

A. LA PREUVE

Ce que je retiens de la preuve des Bénéficiaires

- [8] Le contrat préliminaire signé le 2 septembre 2022 pour une propriété de Lot portant le numéro civique 2325 l'Ange-Gardien, à l'Assomption, stipulait une date de livraison de l'immeuble au 30 mars 2023 (« **Contrat préliminaire** »).
- [9] L'annexe F du Contrat préliminaire prévoyait que trois rencontres pour le choix des matériaux devaient avoir lieu au plus tard le 15 novembre 2022, et que le dossier devait être finalisé à cette même date afin que la date de livraison soit maintenue.
- [10] Le 26 septembre 2022, les Bénéficiaires versent un acompte de 25 000 \$ à l'Entrepreneur.
- [11] Les Bénéficiaires soulignent un manque d'informations de la part de l'Entrepreneur ainsi qu'un manque de coordination sur plusieurs points, notamment :
1. Les rendez-vous convenus pour le choix des matériaux n'ont pas eu lieu tels que nécessaires avant le 15 novembre 2022;
 2. Ils ignoraient également qu'un contrat préliminaire avait préalablement été convenu avec des tiers autres que les Parties aux présentes, et que ces "tiers" s'étaient par la suite désistés de leur contrat préliminaire bien qu'un permis de construction avait été délivré en fonction des choix des clients précédents;
 3. Les Bénéficiaires n'avaient pas été informés que le permis de construction des clients précédents qui s'étaient désistés de l'achat contemplé pour le même immeuble avait expiré, et que l'Entrepreneur avait déposé une nouvelle demande avec les mêmes choix que les acheteurs précédents, en janvier 2024.
- [12] Le 9 février 2023, face à l'incertitude, les Bénéficiaires envisagent de mettre fin au contrat initial, mais après avoir reçu un appel du représentant de l'Entrepreneur qui leur présente des excuses, ils décident finalement de poursuivre.
- [13] Le 20 mars 2023, une réunion s'est tenue entre la représentante de l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, au cours de laquelle des modifications ont été apportées aux plans, et une nouvelle date de livraison a été convenue, soit le 1^{er} juin 2023.



- [14] En raison de la prolongation du délai de livraison, le bail des Bénéficiaires, prenant initialement fin le 30 avril 2023, a été prolongé jusqu'au 30 juin 2023, entraînant, avec cette prolongation, une augmentation de loyer.
- [15] Le 14 avril 2023, l'Entrepreneur a offert une compensation aux Bénéficiaires pour le préjudice subi en raison du retard de livraison, sous forme de crédit, notamment pour divers travaux supplémentaires ainsi que pour deux mois de loyer, pour un montant total tout inclus de 10 000 \$.
- [16] Le 18 avril 2023, les Bénéficiaires visitent une maison identique à l'unité pour laquelle ils ont convenu, au 2325 de l'Ange-Gardien, l'Assomption « **Maison modèle** ».
- [17] Le 25 avril 2023, s'étant assurés auprès de l'Entrepreneur qu'il n'y aurait pas de nouveaux retards, les Bénéficiaires ont confirmé le 25 avril qu'ils poursuivraient, mais avec les modifications suivantes:
- [17.1] Un agrandissement de deux pieds de profondeur à l'arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée, et d'un pied sur le côté pour les trois étages;
- [17.2] Le remplacement du balcon en bois par un balcon en ciment.
- [18] La demande de permis de construction reflétant les choix des Bénéficiaires et avec toutes les modifications du plan soumis le 16 février 2023 est complétée le 16 mai 2023.
- [19] Le 17 mai 2023, les Bénéficiaires, après plusieurs visites du chantier, entre le 24 avril et le 16 mai 2023, n'ont constaté aucune réelle progression. Ayant à nouveau perdu confiance envers l'Entrepreneur et craignant de se retrouver sans domicile, ils ont décidé unilatéralement de résilier le contrat préliminaire.
- [20] Lors du contre-interrogatoire, il a été révélé que le 6 juin 2023, les Bénéficiaires ont signé un contrat pour une autre maison d'un montant de 627 218,52 \$, dans laquelle ils emménageront le 1er décembre 2023.

Ce que je retiens de la preuve de l'Entrepreneur

- [21] La représentante de l'Entrepreneur prend en charge le dossier des Bénéficiaires le 9 février 2023. La même journée, elle communique avec les Bénéficiaires pour expliquer plusieurs éléments :
- Il manque des documents relatifs aux choix de revêtement de sol, de plan d'armoires et de cuisine;
 - Les choix de revêtement extérieur n'étant pas en conformité avec le permis de construction précédent, une nouvelle demande au conseil municipal devra être faite;



- Le processus et les délais sont expliqués et les Parties s'entendent pour une livraison au mois de juin 2023.

- [22] Le 15 février 2024, l'Entrepreneur soumet le dossier des Bénéficiaires à la Ville de l'Assomption pour présentation au conseil municipal de l'urbanisme du 15 mars 2023.
- [23] Le 20 mars 2023, en raison des inquiétudes des Bénéficiaires concernant la date de livraison, le représentant de l'Entrepreneur les rassure en présentant l'horaire de chantier de la Maison modèle, dont la construction avait atteint la phase de la charpente. Il prévoit également une visite de cette maison dans un mois et demi pour démontrer que la construction peut être finalisée dans un délai d'environ un mois et demi.
- [24] Le 18 avril 2023, la Maison modèle était proche d'être complète, il ne restait que la finition du plancher de bois franc, et le sous-sol est complété.
- [25] Le 19 avril 2024, les Bénéficiaires contactent l'Entrepreneur suite à leur visite de la Maison modèle et manifestent leur insatisfaction des dimensions et requièrent un agrandissement.
- [26] L'Entrepreneur explique aux Bénéficiaires que bien que le délai pouvant être occasionné n'est pas important, vu que l'apparence de la façade de l'immeuble n'est pas modifiée, des tâches administratives demeurent, notamment à refaire le plan d'architecte, faire un appel à la municipalité pour modifier les documents et commander les matériels. La représentante affirme qu'aucune date de livraison n'a été avancée, mais tient compte du fait que le bail des Bénéficiaires prend fin le 30 juin 2023.
- [27] En date du 28 avril 2023, une soumission totale incluant les modifications et changements apportés au plan d'architecte pour un nouveau montant total de 727 258,14 \$. Cette information est transmise aux Bénéficiaires qui confirment les chiffres la même journée par courriel.
- [28] L'Entrepreneur reçoit le plan final avec l'agrandissement le 1er mai 2023 qu'elle transmet à la ville.
- [29] Le 8 mai 2024, la Bénéficiaire, Mme Excellent écrit à l'Entrepreneur relativement à la date de livraison :
- « Je suis consciente que ça a pris quelques jours pour régler les plans d'agrandissement et que la maison ne sera pas prête dans 3 semaines, le 1er juin comme prévu. Est-ce qu'on peut espérer que ce soit prêt avant la fin du mois de juin? »



- [30] En réponse à cette demande ainsi que durant tous les échanges entre les Parties, étant donné qu'ils étaient en attente du permis de construction, l'Entrepreneur souligne qu'aucune date spécifique n'a été avancée pour la date de livraison, mais que s'ils reçoivent le permis au plus tard le 15 mai 2024, la maison serait prête pour être livrée au plus tard le 30 juin 2023.
- [31] Le 15 mai 2023, l'Entrepreneur contacte les Bénéficiaires pour obtenir leur confirmation finale quant à leur désir de vouloir aller de l'avant avec le projet, considérant tout l'historique du dossier. Le Bénéficiaire, M. St-Cyr, confirme vouloir toujours la maison, mais requiert une date précise de livraison afin de planifier le déménagement.
- [32] Le 16 mai 2023, bien que le permis de construction soit émis, l'Entrepreneur demeure en attente de confirmation du chargé de projet qui doit monter l'échéancier des travaux après communication avec les sous-traitants.
- [33] Le 17 mai 2023 à 9 h 35, Sébastien Dagenais, le représentant de l'institution financière BMO des Bénéficiaires écrit au représentant de l'Entrepreneur ce qui suit:
- « Je viens de lui (Bénéficiaire) parler. En gros, vu l'augmentation du prix d'achat conséquente aux modifications (agrandissements) requises et approuvées par le Bénéficiaire, il y a 3 options:
- (1) augmenter à 172 000 \$ la mise de fonds
- (2) diminuer les extras
- (3) ** il a mentionné ** passer à un autre projet! ».
- [34] La même journée, vers 9 h 36, le Bénéficiaire, M. St-Cyr, écrit à la représentante de l'Entrepreneur ce qui suit :
- « Salut MP, il y a eu un gros changement. Il faut qu'on se parle avant de commencer. C'est important. 12 h?
- La représentante répond et donne ses disponibilités durant la journée et le Bénéficiaire répond :
- « Oui, mais faut absolument qu'on se parle aujourd'hui, stp, et surtout, avant de faire quoi que ce soit. »
- [35] Lors de l'appel téléphonique, le Bénéficiaire, M. St-Cyr, refuse catégoriquement de poursuivre le projet. Il demande la résiliation du contrat, alléguant que le lien de confiance est rompu et qu'ils n'ont jamais consenti au début des travaux.
- [36] Le 19 mai 2023, le Bénéficiaire envoie un courriel à l'Entrepreneur, soulignant plusieurs manquements, notamment l'absence de début des travaux en date du 17 mai 2023, et exigeant la résiliation du contrat ainsi que le remboursement de l'acompte de 25 000 \$ dans un délai de cinq jours ouvrables.



B. Les plaidoiries

Ce que je retiens de la plaidoirie des Bénéficiaires

- [37] Le contrat conclu entre les Parties est un contrat d'entreprise au sens de l'art. 2098 C.c.Q.
- [38] Les Bénéficiaires respectent leurs obligations en versant un acompte de 25 000 \$ et en obtenant le financement nécessaire auprès de leur banque.
- [39] En revanche, l'Entrepreneur manque à son obligation d'information, telle que définie à l'article 2102 C.c.Q., qui impose une obligation de résultat. Les Bénéficiaires ne sont pas informés, lors de la signature du contrat préliminaire, que le permis de construction est expiré. De plus, ils ignorent qu'une nouvelle demande de permis a été déposée à la Ville avec les mêmes choix de matériaux effectués par les clients précédents.
- [40] L'Entrepreneur ne respecte pas non plus son obligation de livraison à la date convenue, tant pour la première échéance du 30 mars 2023 que pour la deuxième échéance du 1er juin 2023. Par ailleurs, les Bénéficiaires soulignent qu'aucune troisième entente n'a été conclue pour prolonger la date de livraison au 30 juin 2023.
- [41] L'Entrepreneur manque également à son obligation d'agir avec prudence et diligence en ne déposant la demande de permis de construction que le 4 janvier 2023, soit quatre mois après la conclusion du contrat préliminaire, et en y incluant les choix de matériaux des clients précédents sans consulter les Bénéficiaires. Aucun suivi n'a par la suite été effectué auprès de la Ville pour connaître l'état de la demande de construction.
- [42] Les Bénéficiaires suggèrent deux questions au Tribunal :
1. Quelle est la date de livraison convenue entre les Parties?
 2. Les Bénéficiaires peuvent-ils, dans les circonstances, annuler le contrat et réclamer le remboursement de leur acompte de 25 000 \$?
- [43] Selon les Bénéficiaires, la dernière date de livraison convenue est le 1er juin 2023.
- [44] La demande d'annulation est fondée en raison des manquements de l'Entrepreneur à ses obligations, tels que mentionnés précédemment.
- [45] De plus, l'Entrepreneur est en demeure de plein droit en vertu de l'article 1597 C.c.Q., puisque « l'obligation ne pouvait être exécutée utilement que dans un



certain temps qu'il a laissé s'écouler ». La maison n'était pas prête à être livrée aux dates prévues : ni le 30 mars, ni le 1er juin, ni le 6 juin 2023, ni même le 30 juin 2023.

- [46] L'Entrepreneur a été informé à plusieurs reprises et en temps utile de ses manquements, comme le révèle l'offre de dédommagement faite aux Bénéficiaires.
- [47] Les Bénéficiaires demandent également le remboursement de l'acompte de 25 000 \$, une somme non justifiée par l'Entrepreneur, d'autant que seulement deux heures de travail ont été effectuées. De plus, un acompte supplémentaire a été versé par les clients suivants, ce qui constitue un enrichissement injustifié de la part de l'Entrepreneur.
- [48] Enfin, les Bénéficiaires prient le Tribunal de tenir compte du déséquilibre entre les Parties, à savoir un couple sans expérience dans le domaine de la construction contractant pour la première fois avec un Entrepreneur, représenté par une personne ayant 14 ans d'expérience dans ce domaine.

Ce que je retiens de la plaidoirie de l'Entrepreneur

- [49] Selon l'Entrepreneur, le contrat préliminaire signé le 2 septembre 2022 est un contrat de vente au sens de l'article 9 du Règlement, tel que confirmé dans la décision *Desrochers c. Sotramont Québec Inc.*, aux paragraphes 47 à 69.
- [50] Un contrat de vente ne peut être résilié unilatéralement.
- [51] Contrairement à ce que prétendent les Bénéficiaires concernant l'information relative au permis de construction, l'Entrepreneur soutient qu'au 9 février 2023, lors de l'appel téléphonique entre la représentante de l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, ces derniers avaient l'option de maintenir le permis avec les choix de matériaux des anciens clients ou de faire de nouveaux choix.
- [52] L'Entrepreneur admet sa responsabilité en date du 9 février 2023, mais considère que cela est sans importance, car une entente a été conclue à cet effet, incluant un dédommagement pour le préjudice causé par le retard de la date de livraison, ainsi qu'une entente sur une nouvelle date de livraison, soit le 1er juin 2023.
- [53] Deux éléments ont cependant empêché la livraison à cette date, sans qu'une nouvelle échéance puisse être immédiatement fixée :
 - L'attente de l'émission du permis de construction ainsi que la nécessité d'établir un échéancier des travaux avant que le chargé du projet ne contacte les sous-traitants pour organiser les interventions;



- Les retards engendrés par les demandes d'agrandissement formulées par les Bénéficiaires le 19 avril 2023, après la visite de la Maison modèle, le 18 avril.

- [54] L'Entrepreneur met en évidence que, considérant les faits, la date de livraison n'est pas demeurée fixée au 1er juin 2023 et les Bénéficiaires en avaient conscience. En effet, suivant les modifications demandées, ceux-ci ont toujours demandé d'obtenir la date officielle de livraison afin qu'ils organisent leur déménagement, tel qu'il appert du courriel du 8 avril 2023.
- [55] L'Entrepreneur rappelle que le fardeau de la preuve incombe aux Bénéficiaires. Ces derniers doivent démontrer un manquement de l'Entrepreneur avant la réception de l'ouvrage pour justifier la résiliation du contrat et le remboursement de l'acompte. Or, ils n'ont pas prouvé que l'Entrepreneur aurait été incapable de livrer la maison d'ici la fin juin. En effet, la faisabilité d'une livraison en un mois et demi a été démontrée avec la Maison modèle.
- [56] L'Entrepreneur ne peut être tenu responsable des retards liés à l'émission du permis de construction par la Ville, conformément à l'article 6 du contrat préliminaire.
- [57] Par ailleurs, l'article 9 du contrat préliminaire impose aux Bénéficiaires l'obligation de notifier l'Entrepreneur en cas de manquement, afin de lui donner l'opportunité d'y remédier. Cependant, lors de l'appel de M. St-Cyr le 17 mai, aucun défaut n'a été mentionné pour justifier l'arrêt des travaux. De plus, dans leur courriel du 19 mai 2023, les Bénéficiaires n'ont fait référence à aucune autre date que celle du 30 mars, alors qu'ils savaient que d'autres ententes avaient été conclues.
- [58] L'Entrepreneur souligne l'incohérence des Bénéficiaires, qui prétendent être contraints de mettre fin au contrat pour éviter de se retrouver sans logement à la fin juin, tout en sachant que l'annulation des travaux les laisserait sans maison. En outre, ils ont signé, trois semaines après leur demande d'annulation, un nouveau contrat préliminaire et ont emménagé dans leur nouvelle maison en décembre 2023 et pour un coût inférieur de 100,093.62 \$.
- [59] Dans le cadre d'un contrat de vente, l'article 1785 du Code civil du Québec s'applique. Il s'agit d'un avant-contrat, qui ne peut être résilié de manière abusive, comme l'ont fait les Bénéficiaires.
- [60] Bien que les Bénéficiaires aient demandé l'annulation du contrat, l'Entrepreneur n'a jamais accepté cette résiliation. Il a plutôt cherché à minimiser les pertes en réaffectant des commandes à d'autres chantiers.



[61] La question soumise par l'Entrepreneur au Tribunal est la suivante :

Les Bénéficiaires avaient-ils le droit, selon les modalités, au moment et pour les raisons invoquées le 17 mai 2023, de résilier unilatéralement le contrat préliminaire ?

[62] L'Entrepreneur considère que non, conformément à l'article 7.1 du contrat de garantie, renvoyant à l'article 9 du Règlement définissant les manquements de l'Entrepreneur donnant droit au remboursement d'acompte.

« Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage à rembourser au Bénéficiaire les acomptes versés à l'Entrepreneur en cas de manquement par l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales avant la Réception du bâtiment, résultant notamment de sa faillite, de son insolvabilité, de la résiliation pour cause du Contrat couvert ou de la fraude de l'entrepreneur dans le cas d'un contrat d'entreprise, à condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié ».

[63] Comme il a été démontré, l'Entrepreneur suggère qu'il n'a pas manqué à ses obligations contractuelles et légales.

[64] Concernant l'annulation unilatérale du contrat, les articles 1604 et 1590 C.c.Q. s'appliquent.

Art. 1604 : « Le créancier, s'il ne se prévaut pas du droit de forcer, dans les cas qui le permettent, l'exécution en nature de l'obligation contractuelle de son débiteur, a droit à la résolution du contrat, ou à sa résiliation s'il s'agit d'un contrat à exécution successive.

Cependant, il n'y a pas droit, malgré toute stipulation contraire, lorsque le défaut du débiteur est de peu d'importance, à moins que, s'agissant d'une obligation à exécution successive, ce défaut n'ait un caractère répétitif; mais il a droit, alors, à la réduction proportionnelle de son obligation corrélative.

La réduction proportionnelle de l'obligation corrélative s'apprécie en tenant compte de toutes les circonstances appropriées; si elle ne peut avoir lieu, le créancier n'a droit qu'à des dommages-intérêts ».

Art. 1590 : « L'obligation confère au créancier le droit d'exiger qu'elle soit exécutée entièrement, correctement et sans retard.

Lorsque le débiteur, sans justification, n'exécute pas son obligation et qu'il est en demeure, le créancier peut, sans préjudice de son droit à l'exécution par équivalent de tout ou partie de l'obligation:

1° Forcer l'exécution en nature de l'obligation;

2° Obtenir, si l'obligation est contractuelle, la résolution ou la résiliation du contrat ou la réduction de sa propre obligation corrélative;



3° Prendre tout autre moyen que la loi prévoit pour la mise en œuvre de son droit à l'exécution de l'obligation ».

- [65] Aucun avis ou préavis n'a été donné à l'Entrepreneur. Si tel avait été le cas, l'Entrepreneur aurait pu fournir une date de livraison précise.
- [66] Enfin, l'Entrepreneur soutient que le législateur, en vertu de l'article 9 du Règlement, n'a pas voulu permettre aux Bénéficiaires d'annuler de manière abusive le contrat alors que les travaux sont commencés.

VII. ANALYSE ET MOTIFS

A. Liminaire

- [67] Conformément à l'article 2803 du Code civil du Québec (« **C.c.Q.** »), qui impose à la Partie invoquant un droit de prouver les faits à l'appui de sa prétention, le fardeau de preuve dans cette affaire incombe aux Bénéficiaires, car ils contestent les décisions de l'Administrateur. Sans que ce fardeau leur soit indu, les Bénéficiaires ont néanmoins l'obligation de convaincre.
- [68] En matière civile et réglementaire, la preuve requise est celle de la prépondérance des probabilités. Cela signifie que les Bénéficiaires doivent établir que « l'existence d'un fait est plus probable que son inexistence » (art. 2804 C.c.Q.).
- [69] Avant toute analyse qui s'impose dans le présent dossier, le Tribunal rappelle une des règles fondamentales dans toute entente contractuelle selon laquelle les Parties cocontractantes doivent se comporter conformément aux exigences de la bonne foi, telles que prescrite aux articles 6, 7 et 1375 C.c.Q.:

Art. 6 Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi.

Art. 7 Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou de manière excessive et déraisonnable, en contradiction avec les exigences de la bonne foi.

Art. 1375 La bonne foi doit gouverner la conduite des Parties, tant au moment de la naissance de l'obligation que lors de son exécution ou de son extinction.

- [70] Une autre règle fondamentale concernant les relations contractuelles, qui mérite d'être soulignée pour les fins du présent dossier, est énoncée à l'article 1434 C.c.Q., selon lequel le contrat est la loi entre les Parties et crée ainsi une obligation d'exécution.



- [71] Par conséquent, une fois qu'un contrat est conclu, il ne peut être modifié unilatéralement; toute modification doit être convenue d'un commun accord entre les deux Parties, conformément à l'article 1439 C.c.Q.
- [72] Suivant l'article 1433 C.c.Q., tout nouvel accord entre les Parties qui modifie les obligations prévues dans le contrat initial constitue un contrat à part entière, assujéti aux règles générales de formation d'un contrat énoncées aux articles 1385 C.c.Q. et suivants.
- [73] La modification d'un contrat après sa formation peut résulter d'un échange de consentement explicite ou tacite, reflétant ainsi la volonté des Parties de modifier le contrat initial. Le consentement tacite est toutefois valide uniquement s'il émane d'un geste ou d'une circonstance révélant une intention claire et non équivoque de modifier le contrat de manière définitive, et non d'une simple tolérance temporaire ou ponctuelle [4].
- [74] Dans son ouvrage *Les obligations - Volume 1* [5], Vincent Karim explique la distinction entre la résiliation et la modification d'un contrat:

« La loi interdit toute modification unilatérale d'un contrat valablement formé et ne prévoit aucune exception à la règle, à part certains pouvoirs de révision accordés aux tribunaux dans des cas particuliers et à certaines conditions. Si l'une des Parties contractantes procède ou propose des modifications à son contrat, l'autre Partie n'est pas tenue de l'accepter ou d'y consentir. Au contraire, cette dernière peut légalement mettre fin à son contrat si l'autre Partie insiste pour le modifier ou exige sa modification comme condition à son exécution. Dans ce cas, la Partie qui refuse les modifications peut résoudre ou résilier son contrat et ainsi réclamer des dommages-intérêts de son cocontractant qui, par sa conduite et son insistance de modifier unilatéralement le contrat, fait défaut de remplir son engagement. »

B. Cadre législatif applicable

- [75] En 2004, la Cour d'appel a statué que le Règlement instaurant un Plan et un cautionnement en cas de manquement de la part de l'entrepreneur accrédité est d'ordre public. [5.1]
- [76] La Cour supérieure, dans l'affaire *Syndic de Bel Habitat inc.* [6], a précisé les deux régimes distincts du Plan :

« Le Règlement opère une distinction entre deux régimes lorsque l'entrepreneur manque à ses obligations : celui de l'article 9 si le manquement a lieu avant la réception des travaux ou celui de l'article 10 si le manquement a lieu après la réception des travaux. Le Règlement définit la réception des travaux comme « l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger ».



[77] Pour bénéficier du Plan, deux conditions doivent être remplies : (a) un manquement de l'entrepreneur à ses obligations contractuelles, variant selon le type de contrat (contrat d'entreprise ou contrat de vente) ; et (b) une qualification temporelle du manquement (avant ou après la réception du bâtiment), car la couverture garantie diffère selon ces cas.

[78] Dans le dossier actuel, il est incontesté qu'aucune réception des travaux n'a eu lieu. Par conséquent, c'est la couverture de la garantie avant réception, prévue à l'art. 9 du Règlement, qui s'applique, qui permet notamment au Bénéficiaire de réclamer le remboursement des acomptes:

Art. 9 La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment doit couvrir:

1° dans le cas d'un contrat de vente:

- a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;
- b) soit le parachèvement des travaux si le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété, à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;

2° dans le cas d'un contrat d'entreprise:

- a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;
- b) soit le parachèvement des travaux à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;

[79] Ainsi, le Tribunal doit déterminer la nature du contrat intervenu entre les Parties afin de définir leurs obligations respectives et d'évaluer si le manquement de l'Entrepreneur justifie le recours des Bénéficiaires ainsi que les modalités d'exercice de ce recours, en particulier en ce qui concerne les conditions de résiliation.

C. Les obligations selon la nature du contrat

Le contrat d'entreprise : discussions

[80] Le contrat d'entreprise est défini à l'art. 2098 C.c.Q. :

« Le contrat d'entreprise ou de service est celui par lequel une personne, selon le cas l'entrepreneur ou le prestataire de services, s'engage envers une autre personne, le client, à réaliser un ouvrage matériel ou intellectuel ou à fournir un service moyennant un prix que le client s'oblige à lui payer ».

[81] En matière de construction d'un immeuble, l'article 2103 al. 3 C.c.Q. précise que :

« Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis ».



- [82] Ainsi, le bénéficiaire propriétaire d'un lot qui retient les services d'un entrepreneur pour la construction de l'immeuble moyennant un prix que le Bénéficiaire s'engage à payer et conclut avec ce dernier un contrat d'entreprise. [7]
- [83] Si le contrat le prévoit, l'entrepreneur peut exiger des acomptes sur le prix du contrat pour la valeur des travaux exécutés et des matériaux nécessaires à la réalisation de l'ouvrage suivant l'art. 2122 C.c.Q.
- [84] Dans le cadre de son travail, l'entrepreneur a notamment l'obligation d'agir avec prudence et diligence, en respectant la loi ainsi que les règles de l'art [8] et l'obligation d'informer le client sur la nature des travaux qu'il s'engage à réaliser [9] laquelle peut varier en fonction des connaissances personnelles du client concernant le domaine d'expertise de l'entrepreneur.
- [85] Dans le cadre d'une construction, l'obligation de l'entrepreneur est de résultat, comme l'a souligné la Cour d'appel [10] :

« Obligation de résultat – [...] celui qui accepte de faire un travail précis, comme construire ^[27] [...] selon certaines spécifications est responsable s'il n'atteint pas le résultat promis. Sur le plan de la preuve, l'absence de résultat fait présumer la inexécution provient d'une cause qui ne lui est pas imputable. » [11]

- [86] Quant au droit de résiliation en cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations, le *Code civil du Québec* prévoit deux régimes de résiliation distincte, précisé dans l'arrêt *Corporation d'Urgence-santé de la région de Montréal métropolitain c. Novacentre Technologie ltée* [12] :

« En premier lieu, les dispositions 2125 et 2129 C.c.Q instaurent un régime de résiliation unilatérale du contrat de service qui permet au client de mettre fin au contrat en tout temps et sans cause. Par ailleurs, il est établi qu'une résiliation pour cause d'un contrat de service est régie par le droit commun, et notamment par les articles 1590 et 1604 à 1606 C.c.Q. Pour les deux types de résiliations, les dispositions ne sont pas d'ordre public et les Parties au contrat peuvent stipuler des conditions d'exercice particulières, ce qui fut le cas en l'espèce. L'intérêt de la distinction entre les deux régimes de résiliation réside notamment dans les modalités d'attribution des dommages. »

- [87] L'Entrepreneur quant à lui, ne peut résilier le contrat que pour un motif sérieux et à condition que ça ne soit pas à contretemps. [13]

Le contrat préliminaire

- [88] Un contrat préliminaire, qui constitue une promesse bilatérale de vente et d'achat d'un immeuble bâti ou à bâtir entre un constructeur ou un promoteur et une personne physique, doit précéder la vente d'un immeuble à usage d'habitation, conformément à l'article 1785 C.c.Q.



[89] La Cour supérieure [14] précise la nature du contrat en soulignant sa différence au contrat de vente :

« Tel qu'il ressort de l'analyse qui suit, les contrats préliminaires de vente sont des promesses de vente et d'achat bilatérales. Contrairement à la vente, il est de l'essence même des contrats préliminaires qu'ils n'opèrent pas de transfert de titres. En effet, si au départ il y avait détention des titres du terrain sur lequel la maison sera construite, le contrat pour la construction d'une maison serait de la nature d'un contrat d'entreprise ».

[90] L'objectif de ce contrat est notamment d'accorder « un délai de réflexion à l'acheteur inexpérimenté, lui évitant ainsi de s'engager trop rapidement » [15] et de « le protéger contre « des constructeurs insolubles ou peu scrupuleux. » [16]

[91] Dans le cadre de l'application du Règlement et de son Plan, la Cour supérieure a validé dans l'affaire de *Bel Habitat inc.* [17] que la garantie applicable en cas de manquement de l'entrepreneur au contrat préliminaire s'assimile à celle du « contrat de vente » mentionné au premier paragraphe de l'art.9 du Règlement.

[92] Néanmoins, comme la Cour d'appel l'a souligné dans l'affaire *Ly c. Construction Sainte Gabrielle inc.* [18], il est important de ne pas confondre le contrat préliminaire avec le contrat final envisagé. En effet, le contrat préliminaire est régi par les règles générales applicables aux contrats, et non par celles du régime spécifique des contrats de vente.

[93] En cas d'inexécution d'une obligation par une partie, les règles générales relatives à l'exécution de l'obligation, prévues à l'article 1590 C.c.Q. [19]¹, s'appliquent, sauf si le contrat préliminaire prévoit des conditions d'exercice différentes.

1590. L'obligation confère au créancier le droit d'exiger qu'elle soit exécutée entièrement, correctement et sans retard.

Lorsque le débiteur, **sans justification, n'exécute pas son obligation et qu'il est en demeure, le créancier peut**, sans préjudice de son droit à l'exécution par équivalent de tout ou Partie de l'obligation:

1° Forcer l'exécution en nature de l'obligation;

2° Obtenir, si l'obligation est contractuelle, la résolution ou la résiliation du contrat ou la réduction de sa propre obligation corrélative;

3° Prendre tout autre moyen que la loi prévoit pour la mise en œuvre de son droit à l'exécution de l'obligation.

[94] Pour pouvoir mettre en œuvre l'une des mesures prévues par cet article, il est nécessaire qu'il y ait une inexécution sans justification, et que le débiteur de l'obligation soit en demeure d'exécuter celle-ci. Cela peut résulter des termes du contrat, qui indiquent que le simple écoulement du temps entraîne cet effet, ou d'une

¹ Art.1590 par. 2



demande extrajudiciaire écrite adressée au débiteur, ou encore d'une action en justice engagée contre celui-ci, ou par l'effet de la loi. [20]

[95] Il convient également de noter qu'il ne peut y avoir de résolution du contrat, malgré toute stipulation contraire « lorsque le défaut du débiteur est de peu d'importance, à moins que, s'agissant d'une obligation à exécution successive, ce défaut n'ait un caractère répétitif; mais le créancier a droit, dans ce cas, à la réduction proportionnelle de son obligation corrélative ». [21]

D. Application au fait

[96] Considérant que les Bénéficiaires ne sont pas les propriétaires du lot et qu'ils ont engagé les services de l'Entrepreneur pour la construction d'une maison, le contrat intervenu entre les Parties doit être qualifié de contrat préliminaire de vente. En effet, ce contrat constitue un engagement réciproque où l'Entrepreneur promet de construire un bâtiment et de le livrer à une date déterminée, tandis que les Bénéficiaires s'engagent à en devenir propriétaires sous certaines conditions.

[97] En vertu de ce contrat, outre l'obligation de résultat [22] de livrer la maison à la date convenue, l'Entrepreneur doit également respecter les autres engagements stipulés dans le contrat préliminaire.

[98] Selon les faits présentés, le Tribunal constate qu'il a été initialement convenu entre les Parties que la date de livraison de l'immeuble, c'est-à-dire la date à laquelle la maison serait prête pour l'occupation, serait le 30 mars 2023, comme l'indique clairement le Contrat préliminaire.

[99] Cependant, en date du 9 février 2023, l'Entrepreneur a reconnu son manquement à son obligation de livrer le bien à la date convenue initialement. Ce manquement avait ouvert la possibilité pour les Bénéficiaires de résilier le contrat préliminaire, conformément aux conditions spécifiées dans ce contrat, et ce, avec la restitution des sommes versées à titre d'acompte.

[100] Il est également reconnu par les deux Parties qu'en cette même date, une modification du contrat préliminaire a été convenue, et plus précisément un report de la date de livraison de l'immeuble, soit au 1^{er} juin 2023.

[101] Cependant, l'Entrepreneur, bien qu'il ait initialement accepté cette date, indique que des événements postérieurs ont montré que cette date était irréaliste et qu'une troisième modification a été apportée au Contrat préliminaire, cette fois fixant la livraison au plus tard le 30 juin 2023.

[102] Le Tribunal doit donc déterminer s'il y a effectivement eu un consentement tacite, à la troisième modification qui est une question de fait dont l'appréciation et l'interprétation souveraine reviennent au Tribunal. [23]



[103] À cet égard, le Tribunal prend en considération « les gestes posés par la Partie qui nie son engagement, la conformité ou le manquement aux obligations contractées par cette Partie ainsi que l'absence de contestation ou d'opposition de sa part envers l'exécution par l'autre Partie de ses obligations [qui] constituent des éléments permettant de conclure à son consentement tacite ». [24]

[104] Le Tribunal est d'avis que la preuve présentée par les Parties démontre leur consentement implicite à une troisième modification du Contrat préliminaire : la date de livraison du 1^{er} juin 2023 n'étant pas maintenue, les Parties ont poursuivi leur collaboration sans convenir explicitement d'une nouvelle échéance.

[105] En effet, par leur témoignage et la preuve, on comprend que les Bénéficiaires ont accepté le fait que le 1^{er} juin 2023 ne peut être maintenu comme date de livraison.

[106] Pour arriver à cette première conclusion, le Tribunal note :

- Le maintien d'une communication active des Bénéficiaires avec l'Entrepreneur, demandant des mises à jour régulières sur les avancées des travaux sans poser de conditions fermes ou d'ultimatum, et ont réagi aux réponses de l'Entrepreneur avec une certaine tolérance;
- L'absence de mise en demeure ou d'avertissement formel pour défaut de livraison.

Résiliation conforme

[107] Considérant l'argument des Bénéficiaires selon lequel, même si la date convenue était le 30 juin 2024, celle-ci n'a pas été respectée, le Tribunal rejette cet argument, car l'Entrepreneur a pu démontrer qu'il aurait été possible de livrer une maison dans un délai d'un mois avec le projet Maison modèle.

[108] Le Tribunal estime pertinent d'examiner également l'hypothèse selon laquelle l'Entrepreneur aurait manqué à son obligation de livraison à la date convenue, ouvrant ainsi aux Bénéficiaires le droit de demander la résiliation du Contrat préliminaire, celle-ci n'étant toutefois pas automatique puisque la demande doit être faite dans les conditions prévues audit contrat.

[109] Le Contrat préliminaire stipule à la clause 29 la procédure à suivre en cas de retard dans la livraison de la maison. Cette clause précise que, en cas de retard, les dommages liquidés dus par le vendeur seront uniquement ceux prévus au Règlement et constitueront un règlement complet de tout litige entre les Parties. La procédure de résiliation, si elle est envisagée par le Bénéficiaire, se déroule comme suit:

« En cas de défaut de respect des délais de livraison, le Bénéficiaire peut résilier le contrat après l'écoulement d'un délai de sept jours à compter de l'envoi d'un avis écrit adressé à l'Entrepreneur, lequel doit alors restituer les acomptes reçus, sans préjudice de tout autre recours.



- [110] Cette clause impose ainsi aux Bénéficiaires d'accorder à l'Entrepreneur un délai de sept jours pour remédier à la situation après l'envoi de l'avis de défaut. Si l'Entrepreneur ne parvient pas à respecter ce délai, la résiliation devient effective, et le remboursement des acomptes versés est exigible.
- [111] Le Tribunal constate, à la lumière des faits soumis, que les Bénéficiaires n'ont pas rempli les conditions de résiliation énoncées à la clause 29 du contrat. En effet, bien qu'ils aient allégué un manquement de l'Entrepreneur quant à la livraison à la date convenue, ils n'ont pas émis d'avis écrit dans les conditions prévues par le contrat pour formaliser leur intention de résilier.
- [112] L'ignorance de cette disposition, ici, n'est pas disculpatoire. Nul ne peut plaider sa propre turpitude*.
- [113] À titre d'arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la régie à trancher tout différend découlant du plan de garantie, et bien que ceci inclut toute question de fait, de droit et de procédure, les éléments de la présente décision doivent prendre source dans le texte du Règlement (ou du plan de garantie).
- [114] La loi et le Règlement ne contiennent pas de clause privative complète, l'arbitre a compétence exclusive. Sa décision lie les Parties ; elle est finale et sans appel.
- [115] Suivant mon appréciation (souveraine) des faits et ma compréhension de la loi, de la jurisprudence connue, et en dépit du fait que je sympathise avec les Bénéficiaires, malgré qu'il s'agisse sans contredit d'une situation regrettable, je ne peux faire droit à leur demande.
- [116] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter et de maintenir la décision de l'Administrateur, et je me dois de rejeter la demande des Bénéficiaires, le tout, sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est le leur (les Bénéficiaires) de porter devant les tribunaux de droit commun leurs prétentions, ainsi que leur droit de rechercher des correctifs et des compensations qu'ils peuvent réclamer, sujets, bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile.
- [117] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, et vu que les Bénéficiaires n'ont obtenu gain de cause sur aucun des aspects de leurs réclamations, je me dois de départager les coûts d'arbitrage entre l'Administrateur du plan et les Bénéficiaires.
- [118] En conséquence, les frais d'arbitrage aussi bien en droit qu'en équité, selon les articles 116 et 123 du plan de garantie, seront partagés entre les Bénéficiaires et l'Administrateur du plan à raison de vingt-cinq dollars (25,00\$) pour les Bénéficiaires et la balance du présent arbitrage pour l'Administrateur du plan.

* *Nemo auditur propriam turpitudinem allegans*



CONCLUSIONS:

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

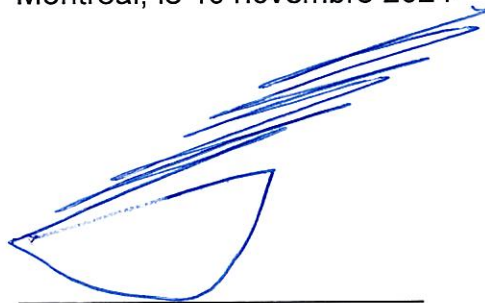
REJETTE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

MAINTIENT la décision de l'Administrateur, sous la plume de Serge Fortin, conciliateur.

LE TOUT, avec frais à être départagés entre les Bénéficiaires pour la somme de vingt-cinq dollars (25,00 \$) et l'Administrateur pour la balance du coût du présent arbitrage, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

RÉSERVE à La Garantie Construction Résidentielle (l' « Administrateur ») ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour toute action et toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragr.19 de l'annexe II du Règlement), en ses lieu et place et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 15 novembre 2024



Michel A. Jeannot, CI Arb.



- [1] *Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et al AZ-50285725* (C.A.) 15 décembre 2004 ainsi que *Consortium M.R. Canada ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211
- [2] *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02), article 5
- [3] *Idem*, articles 20 et 120 du *Règlement*
- [4] *Martel c. Société Mutuelle d'assurances générales du Lac St-Jean*, [1998] r.r.a. 138 (C.S.).
- [5] Vincent Karim, *Les obligations - Volume 1* (art. 1371 à 1496 C.c.Q.), 6e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2024., par. 2724
- [5.1] *Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et al AZ-50285725* (C.A.) 15 décembre 2004
- [6] *Syndic de Bel Habitat inc.*, 2022 QCCS 111
- [7] *Syndic de Bel Habitat inc.*, 2022 QCCS 111, par. 53.1
- [8] *Code civil du Québec*, RLRQ c CCQ-1991, art. 2100
- [9] *Code civil du Québec*, RLRQ c CCQ-1991, art. 2102
- [10] *2911663 Canada inc. c. A.C. Line Info inc.*, 2004 CanLII 14095 (QC CA)
- [11] BAUDOUILN, Jean-Louis et DESLAURIERS, Patrice, *La responsabilité civile*, Éd. Yvon Blais, 2007, 7e éd., p. 1027, paragr. 1-1251
- [12] *Corporation d'Urgences-santé de la région de Montréal métropolitain c. Novacentre Technologie ltée*, 2014 QCCA 1594
- [13] *Code civil du Québec*, RLRQ c CCQ-1991, art. 2126
- [14] *Syndic de Bel Habitat inc.*, 2022 QCCS 111, par. 37
- [15] Denys-Claude Lamontagne, *Droit de la vente*, 3e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2005, p. 199
- [16] Pierre-Gabriel JOBIN et Michelle CUMYN, *La vente*, 4ième éd., Cowansville, Éd. Yvon Blais, p. 427
- [17] *Syndic de Bel Habitat inc.*, 2022 QCCS 111
- [18] *Ly c. Construction Sainte Gabrielle inc.* 2018 QCCA 1438, par. 31
- [19] *Code civil du Québec*, RLRQ c CCQ-1991, art. 1590 par. 2
- [20] *Code civil du Québec*, RLRQ c CCQ-1991, art. 1594
- [21] *Code civil du Québec*, RLRQ c CCQ-1991, art. 1604 al. 2
- [22] *Vézina c. Lamoureux* 2014 QCCA 1462 par. 38
- [23] *Pyrioux inc. c. 9251-7796 Québec inc.*, AZ-51220696, J.E. 2015-1689, 2015EXP-3052, 2015 QCCS 4641
- [24] Vincent Karim, *Les obligations - Volume 1* (art. 1371 à 1496 C.c.Q.), 6e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2024., par. 813

