

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Chapitre B-1.1, r. 8)

CANADA
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie : 222622-9730
N° dossier CCAC : S23-032401-NP

Entre

Investissement Angrignon Inc.
Entrepreneur

ET

Alexandre Roy & Roxanne St-Louis
Bénéficiaires

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour l'Entrepreneur : M^e Andrée Provencher
Stéphane Perreault

Pour les Bénéficiaires : M^e Clémence Trudeau
Alexandre Roy

Pour l'Administrateur : M^e Marc Baillargeon

Date de l'audience : 27 septembre 2023

Date de la sentence : 17 octobre 2023

DESCRIPTION DES PARTIES

ENTREPRENEUR :

Investissement Angrignon Inc.
545, boulevard René-Lévesque est
Montréal, Qc. H2L 0C3
a/s M^e Andréa Provencher
Cain Lamarre
630, boulevard René-Lévesque ouest
Montréal, Qc. H3B 1S6

BÉNÉFICIAIRES :

Roxanne St-Louis
Alexandre Roy
a/s M^e Clémence Trudeau
Therrien Couture Jolicoeur
2000, rue de l'Éclipse, bureau 1400
Brossard, Qc. J4Z 0S2

ADMINISTRATEUR :

La Garantie Construction Résidentielle
a/s M^e Marc Baillargeon
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

Tribunal d'arbitrage

Roland-Yves Gagné
Arbitre/CCAC
Place du Canada
1010 ouest, de la Gauchetière #950
Montréal, Qc. H3B 2N2

Pièces

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

- B-1 Avis de retard daté du 26 mai 2022;
- B-2 Avis de retard daté du 1er décembre 2022;
- B-3 Courriel daté du 4 décembre 2022;
- B-4 Courriel daté du 8 décembre 2022;
- B-5 Courriel daté du 13 décembre 2022;
- B-6 Courriel daté du 15 décembre 2022;
- B-7 Lettre de mise en demeure à Investissement Angrignon inc. datée du 16 décembre 2022 et signifiée le 22 décembre 2022
- B-8 Formulaire de réclamation daté du 24 janvier 2023;
- B-9 En liasse, décision de l'Administrateur du 1^{er} mars 2023 et annexes;
- B-10 Demande d'arbitrage du 23 mars 2023;



- B-11 Avis de retard daté du 31 mai 2023;
- B-12 Photos prises par les Bénéficiaires entre le 4 janvier et le 15 mai 2023, en liasse;
- B-13 Site Internet de l'Entrepreneur en date du 26 janvier 2023 et du 18 juillet 2023;
- B-14 Courriel du Bénéficiaire à l'attention de M^e Trudeau du 12 juin 2023 sur réception de l'avis du 31 mai 2023;
- B-15 Courriel de M^e Trudeau à M^e Poirier du 13 juin 2023.

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 Contrat préliminaire;
- E-2 Preuve de dépôt des acomptes;
- E-3 Avis daté du 26 mai 2022;
- E-4 Permis d'excavation;
- E-5 Avis de mise en chantier daté du 1^{er} décembre 2022;
- E-6 Permis de construction;
- E-7 Avis.

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat préliminaire et annexe signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 20 avril 2021;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 20 avril 2021;
- A-3 Annexe signé le 20 avril 2021;
- A-4 Attestation d'acompte datée du 11 mai 2021;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-5 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur le 11 janvier 2023, incluant :
 - Lettre de TCJ datée du 15 décembre 2022;
 - Rapport de tentative daté du 22 décembre 2022;
- A-6 Formulaire de réclamation 24 janvier 2023;
- A-7 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 26 janvier 2023, avec les preuves de remises par courriel, incluant:
 - Rapport de tentative daté du 22 décembre 2022 (voir A-4 : Note : pour voir A-5);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Correspondance(s)

- A-8 Avis de retard daté du 26 mai 2022;
- A-9 Avis de retard daté du 1^{er} décembre 2022;

Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

- A-10 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-11 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 1^{er} mars 2023, ainsi que la preuve de remise par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-12 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 29 mars 2023, incluant:
 - Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 23 mars 2023;
 - Décision de l'Administrateur datée du 1^{er} mars 2023 (voir A-10);
 - Notification de la demande d'arbitrage datée du 28 mars 2023;
- A-13 Courriel de l'organisme d'arbitrage daté du 25 avril 2023, incluant :
 - Nomination datée du 25 avril 2023;
- A-14 Curriculum Vitae du conciliateur Serge Fortin.



INTRODUCTION.....	4
TÉMOIGNAGES À L'AUDIENCE	8
Stéphane Perreault.....	8
Alexandre Roy	12
PLAIDOIRIES	18
L'Entrepreneur	18
L'Administrateur.....	20
Les Bénéficiaires	20
DÉCISION	22
Recours, procès de novo et compétence juridictionnelle.....	22
Le contrat préliminaire et sa clause 5	25
La clause 6, la diligence plaidée et le fardeau de preuve.....	31
Conclusions	34
FRAIS	34
CONCLUSION	35

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le « *Règlement* ») d'une décision de l'Administrateur du 1^{er} mars 2023, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 24 mars 2023, et par la nomination du soussigné comme arbitre de substitution le 11 juillet 2023.
- [2] Le différend que l'Entrepreneur a avec la décision de l'Administrateur du 1^{er} mars 2023 qu'il demande au Tribunal d'arbitrage de trancher est :
- [2.1] Point 1. Remboursement d'acompte 50 000\$.
- [3] Dans sa décision du 1^{er} mars 2023, l'Administrateur avait statué [les [...] ont été ajoutées par le Tribunal en remplacement des renseignements indiqués dans la décision] :

1. REMBOURSEMENT D'ACOMPTE 50 000\$

Le 20 avril 2021, un contrat préliminaire est conclu entre l'entrepreneur et les bénéficiaires pour la construction d'une unité de condo située au **1709, Bois-des-Caryers à Montréal (ville LaSalle)**. Tel que spécifié audit Contrat, celui-ci était sujet à la condition, notamment, que le condo soit terminé et prêt pour l'occupation **à l'été / automne 2022**. Le montant du contrat était de [...] \$ incluant les taxes. Sur le contrat préliminaire, un acompte initial payable de **5 000.00 \$** est indiqué. **(Annexe 1)**

Lors de la signature du contrat, les bénéficiaires ont été rassurés par les représentants de l'entrepreneur, des vendeurs de REMAX, disant que cette date de livraison serait respectée et qu'aucun retard n'était à prévoir.

Le 20 avril 2021, le contrat de garantie GCR fut signé. **(Annexe 1)**



Le 20 avril 2021, l'acompte initial de **5 000.00 \$** fut payé par un chèque no. 216, daté du 20 avril 2021, [...]. Un relevé bancaire ainsi qu'un chèque recto verso sont en preuves. **(Annexes 2 et 3)**

Le 11 mai 2021, un second acompte de **45 000.00 \$** fut payé par un chèque no. 218, [...]. Un relevé bancaire, un chèque recto verso et une attestation d'acompte sont en preuves. **(Annexes 2, 3 et 4)**

Le 26 mai 2022, un premier avis a été envoyé aux bénéficiaires, les informant du retard dans le projet, sans être en mesure de les informer de la nouvelle date prévue pour la livraison du condo. **(Annexe 5) [NOTE DU TRIBUNAL : il y est écrit au conditionnel, que cette date « AURAIT LIEU À L'ÉTÉ 2023 »]**

Un second avis fut transmis aux bénéficiaires, **le ou vers le 1er décembre 2022** afin de les aviser à nouveau des retards du projet, encore une fois, sans qu'aucune date de livraison ne leur soit transmise. **(Annexe 6)**

Considérant ce qui précède et vu l'incertitude entourant la réalisation du projet, les bénéficiaires ont transmis, **le 4 décembre 2022 et le 13 décembre 2022**, des courriels aux deux (2) vendeurs de l'équipe Remax, mandatés pour représenter l'entrepreneur, afin de les informer que les délais supplémentaires annoncés n'étaient pas acceptés et qu'ils désiraient, en conséquence, annuler le Contrat intervenu et ainsi récupérer le montant du dépôt versé, tel qu'ils sont en droit de le faire en vertu du contrat. **(Annexe 7)**

Un autre courriel, ayant le même sujet, a été envoyé **le 8 décembre 2022** à l'entrepreneur (l'administrateur). **(Annexe 7)**

Les bénéficiaires ont déclaré n'avoir jamais eu de retour de leurs courriels.

En résumé, les bénéficiaires s'attendaient à emménager à l'été/automne 2022 puis se sont fait maintenant dire à l'automne 2023.

L'entrepreneur a été rejoint. Celui-ci a attribué le retard au **long processus du renouvellement du permis de construction de l'arrondissement de LaSalle (Montréal)** ; il a mentionné que cette situation est hors de son contrôle.

Les bénéficiaires ont déclaré que les enjeux de ce projet n'ont rien eu à voir avec les permis. Ils ont eu confirmation de la Mairesse de LaSalle que le promoteur dès 2021 et 2022 savait qu'il y avait des enjeux de zonage, hors (sic!) ces enjeux ont été réglés à l'été 2022. Ce qui n'a rien à voir avec les permis de construction. Les bénéficiaires ont déclaré que le promoteur, ainsi que les vendeurs leur ont délibérément menti lors de la signature du contrat puisque tous savaient les enjeux de zonage. Les bénéficiaires n'ont jamais été informés de cet enjeu lors de la signature. D'autant plus, qu'ils avaient spécifiquement insisté sur la date de livraison **d'été 2022**.

Le 11 janvier 2023, les bénéficiaires ont transmis leur dénonciation à l'entrepreneur demandant le remboursement de l'acompte de 50 000.00 \$ **(Annexe 8)**.



Le 24 janvier 2023, le formulaire de réclamation demandant le remboursement de l'acompte comme indiqué dans sa dénonciation initiale du 11 janvier 2023, fut reçu aux bureaux de la GCR. Les bénéficiaires ont aussi payé les frais d'ouverture de la réclamation. (**Annexe 9**)

Dans le présent dossier, il importe de préciser que l'article 26, paragraphe 1 ainsi que l'article 30, paragraphe 1 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (Voir ici-bas) s'applique, puisqu'un contrat préliminaire fut signé par les parties.

L'entrepreneur n'a jamais donné suite au remboursement.

Considérant que les bénéficiaires n'ont jamais eu la livraison de leur bâtiment alors que la date limite était **21 décembre 2022 (fin de l'automne)** et que reporter la livraison de **6 mois au moins** n'était pas acceptable, notamment puisqu'il s'agissait d'une condition essentielle);

Considérant que les bénéficiaires a signifié sa demande d'annulation et de remboursement d'acompte conformément à l'article 5;

Considérant que l'entrepreneur n'a pas respecté la clause 5 du contrat préliminaire - Livraison de l'immeuble

Dans les circonstances, l'administrateur est d'avis que l'entrepreneur devra rembourser aux bénéficiaires l'acompte de **50 000.00 \$**

Analyse et décision

Dans le présent dossier, il importe de préciser que l'article 26, paragraphe 1 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs s'applique, puisqu'un contrat préliminaire fut signé par les parties [...]

[4] Voici la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, datée du 23 mars 2023 :

Nous sommes les procureurs de Investissement Angrignon inc. (ci-après l'« **Entrepreneur** »), qui nous a mandatés pour vous transmettre la présente demande d'arbitrage sur une décision concernant une réclamation, sur la propriété sise au 1709, Bois-des-Caryers, à Montréal, province de Québec, H8N 0B2 (ci-après la « **Propriété** »).

I. Les faits

Le ou vers le 20 avril 2021, un contrat préliminaire est intervenu entre Monsieur Alexandre Roy, Madame Roxanne St-Louis (ci-après les « **Bénéficiaires** ») et l'Entrepreneur (ci-après le **Contrat** »), prévoyant notamment que la Propriété sera substantiellement terminée et prête pour l'occupation à « l'été/automne 2022 » (ci-après la « **Date de livraison** »).

Le ou vers le 20 avril 2021 et le ou vers le 11 mai 2021, les Bénéficiaires ont versé un acompte de 50 000 \$ pour la construction de la Propriété (ci-après l'« **Acompte** »).



Le ou vers le 26 mai 2022, l'Entrepreneur a fait parvenir aux Bénéficiaires un avis annonçant le report de la Date de livraison à l'été 2023 (ci-après l'«**Avis de Report** »). Ce report s'expliquait par le fait que l'Entrepreneur était toujours en attente des autorisations de la Ville de Montréal, afin de pouvoir débiter les travaux.

Le ou vers le 1^{er} décembre 2022, un second avis fut transmis aux Bénéficiaires, leur annonçant que les travaux débiteront officiellement après le retour des fêtes (ci-après l'« **Avis de Mise en Chantier** »).

Le 6 février 2023, soit immédiatement après l'émission du permis de construction, les travaux ont débuté.

II. La décision soumise à l'arbitrage

Dans le cadre du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, RLRQ, c. B-1.1, r.8, les Bénéficiaires ont soumis une dénonciation écrite à l'administrateur le 7 janvier 2023, dont copie a été reçue par l'Entrepreneur le 22 janvier 2023.

Par la suite, cette dénonciation a fait l'objet d'une réclamation auprès de l'administrateur, par laquelle les Bénéficiaires désirent obtenir le remboursement de l'Acompte qui a été versé auprès de l'Entrepreneur les 20 avril et 11 mai 2021, pour l'achat de la Propriété.

Le ou vers le 1^{er} mars 2023, l'administrateur a rendu une décision, dans laquelle il accueille la réclamation des Bénéficiaires et ordonne à l'Entrepreneur de rembourser l'Acompte, au plus tard le 1^{er} avril 2023 (ci-après la « **Décision** »).

III. L'objet du différend

Pour les raisons ci-après mentionnées, l'Entrepreneur est insatisfait de la Décision et désire soumettre le différend à l'arbitrage.

L'article 5 du Contrat prévoit que l'Entrepreneur peut reporter la Date de livraison de la Propriété pour un maximum de 360 jours, et ce, sans que les Bénéficiaires ne puissent se prévaloir du droit de retrait :

[...] En plus, l'acheteur et le vendeur acceptent que le vendeur puisse notifier l'acheteur d'un premier changement de la date d'occupation en autant que cet avis soit envoyé dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la date de livraison et dans ce cas, la pénalité stipulée à la clause 27 ne s'appliquera pas et l'acheteur n'aura pas de droit de retrait, étant entendu que la date de livraison ne pourra pas être déplacée de plus de trois cent soixante (360) jours. [...]

L'Avis ayant été envoyé dans le délai de quatre-vingt-dix (90) jours précédant la Date de livraison et le report de cette dernière n'excédant pas trois cent soixante (360) jours, les Bénéficiaires ne peuvent se prévaloir du droit de retrait et obtenir le remboursement de l'Acompte versé pour la Propriété.



Contrairement à ce qui est énoncé dans la Décision, l'Avis de Report spécifiait expressément que la Date de livraison serait à l'été 2023. Dans l'Avis de Mise en Chantier, l'Entrepreneur a informé les Bénéficiaires que les travaux débuteraient après le retour des fêtes.

Il appert de ce qui précède que l'administrateur a fait fi du contenu des avis envoyés par l'Entrepreneur et a conclu erronément que ce dernier n'a pas respecté l'article 5 du Contrat et doit, conséquemment, rembourser aux Bénéficiaires l'acompte de 50 000 \$. Pour les motifs qui précèdent et tel qu'il le sera plus amplement démontré lors de l'arbitrage, cette décision est erronée.

TÉMOIGNAGES À L'AUDIENCE

Stéphane Perreault

- [5] Stéphane Perreault est le président de Vivenda, qui est le gestionnaire des projets pour l'Entrepreneur (et le président de l'Entrepreneur, pièce A-10), il œuvre dans le domaine de la construction depuis 30 ans.
- [6] Il supervise l'équipe de construction, l'administration et l'équipe de vente/marketing.
- [7] Il a été impliqué dans le projet des maisons de ville au Bois des Caryers.
- [8] Cela a débuté ainsi : c'était initialement un projet de six phases de maisons de ville, un autre développeur, initial, a fait les trois premières phases, et eux ont fait l'acquisition des trois dernières phases (phases 4, 5 et 6).
- [9] Les phases 4 et 5 ont été construites et livrées, ils sont maintenant à construire la phase 6, qui est celle du présent dossier.
- [10] Comme dans tous leurs projets, la vente des maisons de ville s'est faite ainsi : ils construisent une maison modèle, une équipe de vente est en place, on prépare la mise en marché, la documentation, les listes d'inclusion, les clients sont invités à se présenter dans les unités modèles.
- [11] Quand il y a entente, il y a signature d'un contrat préliminaire, puis la construction des unités.
- [12] Plus précisément pour l'unité 1709 objet du présent arbitrage, il présume que les clients ont eu accès à l'unité modèle, ont rencontré l'équipe de vente et sont arrivés à une entente pour réserver une unité.
- [13] Le contrat préliminaire (pièce E-1) est signé le 20 avril 2021 et la date prévue pour l'occupation sur ce contrat est « été/automne 2022 » :

[13.1] Extraits, pièce E-1, page 1 :

Conditions du contrat

Ce contrat est sujet aux conditions suivantes :

Date d'occupation : L'immeuble vendu sera substantiellement terminé et prêt pour l'occupation à la date du : Été/Automne 2022



- [14] Sur le prix de vente total, les Bénéficiaires ont versé un acompte de 5,000\$, puis un autre de 45,000\$, pour un versement total d'acomptes de 50,000\$, ces deux chèques d'acomptes datés respectivement du 20 avril puis du 11 mai 2021, sont produits en pièce E-2.
- [15] Les démarches de l'Entrepreneur pour livrer les unités à l'été/automne 2022 tel que prévus, sont les suivantes.
- [16] Tout d'abord, il tient à mentionner que lorsqu'il a fait l'acquisition des trois dernières phases, il a fait l'acquisition des plans des maisons et des permis valides.
- [17] Ils ont fait la mise en marché des trois phases, les deux premières ont été vendues, construites et livrées, et au moment de débiter le chantier de la troisième phase objet du présent litige, le permis de bâtir était périmé (venu à échéance) ;
- [17.1] le Tribunal a demandé si ce permis était au dossier, on lui a répondu qu'il n'en est rien ;
- [17.2] la procureure des Bénéficiaires a produit une objection sur la base que les raisons des reports n'étaient pas pertinentes, objection sur la pertinence jugée par le Tribunal comme étant trop prématurée en début d'une audience.
- [18] À la question sur les démarches qu'il a effectuées « quand il a constaté que le permis était arrivé à échéance » : il répond que comme dans tous ses projets, les procédures administratives avec les arrondissements (renouvellements, nouveaux permis, etc.) sont effectuées par une firme d'urbanistes qu'il mandate.
- [19] Dans le présent cas, c'est la firme BC2 qui a été mandatée pour effectuer les démarches avec l'arrondissement pour renouveler le permis de la phase 6.
- [20] Quand il a acquis 4, 5 et 6 les permis étaient valides pour deux ans et ils pouvaient les *extensionner* pour une année supplémentaire ; les phases ont été faites l'une après l'autre.
- [21] La firme BC2 a entamé les démarches de renouvellement de permis au début de 2021.
- [22] Tout d'abord il a fallu redéposer l'ensemble des plans de la Phase 6.
- [23] Les prises de contact avec l'arrondissement ont été assez pénibles car à l'époque on était en pleine Covid, les employés municipaux avaient la consigne de travailler à distance de la maison, donc acheminer les documents, avoir des réunions de coordination entre les urbanistes et l'arrondissement ; les semaines, les mois se sont écoulés entre chaque communication.
- [24] De plus pendant cette période, l'arrondissement est allé en élection, il y a eu un roulement important de personnel dans le département qui émet les permis, et l'arrondissement a modifié sa réglementation concernant la gestion de l'eau (rétention de l'eau sur les terrains) – tous ces éléments ont fait que le processus



s'est échelonné sur près de deux ans avant d'avoir finalement l'autorisation de débiter le chantier de la Phase 6.

[25] Pour aviser les clients des retards, il y a eu des communications.

[26] Une première communication signée par Stéphane Perreault a eu lieu le 26 mai 2022 (pièce E-3), où on mentionne qu'on prévoit une date de livraison à l'été 2023 :

Comme vous l'avez déjà constaté, le chantier pour la construction de la phase 6

Comme vous l'avez déjà constaté, le chantier pour la construction de la phase 6, n'est toujours pas débuté.

Depuis maintenant plusieurs mois, nous sommes dans l'attente des autorisations de la Ville, nous permettant le début des travaux. L'Arrondissement nous a fait part, à plusieurs occasions de l'avancement de notre dossier, mais les délais n'ont pas cessé de s'allonger. Le manque de personnel ainsi que la Covid auraient ralenti le processus d'émission des permis, de façon importante, nous indique-t-on. Les dernières informations reçues nous laissent croire que nous serions en mesure de débiter le chantier vers les mois de septembre ou octobre prochain. Dans cette perspective, la livraison de votre maison *aurait* lieu à l'été 2023. [Italiques du Tribunal]

Nous sommes conscients des inconvénients que cela peut vous causer et nous en sommes désolés. Notre contrôle sur les événements étant limité, nous souhaitons pouvoir débiter les travaux dès que possible.

Nous vous remercions de votre compréhension.

[27] La Ville a délivré le permis d'excavation le 15 décembre 2022 (pièce E-4) ;

[27.1] le Tribunal retient de la preuve que même si seulement le 1703 apparaît sur ce permis d'excavation, le permis incluait aussi celui objet du contrat préliminaire des Bénéficiaires.

[28] L'excavation a commencé dès l'autorisation en décembre.

[29] Le 1^{er} décembre 2022 (pièce E-5), une communication par Stéphane Perreault aux clients pour dire que les travaux débutaient dès après les Fêtes :

Vous avez été informés, il y a quelque temps, que nous étions dans l'attente des autorisations de la Ville nous permettant de débiter la construction de la Phase 6, soit votre future résidence. En effet, comme vous le savez, l'Arrondissement a connu d'importants délais faute du manque de personnel, ainsi qu'à cause des restrictions imposées par la COVID.

Les procédures reprenant graduellement leur rythme habituel, nous sommes heureux de pouvoir vous informer que nous sommes maintenant autorisés à débiter le chantier. Les travaux d'excavation débiteront dès le retour des vacances des Fêtes!

Nous sommes reconnaissants de la patience dont vous avez fait preuve, en ce début d'aventure et nous nous engageons à continuer de vous tenir informés quant à tous les avancements & étapes à suivre pour que votre expérience soit des plus simples, transparentes et excitantes.



- [30] Par la suite, la Ville a délivré le permis de construction en juillet 2023 (pièce E-6), mais on a commencé les fondations et le chantier au complet dès février 2023 sans le permis.
- [31] Une autre communication (pièce E-7) du 1^{er} juin 2023 pour informer qu'on a toutes les autorisations, on a proposé un bon d'achat de 10,000\$ en meubles pour compenser les retards – on indique que la date de livraison sera pour Noël 2023, pour [note du Tribunal : ce qui suit a fait l'objet d'une objection de la procureure des Bénéficiaires car cela n'apparaît pas à la lettre du 1^{er} juin] respecter les 360 jours du contrat préliminaire.
- [32] A la question de sa procureure, à savoir s'il est en mesure de confirmer la date de livraison, il répond que oui, l'unité va être livrée pour le 15 décembre 2023, on a demandé à toutes les équipes de travailler de façon intensive incluant les week-ends.
- [33] Depuis que le chantier est débuté, la plupart des équipes travaillent en semaine et souvent les week-ends, on est sur un *fast track* – une construction rapide pour livrer l'unité pour le 15 décembre.
- [34] De plus, une convention d'occupation intérimaire pourra intervenir, donc même si tous les papiers ne sont pas signés, par exemple même si le contrat de vente notarié n'était pas signé pour le 15 décembre, les Bénéficiaires pourraient emménager pour le 15 décembre.
- [35] En contre-interrogatoire, à la question :
- [35.1] le 1^{er} décembre 2022 (pièce E-5) : n'est-il pas exact que vous saviez à cette date que la date de livraison à l'été 2023 n'allait pas pouvoir être respectée?
- [35.1.1] il répond « non » ;
- [35.2] à la pièce B-6, courriel du 15 décembre 2022 par Luc Fournier, directeur des ventes, à Alexandre Roy, il est écrit :
- Objet : RE : Annulation du contrat préliminaire et remboursement du dépôt : Phase 6 – 1709 Bois des Caryers (Alexandre Roy et Roxanne St-Louis)
- Bonjour M. Roy,
- Comme discuté avec vous à 2 reprises, le chantier débutera officiellement en début d'année 2023 et la livraison est maintenant prévue automne 2023. Je comprends cependant la situation et je suis sincèrement désolé des inconvénients. Vos messages ont tous été transférés au président d'Investissement Angrignon Inc., Stéphane Perreault.
- Dans toute éventualité, vous pourrez compter sur la collaboration de l'équipe des ventes. Vous comprenez que la décision revient au développeur à savoir si le contrat pourra-être résilié.;
- [35.2.1] vous venez de dire ne pas savoir le 1^{er} décembre que la date de l'été 2023 n'allait pas être respectée, mais 14 jours plus



tard vous êtes capable d'affirmer que la date est repoussée à l'automne 2023 ?

35.2.1.1. il répond :

35.2.1.1.1. qu'on lui exhibe un courriel de Luc Fournier, directeur des ventes ;

35.2.1.1.2. ce n'est pas lui qui a écrit ce courriel ;

35.2.1.1.3. est-ce que Monsieur Fournier a confondu des dates et fait une erreur? ;

35.2.1.1.4. ce courriel (qu'on lui exhibe à l'audience, pièce B-6), il le voit pour la première fois – il n'a pas pris connaissance de cette pièce avant l'audience ;

35.2.1.1.5. qu'il répète qu'en décembre on était sur l'impression qu'on avait tous les feux verts et capable de livrer pour la « *date indiquée dans la lettre du 1^{er} décembre* » ;

[35.3] quant au sens de Noel 2023 dans la pièce E-7 ;

[35.3.1] il affirme qu'en inscrivant Noel 2023, l'essence de la lettre était pour dire que la résidence serait livrée en fin d'année, avant Noel ;

[35.4] quant à la raison pour laquelle il refuse de rembourser les Bénéficiaires ;

[35.4.1] il répond qu'il considère que le contrat est toujours valide, qu'il a rempli ses obligations, et il demande aux acheteurs de remplir les leurs.

Alexandre Roy

[36] Alexandre Roy est l'un des Bénéficiaires.

[37] Les Bénéficiaires ont été attirés par le projet à quelques rues de leur habitation et ils [le promoteur] annonçaient une livraison de maisons de ville à l'été 2022, ce qui était un critère extrêmement important étant donné que sa conjointe était enceinte.

[38] Basé sur ce critère d'importance, ils se sont présentés au bureau des ventes.

[39] Ils ont parlé avec les représentants du promoteur, ils ont rencontré « Doris », courtière immobilière, représentante du promoteur.

[40] Ils ont posé beaucoup de questions sur ce projet, surtout pour s'assurer que le promoteur était en contrôle avec la date de livraison, qui était un critère important.

[41] La représentante s'est faite rassurante qu'il était en contrôle.



- [42] Basé sur cela, ils ont pris rendez-vous pour la signature du contrat préliminaire, ils ont eu une première surprise car si on annonçait une livraison à l'été 2022, sur le contrat préliminaire c'était écrit « été/automne 2022 ».
- [43] C'était une surprise et ils ont passé beaucoup de temps avec les représentants pour cibler une date précise, c'était impossible même si c'était leur critère numéro 1, les représentants insistant sur le fait que le promoteur était compétent pour livrer selon ses engagements.
- [44] C'est le promoteur qui a rédigé le contrat, malgré plusieurs interrogations sur ce contrat il lui a été impossible de changer quoi que ce soit.
- [45] Par la suite, alors qu'il habite tout près du projet, il réalise vraiment un écart entre ce que le promoteur lui dit et ce qui se passe sur le terrain.
- [46] Quand il a reçu l'avis du 26 mai 2022 (pièces B-1 et E-3), c'est un mois avant la date contractuelle de la livraison (d'été 2022) et ça lui dit qu'il y a un report de la livraison à l'été 2023 (« la livraison de votre maison aurait lieu à l'été 2023 »).
- [47] C'est très important pour lui car quand on achète une maison, qu'on signe un contrat, on veut s'assurer de savoir quand ça commence et quand ça termine car il a vraiment insisté sur la date précise de livraison, c'est un achat important dans la vie d'une famille, et pour lui, l'été 2023 c'est du 21 juin au 21 septembre.
- [48] La réception de cet avis confirme exactement ce qu'il voit sur le terrain, pour lui, c'est un lien de confiance qui s'était fait avec le promoteur, on lui avait vendu la transparence et la vérité, et la confiance s'effrite.
- [49] Il s'est empressé de communiquer avec le promoteur pour *escalader* son mécontentement et les enjeux, directement avec Luc Fournier, directeur des ventes, on lui rementionne l'importance pour sa conjointe et lui de la date de la livraison.
- [50] Quant à la réception de l'avis du 1^{er} décembre 2022 de Stéphane Perreault : alors qu'avant il avait fait des suivis avec le promoteur qui était toujours extrêmement rassurant, il voit une divergence entre ce qu'on lui dit verbalement au téléphone et ce qu'il voit sur le terrain, pour lui, cet avis est extrêmement inquiétant, il a une petite fille qui est née, il a besoin d'une maison et a besoin qu'on respecte la date de livraison, il voit qu'on lui annonce un autre report.
- [51] C'est moins de sept mois après l'avis du 26 mai, malgré ses suivis où l'Entrepreneur était rassurant.
- [52] Quand il avait reçu l'avis du 26 mai, il avait déjà exprimé son intention, s'il y avait encore des reports, de résoudre le contrat et ravoir son acompte, tel que stipulé au contrat préliminaire ;
- [52.1] il reçoit ce deuxième avis-là, pour lui c'est extrêmement inquiétant car ça laisse peu de mois au promoteur pour livrer une maison pour un projet extrêmement complexe, c'est indubitable pour lui que la maison ne serait pas livrée à l'été 2023.



[53] Donc il écrit de façon officielle au représentant du promoteur qu'il veut résoudre le contrat et obtenir le remboursement de son acompte.

[54] Le 4 décembre 2022 (pièce B-3), il envoie un courriel à Doris Kertesz, la courtière immobilière, qui travaille avec Luc Fournier, directeur des ventes qui a signé le contrat préliminaire :

Bonjour Doris,

Après réflexion notre famille ne peut se permettre des délais supplémentaires dans l'acquisition de notre nouvelle demeure. De plus, la date de prise de possession est toujours incertaine et non connue.

Malheureusement, nous ne pouvons plus vivre avec cette incertitude puisque notre famille s'agrandit. Nous devons penser à notre avenir.

Nous désirons donc le remboursement rapidement de notre dépôt (50000 \$) et vous remercies de votre collaboration (toi et le promoteur).

Le remboursement doit se faire au nom de Roxanne St-Louis. Merci de nous indiquer la marche à suivre avec toi, ainsi que le promoteur. (dépôt direct, chèque, ect)

[55] Il n'a reçu aucune réponse de Madame Kertesz.

[56] N'ayant pas de nouvelles des représentants, il décide de contacter directement le haut de l'entreprise en écrivant directement à Monsieur Perreault pour lui dire qu'il renonçait au contrat et voulait son acompte conformément au contrat préliminaire.

[57] Le 8 décembre 2022 (pièce B-4), il envoie un courriel directement à Stéphane Perreault, avec Doris Kertesz et Luc Fournier en c.c. :

Objet : Annulation du contrat préliminaire et remboursement du dépôt: Phase 6 - 1709 Bois des Caryers (Alexandre Roy et Roxanne St-Louis)

Bonjour M. Perreault,

Étant donné l'incertitude sur la date de prise de possession de la Phase 6 du 1709 Bois des Caryers nous désirons annuler le contrat préliminaire et recevoir le remboursement de notre dépôt (50,000.00\$).

Nous sommes sérieux dans cette démarche. La date de prise de possession est toujours inconnue et le chantier non démarré. Désormais, nous sommes à plus d'une année de retard sur la prise de possession initial inscrit au contrat préliminaire.

Après réflexion, notre famille ne peut se permettre des délais supplémentaires dans l'acquisition de notre nouvelle demeure.

Je vous demande une collaboration et un traitement professionnel de cette demande, digne de votre réputation.



Je crois que cette annulation est aussi une opportunité pour Vivenda et permettra un ajustement à votre bénéfice de votre prix de vente pour le prochain acquéreur.

Je vous remercie d'avance pour votre collaboration

[58] Il n'a pas reçu de réponse.

[59] Le 13 décembre 2022 (pièce B-5), il écrit à Luc Fournier qui a une adresse de courriel @vivenda.net, qui est le promoteur, étant pro-actif dans les suivis :

Bonjour M. Fournier

Étant donné l'incertitude sur la date de prise de possession de la Phase 6 du 1709 Bois des Caryers nous désirons annuler le contrat préliminaire et recevoir remboursement de notre dépôt (50,000.00\$).

Nous sommes sérieux dans cette démarche. La date de prise de possession est toujours inconnue et le chantier non démarré. Désormais, nous sommes à plus d'une année de retard sur la prise de possession initial inscrit au contrat préliminaire.

Après réflexion, notre famille ne peut se permettre des délais supplémentaires dans l'acquisition de notre nouvelle demeure.

Je vous demande une collaboration et un traitement professionnel de cette demande, digne de votre réputation.

Je crois que cette annulation est aussi une opportunité pour Vivenda et permettra un ajustement à votre bénéfice de votre prix de vente pour le prochain acquéreur.

Je vous remercie d'avance pour votre collaboration

[60] Il a aussi laissé sept ou huit messages au même effet aux membres de Vivenda, n'ayant pas de nouvelles.

[61] Puis le 15 décembre 2023 (pièce B-6), Luc Fournier, directeur des ventes, confirme que la livraison était reportée à l'automne 2023 :

Bonjour M. Roy

Comme discuté avec vous à 2 reprises, le chantier débutera officiellement en début d'année 2023 et **la livraison est maintenant prévue automne 2023**. Je comprends cependant la situation et je suis sincèrement désolé des inconvénients. Vos messages ont tous été transférés au président d'Investissement Angrignon inc. Stéphane Perreault.

Dans toute éventualité, vous pourrez compter sur la collaboration de l'équipe des ventes. Vous comprenez que la décision revient au développeur à savoir si le contrat pourra-être résilié. (caractères gras du Tribunal)



- [62] Sa réaction, comme consommateur, il conclut que ses droits ne sont pas respectés et il mandate un cabinet d'avocats pour réitérer sa position auprès du promoteur.
- [63] Par lettre datée du 16 décembre 2022 (pièce B-7), ses procureurs ont envoyé la présente lettre à l'Entrepreneur :

Nous représentons les intérêts de Mme Roxanne St-Louis et de M. Alexandre Roy (nos Clients), lesquels nous mandatent de vous faire parvenir la présente mise en demeure.

Nos Clients nous expliquent qu'ils ont signé, le 20 avril 2021, avec votre entreprise, un « Contrat préliminaire (Condominium) » (le Contrat) pour l'achat d'un condo à être construit au 1709 de la phase 6 du projet MVL situé au numéro civique 1709 Bois des Caryers à La Salle (le Condo).

Tel que spécifié audit Contrat, celui-ci était sujet à la condition, notamment, que le Condo soit terminé et prêt pour l'occupation à l'« été / automne 2022 ». À cette occasion et dans les nombreux suivis effectués par nos Clients par la suite, ces derniers ont toujours été clairs à l'effet qu'il s'agissait d'une condition essentielle à la signature du Contrat, Mme St-Louis étant alors enceinte et le couple désirant y aménager rapidement suivant la naissance de leur enfant. D'ailleurs, lors de la signature du Contrat, nos Clients ont été rassurés par vos représentants, Mme Doris Kertesz et M. Luc Fournier, à l'effet que cette date de livraison serait respectée et qu'aucun retard n'était à prévoir.

Sur la foi de cette information, un premier dépôt de 5 000 \$ vous fut versé par ces derniers le 20 avril 2021 et un second, le ou vers le 11 mai 2021, au montant de 45 000 \$, portant la somme totale du dépôt actuellement en votre possession à 50 000 \$.

Or, en novembre 2021, vous faisiez parvenir à nos Clients un premier avis (l'Avis #1) les informant du retard dans le projet, sans être en mesure de les informer de la nouvelle date prévue pour la livraison du Condo. Un second avis (l'Avis #2), leur fut transmis le ou vers le 1^{er} décembre 2022 afin de les aviser à nouveau des retards du projet, encore une fois, sans qu'aucune date de livraison ne leur soit transmise. À ce jour, nos Clients nous informent que les travaux de construction n'ont, dans les faits, pas encore débutés.

Non seulement la date de livraison initialement convenue n'a pas été respectée, mais il est à prévoir que le Condo ne sera vraisemblablement pas livré encore dans la prochaine année.

Considérant ce qui précède et vu l'incertitude entourant la réalisation du projet, nos Clients ont transmis, le 4 décembre 2022, un courriel à Mme Doris Kertesz de l'équipe Remax mandatée pour vous représenter dans le cadre de votre processus de vente, afin de l'informer que les délais supplémentaires annoncés n'étaient pas acceptés et qu'ils désiraient, en conséquence, annuler le Contrat intervenu et ainsi récupérer le montant du dépôt versé, tel qu'ils sont en droit de le faire en vertu du Contrat. Un second courriel, au même effet, vous était personnellement transmis le 8 décembre dernier ainsi qu'un troisième, à M. Luc Fournier, le 13 décembre 2022.



Malgré ce qui précède, nos Clients n'ont, à ce jour, reçu aucune réponse concrète à leurs demandes.

Or, Investissement Angrignon inc. est manifestement en défaut de respecter son obligation de délivrer le bien vendu, à la date convenue. En conséquence, nos Clients sont en droit de demander l'annulation du Contrat et ainsi, de récupérer la totalité du dépôt vous ayant été versé, notamment en vertu de la clause 5 et 27 dudit Contrat.

Considérant ce qui précède, vous êtes formellement mis en demeure de confirmer l'annulation du Contrat et de rembourser à nos Clients la somme de 50 000 \$, par la remise d'un chèque certifié ou traite bancaire émis à l'ordre de *Therrien Couture Joli-Cœur s.e.n.c.r.l. en fidéicommiss*, et ce, dans un délai de 10 jours de la réception de la présente, à défaut de quoi, des procédures judiciaires seront entreprises, sans autre délai ni avis.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

- [64] N'ayant aucune nouvelle, il a produit une réclamation auprès de la GCR (pièce B-8).
- [65] Il passe encore proche du projet, et il constate encore une fois un écart important entre ce qu'on lui dit et la réalité sur le terrain.
- [66] Il a produit des photos pour montrer que même en janvier 2023, rien n'était commencé.
- [67] Il a reçu par la suite une lettre du promoteur datée du 31 mai 2023 (pièce B-11) sans savoir pourquoi car :
- [67.1] dès le 4 décembre il avait mentionné ce qu'il voulait faire, de résoudre le contrat et obtenir remboursement de son acompte ;
 - [67.2] tous savaient qu'il avait un avocat au dossier ;
 - [67.3] la GCR lui avait confirmé que le contrat était nul et sans avenu ;
 - [67.4] il est dans un processus d'arbitrage.
- [68] Cette lettre du 31 mai 2023 est un nouveau report de la date de livraison à Noël 2023.
- [69] Il n'a pas souvenir avoir reçu la lettre produite en E-7 (lettre du 1^{er} juin), aucune connaissance de cette lettre, il a quant à lui reçu la lettre datée du 31 mai 2023 (pièce B-11, le témoin Perreault a reconnu à l'audience avoir signé ce document) au contenu similaire ;
- [69.1] le Tribunal a noté à l'audience n'avoir aucune preuve au dossier que la lettre du 1^{er} juin (E-7) avait été remise aux Bénéficiaires, mais tous les participants à l'audience ont convenu que comme son contenu est similaire à la lettre du 31 mai 2023 (B-11) reçue par les Bénéficiaires le 12 juin, étant alors en vacances au 31 mai, ce n'était pas vraiment pertinent pour l'issue du présent arbitrage.



- [70] Il l'a transmise (pièce B-11) à ses avocats le 12 juin 2023 (pièce B-14) à son retour de vacances.
- [71] Par l'entremise de sa procureure (pièce B-14), il a confirmé avoir reçu la lettre et réitéré que le contrat était résolu.

PLAIDOIRIES

L'Entrepreneur

- [72] L'Entrepreneur soumet qu'il n'y a eu aucun manquement de l'Entrepreneur de ses obligations légales ou contractuelles, de sorte que l'article 26 (1) du *Règlement* ne s'applique pas.
- [73] Il n'y a aucun manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ce qui fait en sorte que le contrat préliminaire est toujours en vigueur et les Bénéficiaires ne peuvent se prévaloir du droit de retrait et obtenir le remboursement de l'acompte.
- [74] Il n'y a eu aucun manquement aux obligations contractuelles pour deux raisons :
- [74.1] premièrement, l'Entrepreneur a respecté les dispositions de l'article 5 du contrat préliminaire ;
 - [74.2] deuxièmement, l'Entrepreneur a été victime de retard dans l'obtention des autorisations des autorités compétentes, de sorte que les retards dans la livraison de l'immeuble ne lui sont pas imputables.
- [75] Quant à l'article 5 du contrat préliminaire, la date de livraison était été/automne 2022.
- [76] L'automne va jusqu'au 21 décembre 2022, donc selon les dispositions du contrat, l'Entrepreneur avait une fenêtre du 21 juin au 21 décembre 2022 pour livrer l'ouvrage.
- [77] Le 26 mai 2022, il y a eu un avis, qui prévoyait le report à l'été 2023.
- [78] Il y a eu un avis de mise en chantier daté du 1^{er} décembre 2022, avis qui ne prévoit aucune date de report, cet avis ne peut pas être qualifié d'avis de report.
- [79] Le 31 mai 2023 (B-11), l'avis reporte la date de livraison à Noël 2023.
- [80] Le témoignage de Monsieur Perreault vient confirmer qu'en date du 15 décembre 2023, l'immeuble va être prêt et les acheteurs vont pouvoir rentrer l'immeuble.
- [81] Monsieur Perreault a aussi témoigné qu'une convention d'occupation intérimaire pouvait être convenue de sorte que si les papiers ne sont pas tous prêts en date du 15 décembre, il peut y avoir une convention entre les parties qui permettrait aux acheteurs de prendre possession avant la signature de l'acte notarié.
- [82] La clause 5 du contrat préliminaire prévoit la possibilité d'une convention d'occupation intérimaire :

5. LIVRAISON DE L'IMMEUBLE

Pourvu que l'acte de vente ait été préalablement signé devant le notaire instrumentant, la livraison de l'immeuble aura lieu à la date fixée pour l'occupation, de l'immeuble est intervenue **sauf si une convention d'occupation intérimaire**



entre les parties. En plus, l'acheteur et le vendeur acceptent que le vendeur puisse notifier l'acheteur d'un premier changement de la date d'occupation en autant que cet avis soit envoyé dans les quatre-vingt-dix jours (90) de la date de livraison et dans ce cas, la pénalité stipulée à la clause 27 ne s'appliquera pas et l'acheteur n'aura pas de droit de retrait, étant entendu que la date de livraison ne pourra être déplacée de plus de trois cent soixante (360) jours. Cependant, s'il s'agit d'un avis subséquent au premier avis (lequel devra respecter les délais ci-haut énoncés), la pénalité stipulée à la clause 27 ne s'appliquera pas et si l'acheteur refuse cette nouvelle date de livraison, il devra en notifier le vendeur dans un délai de sept jours de la réception d'un tel avis et le présent contrat préliminaire deviendra nul à toutes fins de droit et, dans tel cas, tout argent reçu par le vendeur sera remis au promettant-acheteur, sans autre recours de part et d'autre.

[83] La clause 5 du contrat préliminaire prévoit aussi *que la date de livraison ne pourra être déplacée de plus de trois cent soixante (360) jours* :

[83.1] l'interprétation qu'en fait l'Entrepreneur, est que dans les faits, le délai de 360 jours a été respecté parce qu'initialement, la date de livraison était été/automne 2022, l'Entrepreneur avait jusqu'au 21 décembre 2022 pour livrer l'immeuble, laquelle date a été reportée jusqu'au 15 décembre 2023, date fixée par l'Entrepreneur, comme il en a témoigné à l'audience.

[84] Quant au deuxième élément, soit les retards dans l'obtention des autorisations, la clause 6 du contrat préliminaire stipule *Le vendeur ne sera pas responsable du retard [...] retard dans l'obtention des autorisations par les autorités compétentes* :

6. RETARD DANS LA LIVRAISON

Le vendeur ne sera pas responsable du retard apporté à la livraison de l'immeuble, si ce retard provenait du défaut du promettant-acheteur de remplir ses obligations en vertu du présent contrat, ou d'une force majeure, ou de la survenance de toute autre cause indépendante de la volonté du vendeur, à savoir mais sans limitation : tout accident inévitable, guerre, révolution, inondation, feu, grève ou autre conflit de travail, défaut de tout fournisseur de matériaux ou de services, impossibilité d'obtenir des matériaux et services à des conditions raisonnables, absence des services d'utilité publique, manque de fourniture de services d'électricité, parachèvement des services municipaux, retard dans l'obtention des autorisations par les autorités compétentes, retard dans les inspections par la société prêteuse ou, encore, tout règlement ou législation ou ordonnance de tout palier gouvernemental.

Advenant le cas où le commencement ou la continuation des travaux soit empêché pour une cause indépendante de la volonté du vendeur, tel qu'établi ci-dessus, et que cet empêchement se prolonge pendant une période de trente (30) jours ou plus et que, par la suite, le coût de la construction ait augmenté le vendeur aura le droit, en justifiant telle augmentation, de mettre en cause le prix de vente de l'immeuble et d'en négocier une augmentation avec le promettant-acheteur. Advenant qu'une nouvelle entente ne puisse intervenir quant au nouveau prix de vente, l'une ou l'autre des parties aura le droit d'annuler le présent contrat préliminaire et, dans tel cas, tout argent reçu par le vendeur sera remis au promettant-acheteur, sans autre recours de part et d'autre.



- [85] Stéphane Perreault, entendu à l'audience, est propriétaire d'une entreprise qui a été diligente depuis le début dans l'obtention des permis et qui a été victime des retards imputables à la Ville pour obtenir les permis d'excavation et de construction.
- [86] Il a mandaté une firme d'urbanistes pour l'assister à obtenir les permis considérant la complexité de ces dossiers puis il a aussi parlé d'un délai de deux ans pour obtenir les autorisations, les travaux d'excavation ont commencé dès qu'il a obtenu le permis, il n'y a pas eu de délai quand il a obtenu son permis ce qui démontre la diligence de l'Entrepreneur – de même les travaux de construction ont débuté avant l'obtention du permis de construction, preuve qu'il souhaitait construire le projet et satisfaire la clientèle.
- [87] En tout temps, l'Entrepreneur a fait preuve de diligence et a été actif dans les démarches pour faire avancer le projet de sorte que les retards ne lui sont pas imputables et l'article 6 trouve application :
- [87.1] l'interprétation que l'Entrepreneur en fait, c'est que les Bénéficiaires n'ont pas le droit de se retirer du contrat, et pas droit au remboursement de leur acompte.
- [88] Pour tous ces motifs, l'Entrepreneur demande d'annuler la décision de l'Administrateur qui ordonnait le remboursement de l'acompte, compte tenu du fait que le contrat préliminaire est valide, toujours en vigueur.
- [89] La procureure ajoute que l'article 140 du *Règlement* n'a pas d'incidence, les Bénéficiaires n'ayant renoncé à rien.

L'Administrateur

- [90] L'Administrateur plaide que si les faits sont différents, le droit ressemble à la décision rendue par le Tribunal soussigné en mars 2023 dans *Construction APP c. Richard Masse et Myriam Morency*¹ sur la base du fait que l'article 140 du *Règlement* est d'ordre public.
- [91] Dans un contrat d'adhésion, où Monsieur Roy n'avait pas pu changer une clause, l'interprétation doit jouer en faveur des Bénéficiaires.
- [92] Si Monsieur Perreault a témoigné que ce n'était pas de la faute de l'Entrepreneur, qu'il était dans l'attente de permis, et par conséquence, il n'a pu livrer, Monsieur Roy a témoigné que pour lui, son épouse était enceinte, la date était importante, c'était le critère numéro 1, alors que ça a été reporté et, de plus, en date d'aujourd'hui, le bâtiment n'est toujours pas livré ni livrable, il y a toujours un doute si la construction sera livrée en décembre prochain.

Les Bénéficiaires

- [93] Les Bénéficiaires plaident que la question que le Tribunal a à trancher est simple : il s'agit de déterminer si les Bénéficiaires ont droit au remboursement de l'acompte versé à l'Entrepreneur en vertu de l'article 5 du contrat et de l'article 26 (1) (a) du *Règlement*.

¹ *Masse et Construction APP inc.*, 2023 CanLII 70155 (QC OAGBRN), Roland-Yves Gagné, arbitre.



- [94] L'ensemble des conditions prévues au *Règlement* et à l'article 5 du contrat ont été rencontrées et conséquemment, les Bénéficiaires étaient en droit d'obtenir le remboursement de l'acompte versé.
- [95] L'article 5 demande une lecture attentive, c'est l'élément clé.
- [96] L'article 5 demande trois conditions pour donner ouverture au remboursement de l'acompte :
- [96.1] première condition : un premier avis, un premier changement de la date d'occupation –ce premier changement est l'avis numéro 1, pièce B-1, qui prévoit un report de la date initiale à l'été 2023 ;
 - [96.2] deuxième condition : un avis subséquent au premier avis, l'avis numéro 2 est une espèce d'addition entre la pièce B-2 (correspondance du 1^{er} décembre 2022) car, comme l'a invoqué Monsieur Roy, il était inconcevable de penser que la phase 6 allait être construite à temps, mais on a eu une confirmation le 15 décembre (B-6) qu'on prévoit un nouveau retard de l'été à l'automne 2023 ;
 - [96.2.1] elle n'entre pas dans la question des 90 jours de la date de livraison et des 360 jours car pour eux, ces délais sont seulement applicables pour l'application de la clause 27 qui prévoit une pénalité, ce n'est aucunement pertinent pour notre dossier ;
 - [96.3] troisième condition : il faut qu'il y ait une notification de l'acheteur au vendeur dans les sept jours de la réception de l'avis subséquent ;
 - [96.3.1] cet avis subséquent est du 1^{er} décembre, et dès le 4 décembre (pièce B-3) trois jours plus tard, les Bénéficiaires ont fait part de leur intention de mettre fin au contrat ; et
 - [96.3.2] si le Tribunal conclut que c'est plutôt le courriel du 15 décembre qui constitue cet avis subséquent au premier avis, les Bénéficiaires ont notifié à nouveau leur position et les mettaient même en demeure en date du 22 décembre 2022.
- [97] De façon purement subsidiaire aux arguments déjà invoqués, car les trois conditions sont rencontrées, une correspondance pièce B-11, datée du 31 mai 2023, reçue le ou vers le 12 juin, est une confirmation supplémentaire à l'effet que la deuxième date de livraison d'automne 2023 n'allait pas être respectée, on reporte à Noël 2023 – il y a une différence entre les deux.
- [98] Sur réception, on a réitéré aux avocats de l'Entrepreneur notre position, encore une fois en respectant le délai de sept jours.
- [99] Quant aux arguments de l'Entrepreneur :
- [99.1] les causes invoquées visent à ajouter des conditions pour donner ouverture au droit à la résolution du contrat en vertu de l'article 5 ;



- [99.1.1] si l'Entrepreneur avait voulu rendre la résolution, conditionnelle aux raisons invoquées il fallait que ce soit mentionné à l'article 5 et ce n'est pas le cas ;
- [99.1.2] l'article 5 ne prévoit pas en aucun cas, que les raisons du retard doivent être imputables à l'Entrepreneur pour pouvoir avoir droit à la résolution du contrat ;
- [99.2] il semble que l'Entrepreneur ait plaidé que la première phrase de l'article 6 s'appliquait à l'article 5 : elle plaide quant à elle que la première phrase de l'article 6 n'est pas indépendante, elle doit se lire avec le reste du paragraphe à l'article 6 pour avoir un quelconque effet ;
- [99.2.1] essentiellement, l'article 6 est un autre mécanisme pour permettre aux Bénéficiaires de résoudre leur contrat et ce n'est pas celui dont les Bénéficiaires se sont prévalus ;
- [99.2.2] l'article 5 est clair et ne doit pas être interprété, et sinon, il est un contrat d'adhésion, à être interprété en faveur des Bénéficiaires.
- [100] En conclusion, la décision de l'Administrateur ordonnant à l'Entrepreneur le remboursement de l'acompte doit être confirmée en arbitrage, le tout selon l'article 26 (1) (a) du *Règlement*.

DÉCISION

- [101] Avec égards, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, vu qu'elle est non fondée, autant en fait qu'en droit.

Recours, procès de novo et compétence juridictionnelle

- [102] D'entrée de jeu, le Tribunal est saisi d'une réclamation à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie (la GCR) en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et non d'un litige strictement entre un acheteur et un vendeur en vertu du droit commun.
- [103] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* n'est pas un chapitre du Code civil, ni une loi de l'Assemblée nationale, mais un Décret gouvernemental adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment, Règlement* qui stipule, à ses articles 7 et 74 :
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.**
74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur **dans le cadre du plan approuvé.**
- [104] Pour sa part, l'article 26 du *Règlement* parle de la garantie des acomptes en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations dans un contrat de vente :



26. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

1° dans le cas d'un contrat de vente:

a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;.

[105] Notre Cour d'appel a jugé à plusieurs reprises² que le *Règlement* était d'ordre public, entre autres dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*³ :

[10] En l'espèce, ce plan de garantie est au bénéfice des personnes qui ont conclu un contrat avec un entrepreneur pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf. Le plan garantit l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur sous réserve de certaines conditions.

[12] La Loi oblige les entrepreneurs en construction à détenir une licence (art. 46). Suivant le Règlement, pour agir à titre d'entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs toute personne doit adhérer à un plan qui garantit l'exécution de ses obligations résultant d'un contrat avec un bénéficiaire.

[13] **Le Règlement est d'ordre public. Il détermine notamment les dispositions essentielles du contrat de garantie en faveur des tiers.** Le contrat doit de plus être approuvé par la Régie du bâtiment (art. 76).

[...] [15] Pour reprendre l'expression de la juge Rayle dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*, nous sommes en présence de contrats (garantie et adhésion) **fortement réglementés dont le contenu est dicté par voie législative et réglementaire.** (références omises)

[106] L'arbitrage est un procès de novo.

[107] La Cour supérieure a confirmé dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*⁴ que le présent arbitrage est un procès « de novo », au cours duquel le Bénéficiaire et l'Entrepreneur peuvent apporter toute preuve nouvelle, le Tribunal d'arbitrage procède donc à l'examen complet des exigences prévues par le *Règlement* et n'a pas à commenter chaque affirmation de la décision de l'Administrateur :

² *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] ; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Laroche, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725*, J.E. 2005-132 (C.A.), paragraphe [11].

³ 2011 QCCA 56

⁴ *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur). Voir aussi, au même effet : *Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre (paragraphe [89] et [90]); *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [335].



[20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux.

[...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...]

[108] Dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁵, notre collègue Yves Fournier, arbitre, écrit :

[68] Encore faut-il relire l'article 19 où le législateur utilise les mots « soumettre le différend » :

19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur.

(Je souligne)

[69] L'une des parties n'étant pas satisfaite de la décision du conciliateur peut soumettre, présenter le différend à l'arbitrage et ce différent reste tout entier. Le législateur n'a jamais restreint la preuve pouvant être présentée.

[109] Déjà en 2006, notre ancien collègue Jeffrey Edwards, alors arbitre aujourd'hui juge à la Cour supérieure, écrivait dans *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*⁶ :

[130] Même s'il n'y a pas d'erreur grave dans la décision de l'inspectrice-conciliatrice, il n'en demeure pas moins que la demande d'arbitrage donne droit à un procès de novo et le Tribunal d'arbitrage est requis de faire sa propre évaluation de la preuve administrée contradictoirement et d'en tirer ses propres conclusions. [...]

[110] La compétence juridictionnelle étant déterminée par la *Règlement*, il va de soi que le Tribunal d'arbitrage tranche en vertu du droit en vigueur; la Cour suprême affirme dans *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)*⁷ :

14. [...] Il est bien établi en droit que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit sont présumés avoir le pouvoir d'aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis. [...].

26. La présomption qu'un tribunal administratif peut aller au-delà de sa loi habilitante — contrairement à celle qu'il peut se prononcer sur la constitutionnalité — découle du fait qu'il est peu souhaitable qu'un tribunal administratif se limite à l'examen d'une partie du droit et ferme les yeux sur le reste

⁵ CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre.

⁶ *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre, paragraphe [130].

⁷ 2006 CSC 14.



du droit. Le droit n'est pas compartimenté de manière à ce que l'on puisse facilement trouver toutes les sources pertinentes à l'égard d'une question donnée dans les dispositions de la loi habilitante d'un tribunal administratif. Par conséquent, restreindre la capacité d'un tel tribunal d'examiner l'ensemble du droit revient à accroître la probabilité qu'il tire une conclusion erronée. Les conclusions erronées entraînent à leur tour des appels inefficaces ou, pire encore, un déni de justice.

[111] En 2010, dans l'affaire *Desrochers c. Sotramont Québec Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*⁸, notre collègue Jean Philippe Ewart, écrivait :

[181] Le Tribunal est d'avis que tout différend portant sur une décision de l'Administrateur concernant une réclamation relève de la compétence exclusive du Tribunal et que, dans le cadre du Plan, du Contrat intervenu entre les Parties et de la réclamation aux présentes, le remboursement d'acomptes et, si alors requis, l'interprétation du Contrat ou le prononcé d'une nullité du Contrat, s'il en est, sont du ressort exclusif du Tribunal et que dans les circonstances particulières des présentes, le Tribunal peut et se doit d'entendre cette affaire au fond sans référer le tout de nouveau à l'Administrateur.

[182] Le législateur a spécifiquement identifié les éléments ou questions qui doivent être référées aux tribunaux de droit commun dans le cadre de l'application du Règlement (article 119) et en conformité de cette intention claire et expresse, le Tribunal, s'appuyant d'abondant sur la règle *Expressio unius est exclusio alterius*, est d'avis que l'interprétation ou la détermination de nullité d'un contrat qui peut être requis dans le cadre du Règlement est et demeure de la compétence du Tribunal.

Le contrat préliminaire et sa clause 5

[112] D'un côté, l'Entrepreneur s'est engagé dans le contrat préliminaire du 20 avril 2021 à livrer la maison à l'été/automne 2022 et cette obligation de délivrance en est une de résultat (Cour d'appel dans *Vézina c. Lamoureux*⁹).

[113] D'un autre côté, le Bénéficiaire a rempli son fardeau de preuve par son témoignage que pour les acheteurs, il s'agissait d'une obligation d'importance, de « critère numéro 1 ».

[114] Alors que l'Entrepreneur a évoqué les clauses de son contrat préliminaire, rappelons à ce stade que le *Règlement* édicte clairement :

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

[115] En début d'audience, le Tribunal a demandé aux parties s'il devait considérer l'application de cet article.

[116] L'Entrepreneur a plaidé que non, les Bénéficiaires n'ayant renoncé à rien.

⁸ CCAC, S09-170401-NP, 18 janvier 2010, Jean Philippe Ewart, arbitre.

⁹ 2014 QCCA 1462 par. [38].



[117] Si le Tribunal a fait cette demande en début d'audience, c'est parce que l'Administrateur, sans citer explicitement l'article 140 du *Règlement*, écrit dans les « Considérant » de sa décision du 1^{er} mars 2023 que de reporter la date de livraison de six mois n'était pas acceptable dans le présent cas où la date de livraison était une condition essentielle :

Considérant que les bénéficiaires n'ont jamais eu la livraison de leur bâtiment alors que la date limite était **21 décembre 2022 (fin de l'automne)** et que reporter la livraison de **6 mois au moins** n'était pas acceptable, notamment puisqu'il s'agissait d'une condition essentielle

[117.1] lors des plaidoiries, l'Administrateur a rappelé au Tribunal une de ses décisions rendues en 2023 où le soussigné invoquait l'article 140.

[118] Le Tribunal considère qu'il n'a même pas à recourir à l'article 140 pour disposer de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, la clause 5 favorisant clairement la position des Bénéficiaires.

[119] Comme le cite la Cour d'appel dans un des arrêts sur la pyrrhotite : *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise*¹⁰ :

« [I]e fait que des parties entretiennent une divergence d'ordre interprétatif ne signifie pas nécessairement qu'une ambiguïté existe réellement » : Jean-Louis Baudouin, Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina, *Les obligations*, 7^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2013, p. 493, n^o 413.

[120] Plus récemment, la Cour d'appel rappelle dans *Développements Banlieue-Ouest inc. c. Écodev inc.*¹¹:

[48] La première étape à franchir lors de l'interprétation d'un contrat consiste à déterminer si les termes qu'il contient sont clairs ou ambigus. S'ils sont clairs, il faut les appliquer, sans les interpréter. Cette règle s'impose au juge qui ne peut y passer outre pour le modifier sous prétexte de le faire correspondre à ce qu'il estime être la volonté des parties. Il doit de plus l'appliquer en donnant aux mots leur sens naturel et logique.

[49] Les parties à un acte clair doivent en effet pouvoir tenir pour acquis que la volonté qu'elles y expriment sera respectée et que leur entente ne sera pas dénaturée. (renvois omis)

[121] Pour la Cour suprême dans l'arrêt *Sattva Capital Corp. c. Creston Moly Corp*¹², le Tribunal doit « interpréter le contrat dans son ensemble, en donnant aux mots y figurant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec les circonstances dont les parties avaient connaissance au moment de la conclusion du contrat ».

[122] Malgré que la date de livraison en 2022 fût le critère numéro 1 des Bénéficiaires, l'Entrepreneur plaide qu'il peut déplacer la date de livraison autant de fois qu'il le veut, en autant que la date de livraison finale soit d'au plus 360 jours ;

¹⁰ 2020 QCCA 495 (Renvoi [861]).

¹¹ 2021 QCCA 1341.

¹² [2014] 2 SCR 633, par. 47.



[122.1] toutefois, contrairement à ce que l'Entrepreneur plaide, et sans même analyser le tout à la lumière de l'article 140 du *Règlement*, la clause ne prévoit nulle part que le Bénéficiaire a accepté que l'Entrepreneur puisse, à volonté, lui envoyer des avis déplaçant la date d'occupation, en autant que la date d'occupation soit à l'intérieur de 360 jours ;

[122.1.1] cette possibilité d'avis unilatéraux de changer la date de livraison aussi souvent que l'Entrepreneur en enverra à condition que le délai de 360 jours soit respecté n'apparaît nulle part dans le contrat préliminaire ;

[122.1.2] rien dans la preuve ne démontre que les acheteurs ont accepté une telle clause de multiples modifications de la date de livraison à condition que le délai de 360 jours soit respecté ;

[122.1.3] rien dans la preuve ne démontre que l'Entrepreneur a invoqué cette possibilité aux acheteurs avant la signature du contrat ;

122.1.3.1. alors qu'au contraire, le Bénéficiaire a affirmé avoir été maintes fois rassuré par ses représentants avant la signature du contrat préliminaire du respect de la date de livraison ;

[122.1.4] le Bénéficiaire a témoigné à l'effet que le déménagement d'une famille dans une nouvelle maison est en lui-même, un événement important et non, de peu d'importance, l'interprétation du contrat par le Bénéficiaire « *semble la plus compatible avec le reste du contrat et des circonstances*¹³ ».

[123] La clause 5 traite de la livraison de l'immeuble (les chiffres (1), (2), (3) et (4) sont insérés par le Tribunal et renvoient à ses commentaires) :

5. LIVRAISON DE L'IMMEUBLE

Pourvu que l'acte de vente ait été préalablement signé devant le notaire instrumentant, **la livraison de l'immeuble aura lieu à la date fixée pour l'occupation**, sauf si une convention d'occupation intérimaire de l'immeuble est intervenue entre les parties. En plus, l'acheteur et le vendeur acceptent que le vendeur puisse notifier l'acheteur d'un **(1) premier changement** de la date d'occupation en autant que cet avis soit envoyé dans les quatre-vingt-dix jours (90) de la date de livraison et dans ce cas, la pénalité stipulée à la clause 27 ne s'appliquera pas

[123.1] **(1)** le 26 mai 2022 (B-1), la date de livraison fait l'objet d'un premier changement, de l'été/automne 2022 à (avec emploi du conditionnel « aurait lieu ») l'été 2023 ;

¹³ Jean PINEAU, Danielle BURMAN et Serge GAUDET, *Théorie des obligations*, 4^e éd. (par Jean PINEAU et Serge GAUDET), Montréal, Les Éditions Thémis Inc., 2001, paragr. 224, aux p. 400-401, cité par *Éolelectric inc. c. Kruger, groupe Énergie, une division de Kruger inc.*, 2015 QCCA 365 (CanLII).



(2) et l'acheteur n'aura pas de droit de retrait, étant entendu que la date de livraison ne pourra être déplacée de plus de trois cent soixante (360) jours. ;

[123.2](2) dans l'avis du premier changement du 26 mai 2022 (B-1) ;

[123.2.1] la date de livraison est déplacée de moins de 360 jours, de été/automne 2022 à été 2023 ;

[123.2.2] mais la date « été 2023 » est au conditionnel et non ferme « **aurait** lieu à l'été 2023 » ;

Cependant, s'il s'agit d'un **(3) avis subséquent au premier avis** (lequel devra respecter les délais ci-haut énoncés), la pénalité stipulée à la clause 27 ne s'appliquera pas **et**

[123.3](3) d'une part, comme l'affirme l'Entrepreneur, il n'y a aucun changement précis ou déplacement précis, de date dans la lettre du 1^{er} décembre 2022 (B-2) alors que le 26 mai 2022 (B-1), la date de livraison est changée, de été/automne 2022 à « aurait lieu » été 2023 ;

[123.3.1] mais, d'autre part, l'Administrateur, sur la base des représentations du Bénéficiaire, a conclu dans sa décision, comme l'affirme le Bénéficiaire, que l'avis du 1^{er} décembre était imprécis et en fait, un déplacement *sine die* de la date d'occupation ;

[123.3.2] et, d'autre part, comme l'affirme les Bénéficiaires, le courriel du 15 décembre 2022 de Luc Fournier constitue, de toutes façons, un **avis subséquent au premier avis** qui déplace la date de l'été 2023 à l'automne 2023, tout autre interprétation serait ajouter des conditions à une clause qui est claire – le tout ;

123.3.2.1. malgré le fait qu'il n'y ait aucune référence au courriel de Luc Fournier du 15 décembre 2022 reportant la date d'occupation à l'automne 2023 dans la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur (étant entendu que l'Entrepreneur pouvait ajouter des motifs de rejet de la décision lors du présent arbitrage) ;

Contrairement à ce qui est énoncé dans la Décision, l'Avis de Report spécifiait expressément que la Date de livraison serait à l'été 2023. Dans l'Avis de Mise en Chantier, l'Entrepreneur a informé les Bénéficiaires que les travaux débuteraient après le retour des fêtes. ;

123.3.2.2. malgré le fait que Stéphane Perreault ait affirmé à l'audience n'avoir jamais vu ce courriel [avant l'audience] et que Luc Fournier aurait confondu des dates à la suite de conversations avec lui, cet **avis**



subséquent au premier avis existe néanmoins, Luc Fournier, déjà signataire du contrat préliminaire est son mandataire qui lie l'Entrepreneur ;

123.3.2.2.1. d'une part, l'Entrepreneur affirme que l'automne 2023 était une erreur de Luc Fournier ;

123.3.2.2.2. mais, d'autre part, l' « automne 2023 » n'est pas déconnectée de toute réalité, considérant que :

123.3.2.2.2.1. la date prévue d'après le témoignage de Stéphane Perreault à l'audience est le 15 décembre 2023 ;

123.3.2.2.2.2. la date de « Noël 2023 » prévue dans l'avis subséquent du 31 mai 2023 ;

123.3.2.2.3. et qui plus est, ce courriel du 15 décembre 2022 de Luc Fournier n'est pas arrivé du champ gauche à l'audience, il est en Annexe VII de la décision de l'Administrateur du 1^{er} mars 2023 (page 2/5), et l'inscription de la date de livraison « automne 2023 » y est précédée de « Comme discuté avec vous à 2 reprises » ;

(4) si l'acheteur refuse cette nouvelle date de livraison, il devra en notifier le vendeur dans un délai de sept jours de la réception d'un tel avis et le présent contrat préliminaire deviendra nul à toutes fins de droit et, dans tel cas, tout argent reçu par le vendeur sera remis au promettant-acheteur, sans autre recours de part et d'autre. ;

[123.3.3] **(4)** en conformité avec la clause 5, la preuve démontre que l'acheteur a refusé cette nouvelle date et il en a notifié le 22 décembre 2022 (à la suite de ses courriels des 4, 8 et 13 décembre 2022), alors même que les travaux n'avaient pas encore commencé.

[124] Avec égards, contrairement à ce qui est plaidé par l'Entrepreneur, le Tribunal ne voit nulle part dans la clause que si un premier avis change la date, alors, la date peut être subséquemment changée n'importe quand, en autant que l'on reste dans le délai de 360 jours.

[125] Vu la preuve, par application de la clause 5, le contrat préliminaire est **devenu nul à toutes fins que de droit, et tout argent reçu par le vendeur sera remis au promettant-acheteur.**

[126] L'Administrateur dans sa décision :

[126.1] a jugé excessif (donc, sans le dire, contraire à l'article 140 du Règlement), un report de plus de six mois :



[126.2]ne fait pas directement mention dans son libellé au courriel du 15 décembre 2022 (dont il a eu connaissance puisqu'il est en Annexe VII, page 2/5, de sa décision), qui est un avis subséquent par écrit avec une nouvelle date de livraison ;

[126.2.1] l'Administrateur a considéré que la lettre du 1^{er} décembre, sans date de livraison, avait constitué un « avis subséquent » déplaçant *sine die* la date de livraison, le tout, suivie par les conversations entre les parties, et les Bénéficiaires ont été en droit alors de mettre fin au contrat par leur courriel du 4, 8 et 13 décembre 2022.

[127] Pour le Tribunal, la présence du courriel du 15 décembre 2022 de Luc Fournier rend académique la discussion à savoir, si l'envoi d'un avis du 1^{er} décembre, avis subséquent sans date précise, était un changement de la date en vertu de la clause 5.

[128] Le Tribunal note aussi :

[128.1] qu'en déplaçant la date de livraison à l'automne 2023 de façon écrite par courriel 15 décembre 2022 ;

[128.1.1] à un acheteur qui se plaint déjà de ne pas avoir de date de livraison précise et qui avait envoyé trois courriels pour mettre fin au contrat préliminaire sur la base de la clause 5 qui mentionne en toutes lettres qu'un avis subséquent avec une nouvelle date pourra être refusé dans les sept jours ;

[128.2] l'Entrepreneur a ouvert la porte à mettre fin à toute ambiguïté sur la portée de l'avis du 1^{er} décembre pour l'interprétation de la clause 5 et à officialiser la fin des relations contractuelles par l'envoi d'un avis subséquent déplaçant la date et qui peut contractuellement être refusé, à un acheteur qui avait déjà manifesté de façon aussi claire son souhait de mettre fin au contrat préliminaire.

[129] De même, le Tribunal note aussi :

[129.1] qu'en déplaçant la date de livraison de façon écrite par lettre du 31 mai 2023 (B-11) ;

[129.1.1] à un acheteur à qui l'Administrateur a donné raison de s'être plaint de ne pas avoir de date de livraison précise et qui avait envoyé trois courriels pour mettre fin au contrat préliminaire et une mise en demeure, alors que la clause 5 mentionne en toutes lettres qu'un avis subséquent avec une nouvelle date pourra être refusé et ainsi mettre fin au contrat ;

[129.2] l'Entrepreneur a encore une fois ouvert la porte à mettre fin à toute ambiguïté dans l'interprétation de la clause 5 et à officialiser la fin des relations contractuelles par l'envoi d'un avis subséquent déplaçant la date et qui peut contractuellement être refusé, à quelqu'un qui a déjà



manifesté de façon aussi claire son souhait de mettre fin au contrat préliminaire.

[130] Le Tribunal conclut que l'Entrepreneur n'a pas rempli ses obligations contractuelles de livrer la maison, ni à la date prévue au contrat préliminaire (été/automne 2022), ni à la date prévue au premier avis du 26 mai 2022 (été 2023), et que l'Administrateur était bien fondé d'ordonner à l'Entrepreneur le remboursement des acomptes au montant total de \$50,000.

La clause 6, la diligence plaidée et le fardeau de preuve

[131] Ce qui suit est totalement subsidiaire, en réponse à la plaidoirie d'absence de faute vu les retards à l'émission de permis par la Ville.

[132] La présente analyse subsidiaire ne tient pas compte des dispositions de l'article 140 du *Règlement*.

[133] La clause 6 traite de la responsabilité pour retard, et de la possibilité d'augmenter les prix ;

[133.1] or le Tribunal soussigné est saisi d'un recours en remboursement d'acompte (somme déjà versée) vu l'application de la clause 5, il n'est pas saisi d'une action en responsabilité pour retard (comme, à titre d'illustration : *Mailloux et Gestion Benoît Dumoulin inc. (Groupe GBD inc.)*¹⁴), ni d'une contestation pour une augmentation de prix (comme, à titre d'illustration : *Masse et Construction APP inc.*¹⁵).

[134] Si pour le présent recours, le Tribunal avait eu à trancher la plaidoirie d'absence de faute de l'Entrepreneur, il aurait rejeté la position de l'Entrepreneur, qui n'a nullement rempli son fardeau de preuve en ce sens.

[135] Le Code civil dit que « Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention » (article 2803).

[136] Les auteurs Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, dans leur traité *La preuve civile*¹⁶ mentionnent :

Il n'est donc pas requis que la preuve offerte conduise à une certitude absolue, scientifique ou mathématique. Il suffit que la preuve rende probable le fait litigieux.

[137] Que ce soit pendant la pandémie de la Covid¹⁷ ou avant¹⁸, le Tribunal soussigné a conclu, tout comme dans le présent dossier, qu'un Entrepreneur devait s'informer s'il peut remplir son obligation, avant de s'engager à une date de livraison et non après la signature de son engagement (et ici, rester des mois

¹⁴ 2023 CanLII 70143 (QC OAGBRN), Roland-Yves Gagné, arbitre.

¹⁵ 2023 CanLII 70155 (QC OAGBRN), Roland-Yves Gagné, arbitre.

¹⁶ Royer, Jean-Claude et Lavallée, Sophie, *La preuve civile*, 4e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, p. 125.

¹⁷ *Franche et Investissement Bonzaï inc. (Construction Bonzaï inc.)*, 2022 CanLII 61976 (QC OAGBRN), Roland-Yves Gagné, arbitre.

¹⁸ *Yu et Groupe Pentian Developpements inc./Condos 2050*, 2020 CanLII 366 (QC OAGBRN), Roland-Yves Gagné, arbitre.



silencieux sur le report de la date : signature du contrat le 20 avril 2021 – premier avis de report de la date : 26 mai 2022).

[138] Le Bénéficiaire a une confiance légitime envers l'Entrepreneur quant à l'obligation de renseignement de ce dernier¹⁹, dont les représentants l'ont rassuré quant à la date de livraison.

[139] Pour la Cour d'appel dans *Vézina c. Lamoureux*²⁰, après avoir cité l'article 1716 C.c.Q. sur l'obligation de délivrance du vendeur :

[38] Je conviens que cette obligation de renseignement est largement tributaire des connaissances de l'acheteur. Cependant, la doctrine reconnaît aussi que l'obligation de délivrance proprement dite doit être rangée parmi les obligations de résultat^[16]²¹.

[140] L'Entrepreneur plaide l'application de la clause 6 sur les retards à délivrer les permis :

Le vendeur ne sera pas responsable du retard apporté à la livraison de l'immeuble, si ce retard provenait [...]ou de la survenance de toute autre **cause indépendante de la volonté** du vendeur, à savoir mais sans limitation : [...] retard dans l'obtention des autorisations par les autorités compétentes [...]

[141] Puisque le vendeur a une obligation de résultat, pour conclure à un retard comme cause indépendante de la volonté du vendeur, il ne faut pas seulement regarder le moment de l'arrivée de la délivrance, mais aussi, analyser ce qui s'est passé au moment du départ, soit la conclusion du contrat, et aux moments entre le départ et l'arrivée :

[141.1] lors de la signature du contrat préliminaire le 20 avril 2021 :

[141.1.1] le permis de 2 ans que l'on peut *extensionner* pour 1 an était-il valide?

[141.1.2] si non (la preuve testimoniale indique qu'il était échu au début 2021), le permis était échu depuis combien de temps?

141.1.2.1. surtout, avait-t-on demandé à la Ville, combien de temps cela prendrait pour en obtenir un avant de s'engager envers les Bénéficiaires le 20 avril 2021 ?

141.1.2.2. quand a-t-il su que la date allait être reportée (contrat préliminaire 20 avril 2021, premier avis 26 mai 2022) ?

[142] Le Tribunal soussigné a demandé si ce permis échu était au dossier ;

[142.1] la procureure de l'Entrepreneur a répondu non, mais que ce n'était pas pertinent.

[143] Le Tribunal est sensible au libellé de la question par la procureure à son témoin Perreault, dont la société Entrepreneur a une obligation de résultat :

¹⁹ *Banque de Montréal c. Bail Itée* [1992] 2 R.C.S. 554.

²⁰ 2014 QCCA 1462.

²¹ [16] Jean-Louis Baudouin, *Les obligations*, 7^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, paragr. 38, p. 50.



« quelles ont été les démarches qu'il a effectuées **quand il a constaté que le permis était arrivé à échéance** : il répond que comme dans tous ses projets, les procédures administratives avec les arrondissements (renouvellements, nouveaux permis, etc.) sont effectuées par une firme d'urbanistes qu'il mandate » ;

[143.1.1] alors même qu'il a acheté les phases 4, 5 et 6 bien en amont, comme se fait-il qu'il ait fait des démarches seulement quand il a *constaté* que le permis était *arrivé à échéance* et non avant ?

[144] La date du début de l'implication de BC2/firme d'urbanistes n'apparaît pas au dossier :

[144.1] la lettre du 1^{er} juin 2023 (E-7) de Stéphane Perreault indique qu'en Annexe, une lettre explicative de BC2 explique quelles ont été les démarches de BC2 :

Comme mentionné dans nos correspondances précédentes, les délais administratifs des autorités municipales rencontrés, ont provoqué des retards importants dans la réalisation du projet. Nous tenons à vous informer que toutes ces démarches ont été effectuées par notre firme d'urbanisme BC2 mandatée dès le début de ce projet. La firme BC2 fait d'ailleurs partie des plus importantes et sérieuses firmes en urbanisme du Québec.

Une lettre explicative **des démarches effectuées par BC2** vous est jointe, en annexe. (nos caractères gras)

[144.2] or, la *lettre* de BC2 en Annexe, intitulée « Mémo » :

[144.2.1] n'est pas signée ;

[144.2.2] il n'y a aucune mention des démarches de BC2 ;

[144.2.3] il n'y a aucune mention quand BC2 a commencé à être impliqué dans le dossier ;

[144.2.4] on ignore si BC2 a connaissance des faits rapportés ou s'ils rapportent ce qu'on leur a dit ;

[144.2.5] il y a absence de dates et de détails quant à des démarches :

À l'attention des futurs résidents du projet

Au début de l'année 2021, Investissement Angrignon inc. a entrepris les démarches auprès du Service de l'urbanisme et des permis de l'arrondissement de LaSalle pour obtenir le permis de construction de la Phase 6 du projet.

Le processus pour l'obtention dudit permis a été plus long que prévu initialement dû au fait qu'à ce moment, en 2021, la pandémie de COVID-19 avait atteint un summum [**note du Tribunal** : le confinement a débuté en mars 2020, le Covid est un fait connu à la signature du contrat préliminaire en avril 2021] et les services municipaux ont fonctionné au ralenti pendant quelques mois, accusant un manque de personnel.



De même, les élections municipales de 2021 [**note du Tribunal** : le 7 novembre 2021, alors que le contrat préliminaire a été signé le 20 avril 2021] ont entraîné des modifications importantes à l'administration de l'arrondissement, occasionnant des délais dans la progression du dossier.

Les services municipaux ont mené à partir de cette période une importante révision de la distribution des services publics, aqueducs et égouts, entraînant ainsi des délais, notamment pour des demandes d'études supplémentaires non prévues au départ de la part de nos professionnels.

Tout au long de ces démarches avec l'arrondissement de LaSalle, Investissement Angrignon a agi proactivement afin de faciliter et accélérer les procédures pour permettre l'émission du permis de construction dans les meilleurs délais, ce qui fût conclu en mai 2023

[145] En bref, de façon totalement subsidiaire, alors que le présent litige repose sur la clause 5 (date de livraison, contrat préliminaire nul et non avenue et remboursement des sommes d'argent perçus vu l'avis subséquent au premier changement) et non, sur la clause 6 (responsabilité), l'Entrepreneur a une obligation de résultat et, bien que sa bonne foi ne soit pas remise en cause, le témoignage (avec les pièces au dossier) d'avoir été diligent et qu'il y a faute d'un tiers, la Ville, indépendante de sa volonté, n'est pas suffisant pour satisfaire son fardeau de preuve d'avoir rempli ses obligations dans le présent dossier.

Conclusions

[146] Vu la preuve, vu le contrat préliminaire, vu le *Règlement*, le Tribunal conclut à maintenir les conclusions de la décision de l'Administrateur.

[147] Il n'y a eu aucune représentation quant aux intérêts sur le capital.

[148] Comme le Tribunal maintient les conclusions de la décision du 1^{er} mars 2023, le Tribunal conclut que les intérêts légaux débiteront de la date d'exécution dans décision de l'Administrateur, soit le 1^{er} avril 2023 : Extraits de la décision : « Dans les circonstances, l'administrateur est d'avis que l'entrepreneur devra rembourser aux bénéficiaires l'acompte de 50 000.00 \$ » « ORDONNE à l'entrepreneur de régler le point 1 au plus tard d'ici le 1er avril 2023 ».

FRAIS

[149] L'article 123 du *Règlement* débute ainsi :

123. Les coûts de l'arbitrage sont **partagés à parts égales entre** l'administrateur et l'entrepreneur **lorsque ce dernier est le demandeur.** [...]

[150] Le Tribunal d'arbitrage conclut que les coûts de l'arbitrage, selon le compte dressé par l'Organisme d'arbitrage CCAC, seront partagés à parts égales entre



l'Administrateur et l'Entrepreneur car ce dernier est le demandeur, avec²² 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.

CONCLUSION

[151] **PAR CES MOTIFS**, le Tribunal d'arbitrage :

[151.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ;

[151.2] **MAINTIENT** les conclusions de la décision de l'Administrateur du 1^{er} mars 2023, le contrat préliminaire du 20 avril 2021 étant nul à toutes fins de droit ;

[151.3] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de payer dans les trente jours de cette décision aux Bénéficiaires la somme de cinquante mille dollars (50 000.00 \$) avec intérêts au taux légal à compter de la date limite d'exécution contenue dans la décision de l'Administrateur, soit le 1^{er} avril 2023 **ET**, en cas de défaut pour l'Entrepreneur de payer dans ce délai, qui est un délai de rigueur, **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur et sous réserves de ses recours subrogatoires contre ce dernier, de payer cette somme dans le même délai de trente jours après le délai ordonné à l'Entrepreneur ;

[151.4] **ORDONNE** que les coûts d'arbitrage soient payés à parts égales, moitié par l'Administrateur moitié par l'Entrepreneur, 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 CCAC après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 17 octobre 2023

ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Procureur.e.s :

Entrepreneur :

Investissement Angrignon Inc.
a/s M^e Andréa Provencher
Cain Lamarre

²² *Garantie Habitation du Québec inc c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Hon. Marie-Anne Paquette, J.C.S.), paragraphes [54] et [61].



Bénéficiaires :

Roxanne St-Louis
Alexandre Roy
a/s M^e Clémence Trudeau
Therrien Couture Jolicoeur

Administrateur :

La Garantie Construction Résidentielle
a/s M^e Marc Baillargeon

Autorités citées :

Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel 2016 QCCA 2094

Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal 2013 QCCA 1211

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL 2011 QCCA 56

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.),

SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise 2020 QCCA 495.

Développements Banlieue-Ouest inc. c. Écodev inc. 2021 QCCA 1341.

Sattva Capital Corp. c. Creston Moly Corp [2014] 2 RCS 633.

Jean PINEAU, Danielle BURMAN et Serge GAUDET, *Théorie des obligations*, 4^e éd. (par Jean PINEAU et Serge GAUDET), Montréal, Les Éditions Thémis Inc., 2001,

Électric inc. c. Kruger, groupe Énergie, une division de Kruger inc., 2015 QCCA 365 (CanLII).

9264-3212 Québec Inc. c. Moseka 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur).

Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abrisat, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre.

3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre.

Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc., SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre (auj. j.c.s.).



Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées) 2006 CSC 14.

Desrochers c. Sotramont Québec Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc., CCAC, S09-170401-NP, 18 janvier 2010, Jean Philippe Ewart, arbitre.

Mailloux et Gestion Benoît Dumoulin inc. (Groupe GBD inc.) 2023 CanLII 70143 (QC OAGBRN), Roland-Yves Gagné, arbitre.

Masse et Construction APP inc., 2023 CanLII 70155 (QC OAGBRN), Roland-Yves Gagné, arbitre

Royer, Jean-Claude et Lavallée, Sophie, *La preuve civile*, 4e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008.

Franche et Investissement Bonzaï inc. (Construction Bonzaï inc.), 2022 CanLII 61976 (QC OAGBRN), Roland-Yves Gagné, arbitre.

Yu et Groupe Pentian Developpements inc./Condos 2050, 2020 CanLII 366 (QC OAGBRN), Roland-Yves Gagné, arbitre.

Vézina c. Lamoureux 2014 QCCA 1462.

Jean-Louis Baudouin, *Les obligations*, 7^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013.

Banque de Montréal c. Bail Itée [1992] 2 R.C.S. 554.

Garantie Habitation du Québec inc c. Masson 2016 QCCS 5593 (Hon. Marie-Anne Paquette, J.C.S.).

