

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

Dossiers N°: S24-010501-NP

9249-8567 QUÉBEC INC.

et

JOSIANNE CÔTÉ

(« Bénéficiaires »)

c.

DÉVELOPPEMENT GLC INC.

(« Entrepreneur »)

et

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (« GCR »)

(« Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Me Michel A. Jeannot, CI Arb

Pour les Bénéficiaires : Me Kevin Lampron

Pour l'Entrepreneur : Absent

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel

Dates de l'audition : 4 juillet 2024

Date de la Décision arbitrale: 7 août 2024



Identification complète des parties

Bénéficiaires :

9249-8567 Québec Inc.
600, Montée du Moulin, app. 7
Laval (Québec) H7A 1Z6

Et sa représentante :

Madame Anne-Catherine Farley

Madame Josianne Côté
77, Georges-Adam, app. 2
Bromont (Québec) J2L 0S4

Et leur procureur :

Me Kevin Lampron
Jodoin & Associés, avocats
800, rue Principale, suite 204
Granby (Québec) J2G 2Y8

Entrepreneur :

Développement GLC Inc.
201 rue Champlain, Local 102
Bromont (Québec) J2L 3B2

Et son représentant :

Monsieur Stéphane Caumartin

Administrateur :

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

Et sa procureure :

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



Mandat

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 8 février 2024.

Extraits pertinents du Plumitif

14-09-2023	Décision de l'Administrateur.
05-01-2024	Réception par le greffe du CCAC de la demande d'arbitrage par les Bénéficiaires.
01-02-2024	Réception par le CCAC de la décision de l'Administrateur
08-02-2024	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de Me Michel A. Jeannot à titre d'arbitre.
27-03-2024	Réception du cahier des pièces de l'Administrateur.
28-03-2024	Demande de disponibilités aux parties pour la tenue d'un appel conférence / conférence préparatoire de gestion.
29-04-2024	Courriel aux parties pour confirmer la date de l'appel conférence, soit le 30 avril 2024.
30-04-2024	Appel conférence / première conférence de gestion dans le dossier.
30-04-2024	Transmission aux parties de la décision en gestion d'instance.
03-05-2024	Réception de pièces des Bénéficiaires.
02-07-2024	Courriel aux parties pour confirmer la tenue de l'audience le 4 juillet 2024 et transmission du lien de la visioconférence.
04-07-2024	Date de l'audience.
07-08-2024	Décision arbitrale.

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r. 8) (le « **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) (« **LBQ** »), par nomination du soussigné en date du 8 février 2024, le tout suivant une réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement (le « **Plan de garantie** ») relativement à une demande d'arbitrage des Bénéficiaires parvenue au greffe le 5 janvier 2024.
- [2] La présente demande d'arbitrage a source dans une Décision de l'Administrateur du 14 septembre 2023.
- [3] La propriété unifamiliale est située à Bromont pour laquelle les Bénéficiaires ont remis un acompte à l'Entrepreneur.
- [4] Le litige vise une demande de remboursement de dépôt d'acompte par les Bénéficiaires au montant de trente-cinq mille dollars (35 000\$) à laquelle l'Administrateur a refusé de donner suite dans la Décision de l'Administrateur.



LES ADMISSIONS

- [5] Les Parties se connaissaient depuis quelques années, en outre la Bénéficiaire Mme Josianne Côté a déjà acheté une propriété par l'entremise de l'Entrepreneur directement.
- [6] En juin 2021, les Parties signent en bonne et due forme le contrat préliminaire (**A-1**), le contrat de garantie (**A-2**) et une attestation d'acompte (**B-4 en liasse**) (ci-après collectivement les « **Contrats** »).
- [7] L'accréditation de l'Entrepreneur auprès du plan de garantie a été fermée le 18 août 2021 et le 14 septembre 2021, la Régie du Bâtiment du Québec (« **Régie** ») a enlevé les sous-catégories 1.1.1 et 1.1.2 de la licence de l'Entrepreneur.
- [8] L'acompte d'une somme de trente-cinq mille dollars (35 000\$) est transmis par un spécimen du chèque du compte de l'Entrepreneur le 30 juin 2022, malgré que le formulaire d'attestation d'acompte ait été dûment complété avant cette date (**B-7**).
- [9] Après juin 2022, les Bénéficiaires apprennent qu'une hypothèque légale est inscrite sur la propriété concernée (« **Bâtiment** »), alors que l'acte de vente n'est toujours pas notarié.
- [10] À ce moment, le Bâtiment est terminé à approximativement 80%, il reste entre autres des travaux de finitions intérieures.
- [11] Le 29 mai 2023, l'Entrepreneur délaisse volontairement le Bâtiment.
- [12] Les Bénéficiaires soumettent le formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur le 28 juin 2023, demandant le remboursement de l'acompte (**A-3**).
- [13] Les Bénéficiaires soumettent le formulaire de réclamation à l'Administrateur le 11 juillet 2023 (**A-4**).
- [14] L'Administrateur refuse la réclamation des Bénéficiaires en concluant que les Bénéficiaires n'ont à aucun moment vérifié sur le site de la Régie la validité de la ou les licence(s) de l'Entrepreneur.

MISE EN CONTEXTE

- [15] La présente s'inscrit dans la mouvance de la Décision en gestion d'instance du 31 avril 2024.
- [16] La demande d'arbitrage des Bénéficiaires prend source dans la décision de l'Administrateur qui refuse le remboursement de l'acompte, alors qu'il n'y a jamais eu réception du Bâtiment et que l'Entrepreneur s'est volatilisé.



TÉMOIGNAGES À L'INSTRUCTION

[17] Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici en long et en large l'essentiel des éléments de preuve et des documents qui me furent soumis lors de l'audience, je me permets de me limiter aux éléments de preuve et admissions utiles et nécessaires à la compréhension de la présente Décision.

Annie Théroux

[18] Annie Théroux était la représentante des ventes pendant quelques années pour l'Entrepreneur, soit durant la période approximative de 2019-2023.

[19] Elle est courtière immobilière résidentielle, et s'occupe de vendre les unités pour le projet immobilier *Destination le B, phase 3* de l'Entrepreneur (projet qui inclut l'unité, objet des dépôts en litige).

[20] Elle s'occupe de préparer des documents et de les transmettre aux potentiels acheteurs des unités, afin d'obtenir leurs signatures.

[21] Le Bâtiment avait déjà fait l'objet de contrat préliminaire avec un tiers (non lié à la présente instance), mais qui avait annoncé son intention de se rétracter de son achat, rétractation, semblerait-il, non contestée par l'Entrepreneur.

[22] En août 2021, elle s'est occupée de transmettre les Contrats aux Bénéficiaires pour obtenir leurs signatures, malgré que le contrat préliminaire initial entre les premiers acheteurs et l'Entrepreneur ne soit pas annulé.

[23] À ce moment, les Contrats sont signés à la main par l'Entrepreneur sous prétexte qu'il n'était pas possible de les transmettre à l'Administrateur, puisque Mme Théroux attend toujours le désistement des premiers acheteurs.

[24] Parmi les Contrats, elle émet le formulaire d'attestation d'acompte, malgré qu'elle n'ait pas connaissance si le dépôt fut effectivement effectué par les Bénéficiaires.

[25] Par la suite, l'ensemble des Contrats est envoyé chez le notaire vers la fin de l'été 2022, afin d'être notarié quelque part au début de l'année scolaire.

[26] Elle n'a jamais reçu de rémunération de la part de l'Entrepreneur.

[27] Elle a arrêté de pratiquer en tant que courtière immobilière, suite aux multiples problématiques encourues avec l'Entrepreneur.

Josianne Côté

[28] Josianne Côté est l'une des Bénéficiaires.



- [29] Elle connaît l'Entrepreneur, puisqu'elle a acheté son dernier condominium par son entremise.
- [30] À cette époque, son lieu d'affaires se situait près de celui de l'Entrepreneur.
- [31] Familière avec le projet, elle lui manifeste son intérêt pour acheter une unité du projet immobilier *Destination le B*.
- [32] Alors qu'une unité se libère, l'Entrepreneur en informe Mme Côté.
- [33] Par la suite, pour l'unité 3 du projet, Mme Théroux lui transmet les Contrats qu'elle signe avec l'autre Bénéficiaire.
- [34] Elle convient d'une entente verbale avec l'Entrepreneur, afin d'obtenir le délai pour effectuer le versement de l'acompte jusqu'en juin 2022.
- [35] Quoi qu'il en soit, elle effectue le dépôt de l'acompte de trente-cinq mille dollars (35 000\$), lorsque la date devant notaire est confirmée (**B-7**).
- [36] Malgré que le contrat préliminaire stipule l'unité 3, elle aura l'unité 4, car les matériaux spécifiquement choisis par les Bénéficiaires (pour l'unité 3) furent livrés et installés dans une autre unité miroir, soit l'unité 4 (**B-4**).
- [37] En décembre 2022, considérant les retards de livraison, elle loue, achète et fait installer une porte patio, afin d'accélérer l'emménagement (**B-6 en liasse**).
- [37.1] En outre, elle achète des luminaires et des armoires de cuisine, dans cette même période.
- [37.2] Suivant les instructions de l'Entrepreneur, les frais devaient être payés directement par les Bénéficiaires, donc elle a payé elle-même.
- [38] Elle paye la terrasse, car l'Entrepreneur l'avait informée que ce n'était pas inclus (**B-8**).
- [38.1] Elle débourse également pour une balayeuse centrale.
- [39] Elle confirme n'avoir effectué aucune vérification au site de la RBQ concernant la ou les licence(s) de l'Entrepreneur et ne fait aucune vérification de son enregistrement auprès de l'Administrateur. Elle justifie ceci suite au fait qu'elle l'avait autrefois fait lors de son dernier achat et puisque l'Entrepreneur était représenté par une courtière immobilière licenciée.

Anne-Catherine Farley

- [40] Anne-Catherine Farley est la représentante pour 9249-8567 Québec Inc., soit l'une des Bénéficiaires.



[41] Elle prend connaissance du dossier tardivement, puisque c'est Mme Côté qui était plus impliquée.

[42] En retraçant l'historique du dossier, elle a ajouté la date de la signature du contrat préliminaire au 1^{er} mai 2022, afin de soumettre des documents dûment complétés à l'Administrateur.

[42.1] En faisant cet ajout, elle admet s'être trompée et elle voulait plutôt inscrire la date du 1^{er} mai 2021.

[43] Elle affirme n'avoir effectué aucune vérification au site de la RBQ.

PRÉTENTIONS ET PLAIDOIRIES

Bénéficiaires

[44] Les Bénéficiaires réclament le remboursement de l'acompte, car elles ont signé des formulaires valides pré-imprimés et pré-numérotés de la Garantie Construction Résidentielle (« **GCR** ») et ont été victimes du laxisme de la courtière immobilière et de la mauvaise foi de l'Entrepreneur.

[45] Les Bénéficiaires plaident de plus que les achats tout comme le dépôt doivent être considérés comme des acomptes et déposent en preuve les factures au soutien.

L'Administrateur

[46] L'Administrateur souligne qu'il n'y a pas de preuve qui permet de conclure par prépondérance que le contrat préliminaire a bien été signé avant octobre 2021, et que par conséquent, les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve.

[47] L'Administrateur soulève le fait que les Bénéficiaires n'ont jamais effectué de vérifications sur le statut d'accréditation de l'Entrepreneur auprès de la RBQ, alors que l'information est accessible au public.

[48] L'Administrateur plaide que les achats réclamés par les Bénéficiaires ne peuvent s'ajouter à la réclamation de l'acompte, car elles n'ont pas été soumises à la GCR avant l'arbitrage, et conséquemment ne se trouvent pas à la Décision de l'Administrateur.

QUESTIONS EN LITIGE

[49] L'Entrepreneur a-t-il manqué à ses obligations contractuelles?

[50] Les Bénéficiaires ont-elles droit au remboursement par l'Administrateur de leur acompte, et subsidiairement que doit-il être inclus par « acompte »?



GRILLE D'ANALYSE

- [51] L'arbitre désigné est autorisé par la Régie à trancher tout différend découlant des plans de garantie. Ceci inclut toute disposition de fait, de droit et de procédure, mais la réclamation doit, bien entendu, prendre source dans le Règlement (et le plan qui est son accessoire).
- [52] Le Tribunal souligne que le Règlement est d'ordre public tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel et prévoit que toute disposition d'un Plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle¹.
- [53] La sentence arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue².
- [54] Le contenu de la garantie est prévu à l'article 7 du Règlement :
- « 7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section. »
- [55] C'est à bon égard que la décision de l'Administrateur analyse la couverture du Plan de garantie en conformité des dispositions de l'article 26(1)a) du Règlement pour manquements avant la réception du Bâtiment :
- « 26. 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; »
- [56] Nous savons que l'article 26 du Règlement prévoit que le plan de l'Administrateur doit prévoir (et ce dernier le prévoit) qu'un manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant réception doit être couvert.
- [57] La jurisprudence est constante à l'effet que la somme ayant été versée pour la construction d'une maison sur un terrain précis oblige le plan de garantie³.
- [58] Nous savons de plus qu'à partir du moment où un bénéficiaire a payé un acompte à un entrepreneur et que ce dernier a remis une attestation d'acompte sur formulaire officiel de l'Administrateur (tel qu'il en est dans le cas présent), cette somme est protégée par le plan de garantie, à moins que la suspension de l'accréditation de

¹ Articles 5 et 139 du *Règlement sur le plan des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08).

² Idem, articles 20 et 120 du *Règlement*.

³ *Oboo et J.A.C. Construction inc. (Maison Lagacé)* (O.A.G.B.R.N., 2023-07-10), SOQUIJ AZ-51969080.



l'entrepreneur, l'insolvabilité ou l'inhabilité à performer ses obligations contractuelles n'ait été déjà connue par le Bénéficiaire, avant le dépôt, ce qui ici, n'est pas le cas.

- [59] Il doit y avoir remboursement des acomptes lorsque l'Entrepreneur n'est pas en mesure de livrer le bâtiment, lorsqu'il est situation de faillite ou lorsque le chantier est abandonné⁴.
- [60] Donc, outre un cas de fraude ou de grossière négligence des Bénéficiaires, ce qui n'est le cas présent non plus, c'est l'Administrateur qui est le mieux placé pour contrôler et gérer les comportements fautifs ou délinquants de son (ancien) membre et qui doit accepter le risque de ses écarts de conduite. En l'espèce, dans le cas présent, les Bénéficiaires étaient de bonne foi et ont été possiblement victimes du laxisme de la courtière immobilière mandatée par l'Entrepreneur ou de manigances de l'Entrepreneur, et par conséquent, ne serait-ce qu'en ce qui concerne ce volet, l'Administrateur doit supporter la perte et rembourser l'acompte.
- [61] Ces derniers propos ne sont pas les miens, ils appartiennent à Me Jeffrey Edwards, alors qu'il était notre collègue au CCAC, maintenant juge à la Cour supérieure du Québec.⁵
- [62] En outre, les témoignages des Bénéficiaires m'apparaissent crédibles. Il ne serait pas raisonnable de leur attribuer fraude ou grossière négligence, considérant qu'au moins l'une des Bénéficiaires connaissait l'Entrepreneur pour avoir déjà acheté une unité de ce dernier, et qu'elles ont signé des Contrats qu'elles estimaient valides.
- [63] Concernant les dépenses à titre d'acompte, en 2016 la Cour supérieure confirme ce qui suit :

« [21] Dès qu'un bénéficiaire remet à un entrepreneur une somme d'argent ou qu'il paie pour lui et à sa demande un tiers pour l'achat de matériaux, d'équipements ou d'accessoires utiles à la construction d'un bâtiment résidentiel et que ces biens sont livrés à l'entrepreneur, cette somme est protégée par un plan de garantie, même à défaut d'attestation d'acompte, que le bien soit installé ou non. (Soulignements du Tribunal) »⁶

- [64] Ce raisonnement ne peut trouver application, car rien dans la preuve ne démontre que l'Entrepreneur a requis ces dépenses.
- [65] Par conséquent, les dépenses encourues par les Bénéficiaires personnellement ne s'apparentent pas à un acompte, et ne peuvent pas être remboursées.

⁴ *Boucher-Huet et Solvo Solutions Ltd.*, AZ-51049948, M. Yves Fournier (SORECONI) (2014.02.12)

⁵ *Agudelo et Verre Azur inc. (IMM Habitation)* (O.A.G.B.R.N., 2007-09-19), SOQUIJ AZ-50452409.

Tabisa Oboo et Gimarley Kambi, bénéficiaires, et JAC Construction inc. / Les maisons Lagacé, entrepreneurs, et la GCR, arbitre Jean-Philippe Ewart, CCAC, S09-131001-NP, 2011-08-30.

⁶ *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*, 2016 QCCS 5593 (CanLII).



JUGÉ

- [66] Vu que les Bénéficiaires ont payé l'acompte à l'Entrepreneur et que ce dernier a remis aux Bénéficiaires une attestation d'acompte sur formulaire officiel de l'Administrateur;
- [67] Vu absence de fraude et de grossière négligence de la part des Bénéficiaires;
- [68] Vu que les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve quant aux frais supplémentaires encourus;
- [69] Dans mon appréciation souveraine des faits et ma compréhension de la loi, de la jurisprudence connue, je me dois de faire que partiellement droit à la demande des Bénéficiaires.
- [70] L'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter partiellement la réclamation des Bénéficiaires, renverser (en partie) la décision de l'Administrateur et condamner l'Administrateur au remboursement de l'acompte versé pour lequel une attestation fut délivrée.
- [71] En vertu de l'article 123 du Règlement, les coûts de l'arbitrage seront assumés par l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCEPTÉ ET ACCUEILLE PARTIELLEMENT la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

ORDONNE à l'Administrateur remboursement de l'acompte pour lequel attestation et certificat furent émis par l'Entrepreneur.

LE TOUT, incluant le remboursement des acomptes et frais d'arbitrage, avec intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, à compter d'un délai de grâce de trente (30) jours.

Montréal, le 7 août 2024



Michel A. Jeannot, CI Arb.

