

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)
CANADIAN COMMERCIAL ARBITRATION CENTRE (CCAC)
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier n° : S09-170401-NP

ÉLYSE DESROCHERS ET JEAN-PIERRE DESFORGES
Demandeurs

SOTRAMONT QUÉBEC INC.
Défenderesse

LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.
Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour les Bénéficiaires : M^{me} Élyse Desrochers
Jean-Pierre Desforges
M^e Catherine Cloutier
CLOUTIER CABANES & ASSOCIÉS

Pour l'Entrepreneur : M. Marc-André Roy
PRÉSIDENT – SOTRAMONT QUÉBEC INC.
M^e Robert Archambault
M^e Alexandre Lussier
ARCHAMBAULT ADEL TRUDEL S.N.D.

Pour l'Administrateur : M^e Avelino de Andrade
LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.

Date de l'enquête et audition : 17 février 2011

Date de la décision arbitrale : 16 janvier 2012

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES : ÉLYSE DESROCHERS (« **Desrochers** »)
ET
JEAN-PIERRE DESFORGES (« **Desforges** »)
a/s M^e Catherine Cloutier
CLOUTIER CABANES & ASSOCIÉS
485, rue McGill, bur. 601
Montréal (Québec) H2Y 2H4
(les « **Bénéficiaires** »)

ENTREPRENEUR : SOTRAMONT QUÉBEC INC.
507, Place d'Armes, bureau 1524
Montréal (Québec) H2Y 2W8
(« **l'Entrepreneur** »)

ET : LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.
7400, boul. des Galeries d'Anjou, bureau 200
Anjou (Québec) H1M 3M2
(« **l'Administrateur** »)

CHRONOLOGIE

2008.04.30 Contrat préliminaire de vente et Contrat de garantie de maison neuve (Pièce A-3).

2008.04.30 Documents inclus au contrat préliminaire de vente (Pièce A-3 et certaines pièces A-12 en liasse).

2008.05.05 Lettre de l'Administrateur à l'Entrepreneur *re*: confirmation que les sommes versées par les Bénéficiaires seront protégées jusqu'à concurrence de 500 000\$. (Pièce A-10).

2008.05.13 Certaines annexes au Contrat Préliminaire (Pièce A-12 en liasse) et copie de chèque de 100 000\$ de Desforges (Pièce A-9 en liasse).

2008.06.12 Plans 'Préliminaires Finaux'.

2008.08.12 Plans 'de construction' initialés par Desforges et Entrepreneur.

2008.08.15 Copie de chèque de 150 000\$ de Desforges (Pièce A-9 en liasse).

2008.08.28 Rencontre Desforges et Entrepreneur et signature par ceux-ci d'un document identifiant un montant total de 1 275 075\$ pour l'Immeuble (Pièce V1.002) et initiales sur la Pièce V1.001 et sur les Plans sous Pièces V1.035 à V1.040 inclusivement.

2008.09.04 Lettre de Desforges à l'Entrepreneur *re*: justifier les montants des 'extras' (Pièce A-6).

2008.09.10 Mise en demeure de Chianetta Cloutier & Associés, M^e C. Cloutier (mandatée par les Bénéficiaires) à l'Entrepreneur (Pièce B-3.1) requérant justification du prix de certains ajouts au Contrat Préliminaire et demande de suspendre l'exécution de ces ajouts.

2008.09.19 Lettre de Desforges *re* : déficiences (Pièce V-3).

2008.10.01 Lettre de l'Entrepreneur, non datée, identifiant un prix 'maison livré à la charpente' adressée aux Bénéficiaires (Pièce A-8 et aussi V5.1).

2008.11.17 Lettre de l'Entrepreneur sur retard de choix des finis et sur remise de dépôts (Pièce V-5).

2008.11.26 Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur pour rencontre le 28 novembre 2008 (Pièce B-5).

2008.12.01 Mise en demeure de la procureure des Bénéficiaires à l'Entrepreneur (Pièce A-5).

2008.12.03 Lettre de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires (Pièce V-8), *re*: absence de réponse à sa lettre du 17 novembre 2008 et demande de dépôt de 125 000\$ requis pour l'étape toiture.

2008.12.09 Lettre de l'Entrepreneur à l'Administrateur - position au dossier (datée du 9 décembre 2009, constat d'erreur typographique) (Pièce A-11).

2009.01.30 Demande de remboursement d'acompte des Bénéficiaires, sous formulaire de l'Administrateur (Pièce B-6A).

2009.03.27 Décision de l'Administrateur.

2009.04.17 Demande d'arbitrage par les Bénéficiaires.

2009.05.22 Nomination de l'arbitre au dossier.

2009.06.01 Conférence préparatoire.

2009.06.05 Avis d'enquête et audition.

2009.08.11 Enquête et audition initiales.

2010.01.18 Décision arbitrale intérimaire : Juridiction.

2010.03.17 Ordonnance - Gestion particulière de l'instance.

2010.06.21 Rencontre pour Conférence préparatoire.

2010.06.21 Sommaire de Conférence préparatoire.

2010.07.09/12 Demande de l'Entrepreneur de report d'enquête et audition.

2010.07.15 Avis d'enquête et audition.

2010.09.13 Réception d'un cahier conjoint des procureurs des Parties.

2010.11.02-05 Enquête et audition.

2010.11.15 Ordonnance de confidentialité : Pièce A-16.

2011.02.14-17 Suite de l'enquête et audition.

MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné en date du 22 mai 2009 suite à une demande d'arbitrage des Bénéficiaires reçue en date du 17 avril 2009. Lors de la conférence préparatoire, les Parties ont confirmé n'avoir aucune objection quant à la compétence du Tribunal, et juridiction du Tribunal a été alors confirmée, sujet toutefois aux arguments avancés par certaines Parties dans leurs contestation et notes et autorités sur objections déclinatoires et auxquels le Tribunal s'est adressé par décision intérimaire datée du 18 janvier 2011 (« **Décision Arbitrale Juridiction** »).

LITIGE

- [2] La demande d'arbitrage par les Bénéficiaires en date du 17 avril 2009 soumise, par l'entremise de leurs procureurs, sous l'égide du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹ (le « **Règlement** ») vise une décision de l'Administrateur datée du 27 mars 2009 (dossier no. 58951) par lettre sur son entête ayant en rubrique à titre d'objet 'Décision de l'Administrateur' et signée par le procureur de l'Administrateur responsable du dossier devant ce Tribunal (la « **Décision Administrateur** ») portant sur une demande de remboursement d'acomptes versés pour l'unité résidentielle sise au 2812, rue Des Andes, Montréal (le Contrat utilise le terme 'Immeuble' et la Garantie QH le terme 'Bâtiment'; pour nos fins, «**Bâtiment**» aura le sens défini au Règlement et à la Garantie QH et «**Immeuble**» fait référence à l'ensemble du Bâtiment, terrain et accessoires visés par le Contrat Préliminaire.)
- [3] Suite à cette réclamation pour remboursement d'acomptes versés à l'Entrepreneur, la Décision Administrateur est à l'effet que l'Administrateur n'a pas juridiction aux termes du Règlement pour statuer sur la validité ou la nullité d'un contrat préliminaire et que, par conséquent, l'Administrateur ne peut donner suite à cette demande de remboursement des Bénéficiaires d'un montant de deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$).
- [4] Les Bénéficiaires plaident initialement que le Contrat Préliminaire (tel que défini ci-dessous) a été annulé du consentement des deux parties, soit les Bénéficiaires et l'Entrepreneur respectivement, que le Tribunal n'a donc pas à annuler un contrat et, dans les circonstances, ne peut que constater son annulation du consentement des parties, les Bénéficiaires demandant alors que le Tribunal s'adresse à leur demande, soit le remboursement de l'acompte.

- [5] Les Bénéficiaires plaident qu'ils ont droit au remboursement du montant total de l'acompte versé (250 000 \$), tenant compte *inter alia* de ce qu'ils dénomment un avenant, soit la lettre de l'Administrateur du 5 mai 2008 (Pièce A-10), qui confirme à l'Entrepreneur que les sommes versées par les Bénéficiaires pour l'acquisition de la propriété visée seront protégées par l'Administrateur jusqu'à concurrence de 500 000 \$ jusqu'au transfert final des titres de propriété.
- [6] L'Administrateur et l'Entrepreneur ont initialement contesté la compétence du Tribunal présentant leur position sous moyen déclinatoire; le Tribunal a rendu la Décision Arbitrale Juridiction sur ces objections déclinatoires.
- [7] La Décision Arbitrale Juridiction n'a pas été portée en révision judiciaire ou autre procédure, est donc finale et sans appel tel que pourvu au Règlement et par le passage du temps.
- [8] Le Tribunal reprend aux présentes certains éléments de la Décision Arbitrale Juridiction uniquement pour les fins de la lecture et compréhension des présentes et s'adresse maintenant à la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

DÉROULEMENT DE L'INSTANCE

- [9] Les pièces contenues au Cahier de l'Administrateur et dont référence sera faite aux présentes sont identifiées comme A-, avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé et par la suite avec sous-numérotation selon leur ordre de dépôt.
- [10] Les Bénéficiaires ont déposé des pièces identifiées comme B-, avec sous-numérotation selon leur ordre de dépôt.
- [11] L'Entrepreneur a déposé des pièces identifiées comme V- avec sous-numérotation selon leur ordre de dépôt.
- [12] Certaines des Pièces ont été produites par plus d'une Partie, soit par inclusion en liasse, soit qu'un document est en annexe à un autre document, ou soit par duplicata, et le Tribunal a avisé les parties qu'il ferait référence à une pièce par priorité sous les cotes attribuées aux documents produits par l'Administrateur, puis celles par les Bénéficiaires, et par la suite par l'Entrepreneur, le tout sauf exception afin de conserver si le Tribunal le juge requis le contexte spécifique d'une production en liasse ou sous annexe ou pièce jointe.

- [13] Le Tribunal a pourvu à une ordonnance de confidentialité quant à la pièce A-16 le 15 novembre 2010.
- [14] Les Parties ont confirmé leur acceptation respective des Pièces pour fins de véracité et exactitude sauf quant aux objections spécifiques sur pièces ci-dessous.

OBJECTION DÉCLINATOIRE DU BÉNÉFICIAIRE.

- [15] Les Bénéficiaires, dans le cadre d'un moyen déclinatoire sur excès de juridiction, contestent la juridiction du Tribunal, alléguant que le Tribunal n'a pas compétence quant à une détermination de dommages entre les parties, qui sont selon la procureure du ressort de la Cour supérieure, et plus particulièrement quant à la réclamation pour dommages de l'Entrepreneur, soumettant que cette réclamation est née en septembre 2010 seulement et soulignant d'autre part que cette réclamation est tardive, et n'avait pas été déposée à la date de la Décision Arbitrale Juridiction. Sous cet énoncé, les Bénéficiaires reconnaissent et admettent spécifiquement que le Tribunal a compétence relativement au remboursement d'acomptes et ce qui selon eux en découle, l'annulation ou non du Contrat Préliminaire, mais non quant auxdits dommages réclamés par l'Entrepreneur.
- [16] Lors de l'audition, le Tribunal a pris cette objection sous réserve avec ces commentaires sur le banc :

« Tenant compte du contenu de la décision intérimaire du 18 janvier 2010, tenant compte des ordonnances contenues au sommaire de la conférence préparatoire du 21 juin 2010, tenant compte que le Tribunal est sensible à l'économie du droit et aux objectifs de ne pas faire encourir des débours inutiles aux parties, mais sans avoir le bénéfice de l'ensemble des éléments de droit que pourront soulever les procureurs des parties aux présentes, et tenant compte qu'un exposé des faits est requis pour déterminer certains des éléments nécessaires à rendre une décision sur des éléments qui ne sont pas soumis au moyen déclinatoire devant moi, et donc non contestés, et que cet exposé des faits intégrera, selon le Tribunal, les faits sous-jacents aux dommages allégués de l'Entrepreneur, le Tribunal prend l'objection des Bénéficiaires sous réserve et avise qu'il y aura répondu sous la même décision qui adressera le fond du litige. »

- [17] Le Tribunal a alors considéré qu'il faut faire preuve de prudence dans le cadre d'une requête pour moyen déclinatoire, tel que la jurisprudence constante le souligne, soit par exemple dans une cause récente² et par la Cour d'appel qui le répète d'ailleurs de façon plus concise à l'arrêt classique et aux principes bien établis sous *Hampstead (Ville de) c. Les jardins Tuileries*³.

[18] À cette objection des Bénéficiaires, le procureur de l'Administrateur soumet qu'une décision du Tribunal a été rendue sur ce sujet, et que si l'arbitre a juridiction sur annulation ou résiliation du contrat, sur résolution (en certaines circonstances) et sur résiliation l'arbitre pourra devoir départager la responsabilité de chacune des Parties et que le corollaire est que l'arbitre peut juger sur les dommages causés par une Partie à une autre.

[19] Les Parties ont pourvu à preuve des dommages respectivement réclamés. En réponse à l'objection sous étude, le Tribunal a déterminé à la Décision Arbitrale Juridiction qu'il a compétence pour déterminer interprétation, nullité ou résolution relative à un contrat dans le cadre du Règlement, incluant les dommages qui y sont liés réclamés par les Parties, et ce entre autre suite à une étude de la compétence des tribunaux de droit commun, plus particulièrement que ceci n'est pas de la compétence exclusive de la Cour supérieure dans les circonstances, une analyse des éléments qui doivent être référés auxdits tribunaux selon le Règlement, et commentaire quant à l'indication expresse du législateur de permettre au Tribunal de faire appel à l'équité et de plus, afin de pourvoir à ce que le Règlement requiert, soit la possibilité de remboursement d'acomptes, s'il en est, il est requis que le Tribunal pourvoit pour ces fins à une détermination des dommages respectifs réclamés aux présentes. Conséquemment le Tribunal rejette l'objection déclinatoire des Bénéficiaires considérant que cette question a été adressé et déterminée à la Décision Arbitrale Juridiction qui est finale et sans appel par les dispositions expresses du Règlement et le passage du temps sur révision judiciaire. (nos soulignés).

OBJECTIONS A LA PREUVE ET SUR PRODUCTION DE PIECES

[20] Dans le cadre de l'enquête et audition, les objections suivantes ont été prises sous réserve par le Tribunal, avec indication que celles-ci seraient adressées à la présente décision.

Pièce V11-A

[21] La procureure du Bénéficiaire considère que la pièce V-11 fait état d'une réclamation de la part de l'Entrepreneur à l'égard du Bénéficiaire et s'objecte d'une part quant à la tardivité du dépôt par l'Entrepreneur de la pièce V-11 et d'autre part quant à sa pertinence. Le Bénéficiaire considère que le Tribunal n'a pas juridiction « ... de décider de dommages... » ou relativement à toute réclamation pour dommages par l'Entrepreneur contre le Bénéficiaire, quel qu'en soit le montant. Cette pièce V-11 fut par la suite retirée de la preuve par le

procureur de l'Entrepreneur et remplacée par la Pièce V-11A ; les motifs d'objection des Bénéficiaires sont demeurés applicables à cette Pièce V11-A.

Document Soumission Clodeco – Pièce V-2, Pièce V-10

[22] Le procureur de l'Entrepreneur souligne que dans le cadre du dépôt de la pièce V-2 en liasse, se trouve un document daté du 10 septembre 2008 joint sous V-2 à une correspondance de la procureure des Bénéficiaires du 10 septembre 2008, soit une soumission de la firme Clodeco, Entrepreneur général, adressée aux Bénéficiaires pour des travaux à effectuer sur le Bâtiment ; ce document se retrouve d'autre part en pièce V-10 avec annotations. L'Entrepreneur s'objecte au dépôt de ce document sous V-2, quoiqu'il soit sous une pièce qu'il a déposée, indiquant qu'il ne peut extraire un document joint d'une pièce qu'il désire autrement soumettre, et pourvoyant au dépôt de la Pièce V-10 dans l'éventualité où son objection n'est pas retenue.

Pièces B-9 et B-10, en liasse respectivement

[23] Les procureurs de l'Administrateur et de l'Entrepreneur s'objectent respectivement au dépôt et présentation à ce stade de l'enquête et audition de toute preuve relative aux dommages que les Bénéficiaires allèguent avoir subis, soit plus particulièrement représentés par des factures et chèques cotés Pièce B-9 en liasse et des honoraires des procureurs des Bénéficiaires et Affidavit cotés Pièce B-10 en liasse.

[24] La Pièce B-9 consiste en des factures de Lambert & Bonneau, Designers (« Lambert ») adressées à Gestion Riverside, Immeubles Jodrie et 31030026 Québec Inc. respectivement, dans chaque cas à la même adresse que celle apparaissant pour les Bénéficiaires en page frontispice du Contrat (tel que défini ci-dessous), et des chèques correspondants en paiement.

[25] Le procureur de l'Administrateur plaide *inter alia* la tardivité de cette preuve et la surprise qui en découle, que ce sont des dommages allégués qui n'ont jamais été présentés à l'Administrateur et conséquemment qu'il n'y a pas de décision de l'Administrateur sur ces éléments et donc infère selon le Tribunal que celui-ci n'aurait pas juridiction, s'objecte d'autre part à la pertinence de cette preuve, soulignant que les parties auxquelles ces factures sont adressées ne sont pas des bénéficiaires inscrits au plan de garantie visé, et, quant à la réclamation pour honoraires des procureurs des Bénéficiaires, plaide que le Règlement prévoit des dispositions spécifiques sur cet élément.

- [26] Le procureur de l'Entrepreneur fait sienne les motifs d'objection de l'Administrateur et plaide de plus que ces factures à la Pièce B-9 sont chacune adressée à des parties autres que les Parties, et plaidant que le Contrat est un 'contrat de vente clé en main' 'voudrait savoir pourquoi' on a retenu les services de designers ou architectes pour faire des plans.
- [27] Sujet à ces objections, les procureurs des Parties confirment véracité et exactitude des pièces produites au sens donné à cette expression au Code de procédure civile.
- [28] Le Tribunal rejette les différentes objections respectives des Parties à la preuve et dépôt de pièces, d'une part tenant compte de la Décision Arbitrale Juridiction, et soulignant que le Tribunal a pris bonne note (i) des arguments autres que de compétence relativement à ces objections pour les fins de son évaluation de la pertinence desdits éléments de preuve (incluant la preuve soumise que Clodeco n'est pas détenteur d'une licence pour construction mais uniquement pour rénovation), et (ii) de certaines dispositions spécifiques du Règlement qui rendent caduque certains de ces dépôts.

LES FAITS PERTINENTS

Le Contrat

- [29] Les Parties interviennent à un 'Contrat préliminaire de vente et Contrat de garantie obligatoire de Maison Neuve' pour l'Immeuble (Pièce A-3), soit le formulaire pré-imprimé fourni par l'Administrateur à ses membres sous cet intitulé, daté aux signatures, acceptation et accusé de réception du 30 avril 2008 (le « **Formulaire** »).
- [30] Le Formulaire est composé de deux segments distincts; un premier volet qui ne comporte pas de titre comprend les articles 1 à 5 inclusivement ~ quoique sans titre, le lecteur peut inférer *a contrario* du titre de l'article 6 'Contrat de garantie' que les articles 1 à 5 et les dispositions applicables des articles 7, 8 et 9 constituent le contrat préliminaire de vente ~ (le « **Contrat** ») couvrant aux articles 3, 4 et 5 diverses conditions, incluant un mécanisme de modification du prix de vente, une disposition quant aux modifications au Bâtiment, une faculté de dédit de 10 jours et des clauses d'annulation pour défaut pour chacune des Parties.

- [31] Un deuxième volet se retrouve à l'article 6, intitulé 'Contrat de Garantie' (la « **Garantie QH** ») qui reprend diverses sections du Règlement, alors que les articles 7, 8 et 9 couvrent les signatures et acceptations.
- [32] Les articles 3 à 6 inclusivement sont uniquement en forme pré-imprimée; les articles 1 et 2 sont principalement pré-imprimés, emportent promesse d'achat du Bénéficiaire et promesse de vente de l'Entrepreneur et sont construits afin de ne requérir que le nom des Parties, la description de la propriété visée et le prix de vente et sa ventilation.
- [33] La preuve démontre en partie qu'un premier formulaire aurait été signé en date du 30 avril 2008, avec un montant total à payer d'environ 1 058 228\$, avec pièces jointes en annexe – soit la Pièce A-12 en liasse.
- [34] Par la suite, le ou vers le 12 mai 2008, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont pourvu à ce que le formulaire soit détruit (le premier formulaire indiquant un total de 1 058 228\$) et signé un deuxième formulaire indiquant un total de 951 900\$ (ce qui est reflété à la pièce du Contrat Préliminaire déposé aux présentes – alors que le différentiel de prix est sous annexe à titre d'extras, tel que plus amplement décrit ci-dessous). Dans les circonstances, les parties ont signé diverses annexes, certaines datées du 30 avril 2008, d'autres datées selon les signatures des 30 avril et 13 mai 2008, et certaines datées uniquement du 13 mai 2008. En contre-interrogatoire, Desforges indique qu'il avait requis que l'offre d'achat [ndlr: contrat préliminaire] indique 951 000\$ afin que ce soit le prix de vente inscrit à l'acte notarié subséquemment, afin que la taxe de bienvenue s'applique sur un montant moindre.
- [35] Le Tribunal a pris note de cette situation, incluant dans le cadre de la crédibilité des témoignages des signataires.
- [36] La Pièce A-12 en liasse emporte des annexes (prévues à la clause 5.10 « Annexes : Les annexes font partie intégrante du présent contrat. ») telles photos du modèle choisi, listes d'inclusion (incluant entre autres liste 'd'extras' Pièces A12.3, A12.4, A12.5 et prix identifiés, plans illustratifs des étages, spécifications intérieures et extérieures Pièces A12.12 à A12.16, liste des dépôts requis, et les annexes intitulées 'CCC' et 'D' qui visent l'approbation des extras et les modifications au Contrat respectivement) (collectivement, la Garantie QH, le Contrat et l'ensemble de ces annexes, le « **Contrat Préliminaire** »).

[37] Les annexes 'CCC' et 'D' signées par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur et datées du 30 avril 2008 prévoient :

'CCC' (Pièce A12.20), dont le seul texte est :

« Tous les extras demandés par l'Acheteur et approuvés par le Vendeur devront être payés avant leurs réalisations.

Si les extras sont portés à l'hypothèque, une annexe au contrat devra être signée par l'Acheteur et ...»

alors que l'annexe 'D' (Pièce A12.21) stipule:

[...]

« 3. [...] et tout changement au contrat préliminaire devra obtenir le consentement par écrit de toutes les parties. » (nos soulignés).

[38] Les extras référés en Pièce A12.3, A12.4 et A12.5 sont comptabilisés à 94 200\$, soit 106 328.25\$ taxes incluses (les « **Extras 1** ») et s'ajoutant au montant de 951 900\$ inscrit au Formulaire représentent alors un montant total de 1 058 228,25\$ (tel qu'identifié à la Pièce A12.4).

[39] La preuve démontre et les Parties admettent que deux chèques émis par Desforges ont été encaissés par l'Entrepreneur, soit pour un montant de 100 000\$ par chèque daté du 13 mai 2008 et un montant de 150 000\$ par chèque daté du 15 août 2008.

[40] Ce premier montant (de 100 000\$) est identifié au Contrat (article 2) à la rubrique 'Montant Total à Payer', à l'item A): 'Acompte versé à la signature du présent contrat dont quittance pour autant', alors qu'il est aussi identifié à l'Annexe C dont le titre est 'DÉPÔTS' sous l'item 'A la date de signature du contrat préliminaire'. Le Tribunal note qu'il n'y a aucun montant indiqué à l'endroit pour cette fin sous les items B) et C) de la même rubrique intitulés respectivement : 'Acompte à verser lors'.

[41] Ce deuxième montant (de 150 000\$) est identifié à l'Annexe C, sous 'Fondation'.

Les négociations et les 'Extras'

[42] L'Entrepreneur témoigne que des plans pour le Bâtiment ont été préparés afin d'illustrer les paramètres de construction avec modifications (du modèle standard initialement offert) requises par les Bénéficiaires, préparés par Stéphane Miron, Architecture (« **Miron** ») suite à rencontres et commentaires des Bénéficiaires (tels que retenus par Miron - entre autres Pièce V-13 en liasse, notes, plans et esquisses sur plans V13.1 à V13.8). Miron n'est pas un employé de l'Entrepreneur mais agit sur mandat de celui-ci pour projets spécifiques.

[43] Miron témoigne qu'il rencontre initialement les Bénéficiaires vers la fin mai 2008, tenant compte qu'il reçoit de Lambert, designer retenu par les Bénéficiaires, six plans le ou vers le 6 juin 2008, et qu'il rencontre les Bénéficiaires le 12 juin 2008, avec des plans indiqués 'Preliminaires finaux' à cette date (voir entre autre V13.19) (« **Plans 12J08** »), et témoigne qu'il date ses plans du jour de la remise de ceux-ci aux destinataires.

[44] Miron témoigne d'autre part que le surdimensionnement à soit 38' ou 40' est déjà sous considération lors de la préparation et remise des Plans 12J08, puisqu'il a préparé, suite à une demande des Bénéficiaires, des plans alternatifs à 38' et 40' respectivement (Pièces V13.14 et v13.13) et que les Plans 12J08 illustrent une profondeur de 40' (Pièces V19.23 et V19.24).

[45] Miron prépare des plans plus détaillés, qu'il qualifie de plans de construction, qui sont datés en cartouche du 12 août 2008, qui sont basés sur les Plans 12J08 et, par admission des Bénéficiaires sans objection des autres parties, ces plans sous Pièces V13.25 à V13.30 inclusivement sont identiques aux plans sous V1.035 à V1.040 qui sont initialés par l'Entrepreneur et Desforges en date du 28 août 2008.

[46] Une rencontre a en effet lieu le 28 août 2008 entre Desforges et Guy St-Jacques, vice-président de l'Entrepreneur, responsable de la construction («**St-Jacques**») afin de discuter le prix des 'extras' que les Bénéficiaires voulaient alors ajouter à la construction du Bâtiment.

[47] La preuve indique que cette rencontre dure approximativement cinq (5) heures.

[48] Lors de cette rencontre du 28 août 2008 :

- est initialé un document (Pièce V1.001) intitulé 'M. Desforges SG-15, résidence personnalisée' daté du 21 août 2008, référant au plan de Miron du 12 août 2008 identifiant uniquement un montant total (et des montants pour allocations qui n'ont pas d'influence directe pour nos fins) et identifiant en inclusion une liste d'items que l'on reconnaît comme des extras (incluant des extras additionnels et dans certains cas modifiant les Extras 1, soit les « **Extras 2** »),
- un deuxième document est signé par Desforges à titre d'acheteur ~ et où n'apparaît pas un espace pour signature pour Desrochers ~ et par l'Entrepreneur (St-Jacques), intitulé DÉPOTS (Pièce V1.002) (« **Dépôts28A08** »), indiquant le numéro du Contrat (# 110603), et des dépôts requis après signature non seulement tel qu'indiqué initialement en

avril/mai 2008 aux Fondations, Toit et Gypse, mais aussi Peinture (80 000\$) et Plancher Bois Franc (83 000\$), pour un total additionnel de 163 000\$, et se lit en partie :

vente enregistrée	contrat # 110603	951 000 \$
dépôt	[ndlr total des dépôts versés ou à verser]	<u>663 000 \$</u>
		288 900 \$
extra au contrat		<u>323 175 \$</u>
		612 075 \$
vente total		1 275 075 \$

tous deux donc indiquent un montant total de prix de vente de 1 275 075\$ (1 129 635\$ avant taxes),

et

- des plans d'élévation et des plans de chaque étage de la 'résidence Desforges (sg-15)' datés et initialisés par Desforges et St-Jacques (Pièce V1.035 à V1.040 inclusivement)

(collectivement la « **Documentation 28A08** »).

- [49] La preuve non contredite démontre quant à la Documentation 28A08, d'une part que Desforges avait les documents Pièces V1.001 et V1.002 décrits ci-dessus en sa possession pour la durée de cette rencontre du 28 août 2008 et d'autre part que les plans sont alors en forme finale, ont été travaillés ou commentés par Miron et les Bénéficiaires et par la firme de designers retenue par ces derniers.
- [50] Desforges par lettre « sans préjudice » datée du 4 septembre 2008 à l'Entrepreneur, qu'il signe seul, sans Desrochers, avec copie à sa procureure, requiert que soit détaillé ce montant de 217 000\$ et espère « de rétablir notre lien de confiance » (Pièce A-6, aussi sous Annexe 3 de B3.1).
- [51] Desforges indique que selon lui les extras valaient beaucoup moins que ce que l'Entrepreneur désirait lui charger, ayant obtenu un estimé de prix pour ajouts ('extras') d'un entrepreneur autre d'environ 70 000\$ (avant taxes).
- [52] Desforges témoigne qu'il n'a jamais reçu de réponse à sa lettre du 4 septembre 2008 qui requérait une ventilation des prix des Extras 2. Toutefois, en contre-interrogatoire, il indique finalement qu'une rencontre a eu lieu le 11 septembre 2008 entre les Bénéficiaires et St-Jacques, lors de laquelle l'Entrepreneur utilise une présentation 'power point' - 'fichier Excel' (Pièce A-16) que Yanick Robert, chargé de projet de l'Entrepreneur qui a préparé ce document (Robert qui n'est plus à l'emploi de l'Entrepreneur depuis fin 2008) le présente à l'audition comme une

ventilation globale des coûts de construction de l'Immeuble et que St-Jacques qualifie de présentation budgétaire.

[53] Quoiqu'il ne se souvienne pas, Desforges indique qu'il est possible qu'il ait remis à St-Jacques la lettre de sa procureure datée du 10 septembre 2008 (Pièce V-2, aussi incluse à la Pièce B3.1) à la fin de cette rencontre du 11 septembre 2008.

[54] À presque chaque tournant de son témoignage, Desforges ne se souvient pas ou presque de tout élément qui pourrait être en sa défaveur mais a une mémoire parfaite des éléments qu'il tente de plaider en sa faveur. Initialement, cela peut s'expliquer en partie par le stress d'un témoignage mais la situation devient pour le Tribunal assez claire lorsque les commentaires initiaux de Desforges à l'interrogatoire en principal conduit par sa procureure sont clairement contredits par les éléments découverts ou avancés par le contre-interrogatoire du procureur de l'Entrepreneur; cela mine certes pour le Tribunal la crédibilité du témoignage de Desforges sur les sujets qui y sont associés.

[55] Tel, par exemple, l'approche prise par Desforges qu'il est gestionnaire et propriétaire d'immeubles et dans une énumération de ses secteurs d'activités précédents, il indique avoir travaillé pour une compagnie d'hypothèques et pour un promoteur immobilier pour location d'espaces industriels. Mais à la question s'il est un homme d'expérience en matière de construction, puisqu'il gère des immeubles, Desforges répond initialement « J'ai quelqu'un qui s'occupe de cette partie-là de la gestion, qui s'occupe de tous les contrats... »; ce type de réponse, liée à d'autres en preuve, peut laisser croire à un auditoire l'impression que Desforges témoigne qu'il n'a pas une expertise particulière en construction,

alors que dans une séance subséquente de contre-interrogatoire :

« Q : Connaissez-vous un petit peu la construction ? R : Un petit peu.

Q : Jusqu'à quel point vous connaissez ça la construction? R : On a fait des rénovations,... »

pour par la suite indiquer :

« Je suis un peu gêné de dire ... que j'avais de l'expérience en construction. »

pour finalement indiquer qu'il a fait de la construction pendant 17 ans :

« ...construisant des maisons unifamiliales; ...combien? Je me souviens pas. J'en construisais peut-être une dizaine par année. »

[56] La preuve démontre d'autre part que Desforges a certes certaines connaissances en construction lorsque l'on saisit le niveau de détail de ses demandes auprès de l'Entrepreneur sur certains extras, de même que ses commentaires suite à des visites de chantier, et en contre-interrogatoire plus

spécifiquement que Desforges a été président et actionnaire majoritaire d'une compagnie de construction détentrice d'une licence d'entrepreneur, accréditée au Plan de Garantie et qu'il est familier avec les contrats utilisés par les plans de garantie du Règlement. (nos soulignés)

- [57] La lettre du 10 septembre 2008 (Pièce V-2) requiert de suspendre l'exécution des 'extras' mais indique toutefois que l'ajout de dimensions aux fondations (soit de 38' ou par la suite de 40') est certes déjà fait puisque cette correspondance indique que la construction est à l'étape de la couverture (*ndlr* toit) ce que l'ensemble de la preuve confirme.
- [58] Le Tribunal note que l'ensemble de la preuve de cette période de septembre 2008 indique de la part des Bénéficiaires une intention claire de pourvoir à l'achat de l'Immeuble, qu'ils requièrent de l'Entrepreneur qu'il continue la construction, nonobstant la remise de lettres avec copie à ou provenant de leur procureure (qui qualifie sa lettre du 10 septembre 2008 comme une mise en demeure à sa correspondance du 1^{er} décembre 2008 (Pièce A-5)). Desforges témoigne d'ailleurs qu'il pourvoit par la suite au choix de finis requis «...j'ai fait les choix...» pour continuer ou compléter la construction du Bâtiment. (nos soulignés).
- [59] Desforges se plaint en témoignage de l'attitude des représentants de l'Entrepreneur lui requérant de communiquer au préalable s'il désire visiter le Bâtiment en construction; lors d'une ces visites, il indique «...j'ai vu certains défauts et je voulais vérifier la construction...» et fait entre autre parvenir une lettre à l'Entrepreneur, signée par Desforges seulement, sur ce qu'il qualifie de 'déficiences' datée du 19 septembre 2008. (nos soulignés).
- [60] Ces 'déficiences' sont autant selon le texte de sa lettre une demande de vérification par Desforges, qu'une demande d'apporter les correctifs nécessaires, et de faire le suivi auprès des Bénéficiaires, tant sur une question de fissure importante selon Desforges que des éléments selon le Tribunal d'une importance certes moindre dans un chantier, tel un plancher qui craque ou plutôt directif de la part d'un acheteur qui identifie « des espaces à boucher à l'uréthane entre l'isoclad » qui selon Desforges « ...doit être effectué avant de mettre de la laine.». Le Tribunal note que l'Entrepreneur y répond la même journée, le 19 septembre 2008, et note qu'à sa réponse, l'Entrepreneur indique simplement par exemple pour l'isoclad que le travail n'était pas complété lors de la visite de Desforges.
- [61] Desforges requiert à cette correspondance un rapport d'un ingénieur civil sur ce qu'il qualifie d'une fissure importante entre les entrées du garage. L'Entrepreneur identifie quant à la fissure, que c'est une fissure de retrait du béton, et par la

suite obtient un rapport d'un ingénieur en structure (Pièce V-14) en date du 14 octobre 2008, avec plan illustratif joint, qui indique à son contenu « ...est une fissure de retraite de béton qui n'affect pas la capacité structurale de mur ».

- [62] Le Tribunal note aussi qu'à cette correspondance du 19 septembre 2008, l'Entrepreneur rappelle qu'un dépôt de 125 000\$ est dû et que le délai prévu pour compléter les travaux sera respecté en autant que les 'choix' des Bénéficiaires aient été complétés.
- [63] Des rencontres semblent avoir été sollicitées par l'Entrepreneur pour les 16 et 26 septembre suivants et la preuve indique qu'une rencontre a lieu le 1^{er} octobre 2008. Après des indications initiales de Desforges qu'il ne souvient pas du tout d'une telle rencontre, il reconnaît par la suite que celle-ci a eu lieu, reconnaissant certains sujets discutés dont plusieurs sont mis de l'avant par Desforges sur des détails de construction ou des déficiences ou des travaux à effectuer qu'il soulève, et reconnaissant probablement qu'il reçoit de l'Entrepreneur alors une proposition de vente à la charpente de 825 000\$.
- [64] Desforges reconnaît qu'il donne encore des instructions à Sotramont en date du 1^{er} octobre 2008 de continuer la construction, sujet possiblement aux Extras 2.
- [65] Sur la base des plans préparés par Miron, l'Entrepreneur offre le ou vers le 1^{er} octobre 2008 de vendre l'Immeuble aux Bénéficiaires pour un prix de 825 000\$ (taxes incluses) dans un état d'avancement de travaux caractérisé à la lettre de confirmation de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires (Pièce A-8) de « ...maison livrée à la charpente ».
- [66] Suite à cette offre, Desforges témoigne « ...j'ai fait une offre pour acheter la maison. Je crois que je suis allé jusqu'à 700 000\$ ». (nos soulignés).
- [67] En contre-interrogatoire, on comprend de Desforges qu'il aurait offert à l'Entrepreneur le ou vers le 6 novembre 2008 un achat à la charpente de 650 000\$ taxes incluses ou un achat de 1 138 224\$ taxes incluses, tous extras inclus.
- [68] Le Tribunal note que si c'est le cas, selon cette offre, le différentiel entre la position de l'Entrepreneur et celle des Bénéficiaires est de 136 851\$ taxes incluses.
- [69] La preuve non contredite démontre d'autre part entre autre au témoignage de St-Jacques lorsqu'il décrit l'offre à la charpente mentionnée ci-dessus (Pièce A-8))

que le ou vers le 1^{er} octobre 2008, l'état d'avancement des travaux du Bâtiment était tel que le revêtement extérieur, fenêtres et toit étaient complétés, et qu'à l'intérieur, à tout le moins les divisions de gypse étaient érigées.

[70] Le 17 novembre 2008, sous la plume de son président, l'Entrepreneur écrit (Pièce V-5) :

« Nous désirons vous rappeler la clause 4.4 du contrat préliminaire qui traite des modifications au contrat. Il est indiqué que le consentement du vendeur et le coût additionnel convenu pour les modifications seront payables au vendeur avant leur réalisations et devront être constatés par écrit.

[...]

Plus de deux mois se sont écoulés [*ndlr* de la rencontre du 28 août 2008 entre Desforges et St-Jacques], les travaux ont continués, mais nous sommes présentement dans l'impasse de ne pouvoir continuer les travaux compte tenu de votre retard dans le choix de vos finis et la remise de vos dépôts.» (nos soulignés).

Selon la clause 4.7 et 5.6 du contrat nous vous avisons que vous avez un délai de 10 jours pour remplir vos obligations contractuelles ... »

(nos soulignés).

[71] Le 3 décembre 2008, l'Entrepreneur avise de nouveau (Pièce V8) que le dépôt de 125 000\$ pour l'étape toiture est dû et réitère que suite à un délai l'Entrepreneur mettra en application la clause 5.6 du Contrat.

[72] Par signification le 3 décembre 2008, les Bénéficiaires par lettre de leur procureure datée du 1^{er} décembre 2008 (Pièce V-7) exigent l'annulation du Contrat, en conformité selon leur prétention notamment de la clause 5.5 du Contrat, et la restitution de leur dépôt de 250 000\$.

[73] Dans diverses correspondances, la procureure des Bénéficiaires fait référence à ce que l'Entrepreneur a induit en erreur ceux-ci, entre autre à l'effet que les coûts des Extras 2 - et « d'une prétendue hausse des coûts de construction » s'élèveraient à 123 000\$ - cette indication ou prétention d'un montant de 123 000\$ n'est toutefois pas, selon le Tribunal, appuyée par la preuve.

[74] D'autre part, ce montant de 123 000\$ que Desforges aurait calculé et plaide avoir retenu comme base de son désaccord au prix des Extras 2 de 217 000\$, mais qu'il reconnaît ne pas savoir comment il est 'arrivé', comment il a calculé, ce montant, reconnaît en contre-interrogatoire que ce montant est erroné, et dans la même veine admet qu'il aurait accepté un prix pour les Extras 2 de ce montant.

[75] Le 12 décembre 2008, l'Entrepreneur conteste (Pièce V-9) les prétentions des Bénéficiaires, souligne que les 'extras' ont été approuvés et signés par

Desforges, requière paiement de 125 000\$ et la confirmation que les Bénéficiaires acceptent de respecter les échéanciers de paiement et de 'notarié à la complétion des travaux', à défaut avise qu'il n'aura d'autre alternative que de considérer le contrat résilié.

Vente du Bâtiment à un tiers

[76] Le 26 mars 2009, l'Entrepreneur vend l'Immeuble à un tiers pour un montant total de 775 000\$ (taxes incluses, soit 686 600,22\$ avant taxes) (Pièce B-7); la preuve démontre que ce tiers est agent d'immeuble, ayant une bonne connaissance du marché du secteur où est situé l'Immeuble.

PRÉTENTIONS ET PLAIDOIRIES

Les Bénéficiaires

[77] Desforges prétend qu'il ne savait pas qu'il signait le 28 août 2008 un document qui augmentait le prix de l'Immeuble de 217 000\$ pour les Extras 2. Il témoigne qu'il n'avait pas réalisé pendant cette rencontre avec St-Jacques que le prix avait augmenté de 217 000\$.

[78] Desforges témoigne qu'il désire alors obtenir de l'Entrepreneur une ventilation des prix des Extras 2 ce qui l'amène à envoyer sa lettre du 4 septembre 2008 précitée (Pièce A-6, aussi sous Annexe 3 de B-3.1).

[79] Desforges témoigne d'un bris du lien de confiance envers l'Entrepreneur tenant compte de la question du prix des 'extras' et d'autres parts de représentation au sujet de la valeur du terrain sur lequel est construit le Bâtiment, où il indique que l'Entrepreneur prétendait que celui-ci valait 258 000\$ alors que Desforges indique avoir vérifié un coût d'acquisition par l'Entrepreneur de 193 000\$; Desforges continue en indiquant que lors d'une présentation, selon lui, l'Entrepreneur « ...mettait son profit d'administration par-dessus son coût... ». Ces éléments le portent à croire que « ... c'était pas la vérité que l'on nous donnait » et qu'il s'ensuivi une perte de confiance.

[80] Les Bénéficiaires se plaignent aussi de ce qu'ils considèrent la lenteur des travaux et prétendent que l'Entrepreneur pourvoit à des modifications constantes aux conditions essentielles du Contrat Préliminaire.

[81] Tenant compte que les Bénéficiaires soumettent que l'Administrateur n'avait pas à statuer sur une question réglée ~ l'annulation du Contrat ~ (et conséquemment le Tribunal n'a pas à annuler un contrat mais, dans les circonstances, ne peut que constater son annulation du consentement des parties), ceux-ci demandent que le Tribunal s'adresse à leur demande, soit le remboursement de l'acompte, tel que, note le Tribunal, requis *inter alia* sous la demande du 30 janvier 2009 en Pièce B-6 et B-6A.

[82] Les Bénéficiaires plaident qu'ils ont droit au remboursement du montant total de 250 000\$, tenant compte *inter alia* de ce qu'ils dénomment un avenant, soit la lettre de l'Administrateur du 5 mai 2008 (Pièce A-10), qui confirme à l'Entrepreneur que les sommes versées par les Bénéficiaires pour l'acquisition de la propriété visée seront protégées par l'Administrateur jusqu'à concurrence de 500 000\$ jusqu'au transfert final des titres de propriété.

[83] Les Bénéficiaires réclament d'autre part des dommages illustrés selon leurs prétentions par les factures et paiements à la Pièce B-9 en liasse. Notons les dates et objets desdites factures :

No. 6150 – plan préliminaire de bureau – 12 août 2008

No. 6173 - plan de cuisine et salle de bain
et choix de matériaux – 3 novembre 2008

No. 6175 - plan électrique et éclairage – 5 novembre 2008

No. 6176 - Imprimerie Poly – 3 novembre 2008

[84] Les Bénéficiaires réclament aussi des honoraires et débours de leurs procureurs (Pièce B-10 en liasse) pour un montant de 26 019,07\$ (taxes incluses) dont un montant de 21 064,70\$ avait été acquitté en date du 15 février 2011.

L'Administrateur

[85] Les arguments de l'Administrateur sont présentés entre autre avec le corollaire qu'il est nécessaire afin de régler les acomptes en conformité du Règlement de procéder, constater ou de pourvoir à une annulation ou résiliation du Contrat Préliminaire. D'autre part, le procureur de l'Administrateur souligne que les Bénéficiaires n'ont pas allégués de défaut de consentement de Desrochers dans aucune lettre de mise en demeure ou autre, incluant celles de leur procureure.

L'Entrepreneur

- [86] Le procureur de l'Entrepreneur plaide en premier lieu que l'Entrepreneur n'a pas manqué à ses obligations légales ou contractuelles et que conséquemment il n'y a pas ouverture à la mise en œuvre de la Garantie dans les circonstances et réclamation des Bénéficiaires.
- [87] Subsidiairement, il est plaidé que l'Entrepreneur avait droit de pourvoir à résiliation tel que sous la mise en demeure du 12 décembre 2008 (Pièce V-9) et que les dommages subis sont supérieurs aux acomptes reçus.
- [88] Le procureur de l'Entrepreneur souligne le contenu de la mise en demeure adressée par les procureurs des Bénéficiaires à l'Entrepreneur en date du 1^{er} décembre 2008 (Pièce A-5) et soumet que les Bénéficiaires y requièrent l'annulation du Contrat et la remise aux Bénéficiaires d'un montant de 250 000\$ et que cette mise en demeure, par sa transmission à l'Administrateur en copie conforme, constitue la réclamation des Bénéficiaires et prenant pour acquis que les Bénéficiaires réclament, selon l'argumentaire, d'être '... replacés dans l'état d'avant contrat ...' ceci résulte selon le procureur de l'Entrepreneur, puisque cela en est l'effet principal, en une demande d'annulation du contrat et la restitution prévue à l'article 1422 C.c.Q et c'est cette demande d'annulation que le Tribunal doit trancher, sans plus.

DISPOSITIONS LÉGISLATIVES PRINCIPALES ET CADRE D'APPLICATION

- [89] Les entrepreneurs généraux au Québec se doivent de détenir une licence en conformité de la *Loi sur le bâtiment*⁴, obtenue sujet à certaines conditions dont l'adhésion à un plan de garantie de leurs obligations légales et contractuelles⁵. Ce plan de garantie (selon le contexte, la «**Garantie**» ou le «**Plan**»), est prévu au Règlement et toute disposition d'une Garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle⁶, ce qui porte le Tribunal à référer aux articles du Règlement plutôt qu'à ceux de la Garantie QH lorsqu'opportun.
- [90] Le Règlement est d'ordre public⁷ et l'Administrateur, comme administrateur d'un plan de garantie approuvé, s'oblige à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à sa Garantie, sujet aux limites et conditions prévues au Règlement⁸, qui prévoit que pour la province de Québec tout '... entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs ... doit adhérer ... à un plan qui garantie⁹ l'exécution des obligations légales et contractuelles résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire'¹⁰.

[91] Le Règlement prévoit dans le cas sous étude d'un bâtiment non détenu en copropriété divise (tel une résidence unifamiliale), au chapitre 'Garantie Minimale', section 'Contenu de la Garantie', à la rubrique 'I. Couverture de la garantie', l'article 9 qui vise les situations avant la réception du bâtiment (ce qui est le cas):

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

1^o dans le cas d'un contrat de vente:

- a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;
- b) soit le parachèvement des travaux lorsque le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété et qu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;

2^o dans le cas d'un contrat d'entreprise:

- a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;
- b) soit le parachèvement des travaux lorsqu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur; »

[92] Au chapitre 'Garantie Minimale', section 'Contenu de la Garantie', à la rubrique 'III. Limites de la Garantie', l'article 13 prévoit :

« 13. La Garantie d'un plan relative à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée est limitée par adresse aux montants suivants :

1^o pour les acomptes, 30 000\$ (39 000\$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)¹¹ »

[93] Le Tribunal prend note des dispositions de l'article 17.1 du Règlement, au même chapitre et section sous la rubrique 'IV. Mécanisme de mise en œuvre de la garantie', qui prévoit :

17.1 (*vig. 06-08-07*) La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 9 :

2^o pour la mise en œuvre de la garantie des acomptes ou de la garantie de parachèvement des travaux avant la réception du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur. La procédure décrite aux paragraphes 2 à 6 de l'article 18 s'applique à cette réclamation en faisant les adaptations nécessaires.

ANALYSE ET MOTIFS

MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

[94] Ce qui peut être identifié comme un élément déclencheur de la couverture de la Garantie, tel le prérequis à la mise en œuvre de la Garantie qui se retrouve à l'article 7 du Règlement et se lit :

« 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. »

est un concept que l'on retrouve dans divers textes introductifs de certaines dispositions du Règlement, incluant à l'article 9 précité qui pourvoit : « ... dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles... ».

[95] Le Tribunal considère qu'il se doit donc en premier lieu de déterminer si l'Entrepreneur a fait défaut d'une quelconque manière à ses obligations légales ou contractuelles afin de déterminer s'il y a mise en œuvre du Plan afin alors de garantir l'exécution de celles-ci dans la mesure et de la manière prévues au Règlement.

QUESTIONS SOUS ETUDE

[96] Afin de pourvoir à cette détermination, il est nécessaire d'identifier les obligations de l'Entrepreneur et, puisque certaines obligations de l'Entrepreneur sont corrélatives aux obligations des Bénéficiaires, celles des Bénéficiaires et d'analyser dans ce cadre, pour toute la période de la signature du Contrat Préliminaire à la vente de l'Immeuble à un tiers par l'Entrepreneur, l'ensemble des actions (ou omissions) respectives de chacun de l'Entrepreneur et des Bénéficiaires soumises sous la preuve.

[97] L'enquête et audition ont certes permis d'identifier les éléments factuels des interventions, discussions, négociations et actions de l'Entrepreneur et des Bénéficiaires pour bien comprendre la chronologie et les faits pertinents; il est maintenant opportun d'identifier de façon non exhaustive la trame sur laquelle le Tribunal se base aux présentes et certaines des conclusions du Tribunal qui en découlent.

[98] Conséquemment, le Tribunal s'adressera principalement aux questions suivantes:

Nature du contrat

- Quelle est la nature du Contrat Préliminaire? Emporte-t-il vente immobilière?

- et, dans le cadre d'une sanction à l'inexécution de contrat, Est-ce un contrat à exécution immédiate ou successive? Qui permet à une résolution ou une résiliation?

Règlement

Quel est l'impact de la lettre de l'Administrateur à l'Entrepreneur confirmant une couverture des acomptes jusqu'à un montant de 500 000\$ tenant compte de la limite de 39 000\$ prévu à l'article 13 du Règlement et du caractère d'ordre public du Règlement?

Documentation 28A08

- Quels sont les effets de la documentation signée par Desforges le 28 août 2008?
- Y-a-t-il vice de consentement ou erreur induite (lettre du 3 décembre 2008) de Desforges?
- Quelles sont les conséquences que Desrochers n'ait pas signé la Documentation 28A08?
- Y-a-t-il mandat apparent de Desrochers envers Desforges?
- Si validité, est-ce un addendum ou une reconduction du Contrat Préliminaire?

Obligations de l'Entrepreneur et des Bénéficiaires

- Dans un premier temps, pendant la période entre le Contrat Préliminaire et les mises en demeure de décembre 2008, l'Entrepreneur ou les Bénéficiaires sont-ils en bris de leurs obligations respectives?
- Par la suite, la vente de l'Immeuble à un tiers, dans les circonstances, constitue t-elle un cas de manquement par l'Entrepreneur à ses obligations?

Remède recherché par l'Entrepreneur

- Quel est le remède approprié, s'il en est, pour l'Entrepreneur dans les circonstances entre une clause pénale contractuelle (5.6 du Contrat) suite à résolution (mises en demeure des 19 septembre (Pièce V-4), 17 novembre (Pièce V-5) et 3 décembre 2008 (Pièce V-8)) et une résiliation de droit extrajudiciaire (mise en demeure du 12 décembre 2008)?
- Quelle serait l'évaluation des dommages afin de déterminer si soit la clause pénale de 5.6 du Contrat Préliminaire est abusive ou si la position prise quant à une restitution de prestations suite à résiliation est appropriée?

[99] Une analyse de la nature et des conséquences juridiques du Contrat Préliminaire et du concept d'acompte sont aussi respectivement utiles à ces déterminations.

CRÉDIBILITÉ DES TÉMOIGNAGES

[100] Il n'est généralement pas nécessaire de pourvoir à une rubrique spécifique sur cette question, mais dans les circonstances, le Tribunal désire souligner que :

- les omissions et contre-indications de Desforges quant à sa qualité d'entrepreneur et connaissances en construction, qui ne sont dévoilées que suite aux contre-interrogatoires,

constituent une information importante lorsque l'on analyse les prétentions des Bénéficiaires et entre autre le consentement ou non de Desforges à la Documentation 28A08, et

- de même que les admissions que des travaux, s'il en est, pour les fins de l'Immeuble sont facturés ou assumés de façon erronée par des sociétés autres que les Bénéficiaires mais sous le contrôle et propriété de Desforges (structure de propriété qui n'est identifiée qu'en contre-interrogatoire après recherches des procureurs de l'Entrepreneur et de l'Administrateur),
- et que Desforges en contre-interrogatoire admet qu'il a identifié sur ces factures des

« ...choses pour que les factures paraissent. ... c'est de l'apparence ... une référence à mon bureau personnel, ... mais c'était pas pour mon bureau »

- et qu'à une question du procureur de l'Administrateur :

« vous me dites que vous faites préparer des factures avec une description de travaux qui ne sont pas nécessairement les travaux qui ont été faits. Est-ce que c'est ça que je dois comprendre ? »

la réponse de Desforges :

« Oui. [...] les factures ont été passées dans les compagnies, alors pour être capable de les déduire de mes impôts.»

et que ce sont ces factures falsifiées, adressées à des compagnies qui sont étrangères au litige, et qui sont déposées par les Bénéficiaires sous leur réclamation de dommages aux présentes,

le tout représentant des éléments que le Tribunal retient dans son évaluation de la crédibilité des témoignages.

CONTRAT PRÉLIMINAIRE ET DOCUMENTATION 28A08

Nature du contrat.

- [101] Le Tribunal s'est adressé sous la Décision Arbitrale Juridiction (ou « **DAJ** ») à certains (voir para. 47 à 64 DAJ) des critères distinctifs entre le contrat d'entreprise et le contrat de vente (telle que cette expression est prévue à l'article 9 du Règlement – et tenant compte des commentaires du Tribunal aux para. 65 à 69 DAJ); les Bénéficiaires n'ont pas soutenu autrement, le procureur de l'Entrepreneur a soumis que le Contrat Préliminaire et la Documentation 28A08 représentent un contrat de vente 'clé en main'.
- [102] Tel que souligné de manière préliminaire à la Décision Arbitrale Juridiction (voir para. 136 à 138 DAJ), les procureurs ont plaidé différents concepts de chacun d'une annulation, résolution ou résiliation du Contrat Préliminaire.
- [103] Ayant maintenant le bénéfice de l'ensemble de la preuve, le Tribunal désire compléter ses commentaires¹².
- [104] L'annulation (1418 C.c.Q. absolue ou 1419 C.c.Q. relative) sanctionne un vice initial ou originel, tel de consentement, de forme ou absence de capacité lors de la formation du contrat, alors que la résolution ou résiliation sanctionne un comportement postérieur d'une partie contractante.
- [105] De prétendre dans les circonstances des présentes, que le remboursement d'acompte prévu au Règlement résulte en toutes circonstances en une remise en état 'd'avant contrat' pour cause de nullité (absolue et *ab initio* telle que plaidée, ou autrement) est une prémisse incorrecte.
- [106] L'inexécution injustifiée d'une obligation contractuelle permet divers recours ou sanctions au créancier de l'obligation (1590 C.c.Q.), incluant la résolution ou résiliation et les dommages intérêts :

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

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

- 1° Forcer l'exécution en nature de l'obligation;
- 2° Obtenir, si l'obligation est contractuelle, la résolution ou la résiliation du contrat ou la réduction de sa propre obligation corrélative;
- 3° Prendre tout autre moyen que la loi prévoit pour la mise en œuvre de son droit à l'exécution de l'obligation.

[107] Il est donc plutôt approprié de déterminer la nature du contrat et la nature du vice (dont la temporalité est une indication) dans le cadre des circonstances des relations entre les parties contractantes afin de pouvoir conclure à la sanction applicable, s'il en est.

[108] Sanction de l'inexécution du contrat, la résolution ou la résiliation est l'anéantissement de la relation contractuelle et peut en diverses circonstances être extrajudiciaire. La résolution opère rétroactivement (1606, al. 1 C.c.Q.) alors que la résiliation ne produit d'effets que pour le futur (1606, al. 2 C.c.Q.). La résolution vise le contrat à exécution immédiate alors que la résiliation s'applique au contrat à exécution successive (1604, al. 1 C.c.Q.):

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

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

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

1605. La résolution ou la résiliation du contrat peut avoir lieu sans poursuite judiciaire lorsque le débiteur est en demeure de plein droit d'exécuter son obligation ou qu'il ne l'a pas exécutée dans le délai fixé par la mise en demeure.

[109] Dans un cadre de résolution au sens strict, le concept de remise en état trouve application; le contrat résolu est réputé n'avoir jamais existé (1606, al.1 C.c.Q.) mais la restitution peut être assujettie, soit à des clauses spécifiques du contrat ou tenant compte que des dommages-intérêts peuvent aussi être réclamés dans le cadre d'une résolution.

[110] Finalement, l'absence de rétroactivité d'une résiliation n'exclut pas cependant la possibilité d'une restitution ~ non pas¹³ selon une base de restitution gouvernée par 1699 C.c.Q. (et suivants) mais par une approche sur une base d'enrichissement injustifié (cf. 1493 C.c.Q.).

1396 C.c.Q. - Promesse bilatérale qui n'équivaut pas à vente

[111] Il a été fait mention par certains des procureurs que la résolution unilatérale (du Contrat Préliminaire) est écartée pour la vente immobilière. En effet, le Code (articles 1742 et 1743 C.c.Q.) écarte cette solution prévue aux articles 1604 C.c.Q. (~ droit de résiliation du contrat à exécution successive) et 1605 C.c.Q. (~ résiliation de

plein droit, extrajudiciaire implicitement écartée¹⁴) pour la vente d'un immeuble, sauf certains cas selon certains auteurs¹⁵.

[112] Toutefois, le Contrat Préliminaire n'est pas une vente immobilière au sens du Code. Il s'agit d'un contrat synallagmatique (article 1380 C.c.Q.) et plus particulièrement une promesse bilatérale tel que définie à l'article 1396 C.c.Q.¹⁶.

[113] Notre Cour d'appel sous la plume de la juge M.F. Bich J.C.A. circonscrit bien la promesse bilatérale dans l'affaire *Théberge c. Durette*¹⁷ :

« On a donc bel et bien affaire à une promesse de contracter au sens des articles 1396 et 1712 C.c.Q. et, plus exactement, à une promesse bilatérale de vente et d'achat... [qui] contient tous les éléments propres à la promesse de vente : l'acheteur promet d'acheter l'immeuble que le vendeur promet de lui vendre, selon un prix déterminé dont les modalités de paiement et de financement sont scrupuleusement précisées. On y prévoit le droit de l'acheteur de faire inspecter l'immeuble, à ses frais; on y précise les obligations de l'acheteur et celle du vendeur; on y prévoit diverses autres conditions usuelles dans ce genre d'entente. Le vendeur y fait également une série de déclarations typiques de celles que l'on retrouve dans un acte de vente d'immeuble. »

[114] On recherche comme une des distinctions principales à la vente immobilière de déterminer si le transfert de propriété¹⁸ entre les parties a été effectué par les dispositions du contrat ou s'il n'est prévu que postérieurement, tel la signature de l'acte de vente notarié; la nécessité de cette détermination est clairement confirmée par la jurisprudence tel par notre Cour d'appel sous la plume du juge Rochon dans l'affaire *Raschella*¹⁹ qui suit l'arrêt de cette même Cour sous *Amiska Corp. c. Bellerive*²⁰.

[115] La doctrine confirme le tout, tel le P^r Jobin à son ouvrage *La vente* qui écrit:

« En ce qui concerne d'abord la promesse bilatérale, le nouveau texte de l'article 1396, alinéa 2 du Code civil du Québec paraît clair: elle ne constitue pas une vente, mais un avant-contrat par lequel les parties s'obligent à passer ultérieurement la vente. Les parties à la promesse sont donc toutes les deux tenues à une obligation de faire, soit de signer une convention de vente conforme à la promesse, obligation qui pourra éventuellement être sanctionnée par l'action en passation de titre. En principe la promesse elle-même n'engendre aucun des effets de la vente, notamment, elle ne transfère pas la propriété du bien ni ne confère au promettant-acquéreur aucun droit réel qui justifierait l'inscription. Ainsi, s'il arrivait que le promettant-vendeur vende à un tiers en violation de la promesse, le promettant-acheteur disposerait d'un recours en dommages-intérêts conte le promettant-vendeur.»

[...]

«Ainsi, quand les parties consentent à retarder le transfert de propriété jusqu'à la passation de l'acte notarié, on décide que la promesse n'équivaut pas à une vente. Au contraire, quand elles prévoient le paiement du prix et le transfert de propriété dès le moment de la promesse, on juge qu'il y a vente immédiate.»²¹

Exécution immédiate ou successive

[116] Tenant compte que les conséquences sont différentes entre un contrat à exécution immédiate ou instantanée et celles à exécution successive, il est maintenant nécessaire de déterminer cet élément de la nature du Contrat Préliminaire.

[117] Le Tribunal a adressé en partie cette question entre résolution et résiliation dans ses commentaires aux para 121 et suivants de la Décision Arbitrale Juridiction, relevant certaines propositions de la professeure P. Roy sous son texte *La rénovation et l'acquisition d'un immeuble d'habitation : Le difficile arrimage des mesures de protection*²² qui adopte une approche qui reconnaît une résolution du contrat préliminaire dans le cadre d'un plan de garantie tel le Plan et ce, sans poursuite judiciaire, dans certaines circonstances où le bénéficiaire est le créancier demandeur (l'auteure n'adresse pas la possibilité que ce soit le promettant acheteur qui soit celui qui n'a pas respecté ses obligations) et qui conclut que l'administrateur d'un plan de garantie se doit de déterminer un remboursement, sauf si l'administrateur considère que le défaut du débiteur est de peu d'importance²³, approche qui ne peut avoir comme conséquence que de requérir que l'administrateur analyse les circonstances d'un différend entre un bénéficiaire et son entrepreneur, leurs obligations respectives et l'application d'une résolution du contrat, s'il en est.

[118] Mais qu'en est-il d'une situation où il y a plusieurs acomptes ou dépôts prévus au contrat, sujet à ce que la construction ait atteint une ou plusieurs étape(s) identifiée(s), tel le cas sous étude. Ces dépôts progressifs, caractérisés d'acomptes et de dépôts au Contrat Préliminaire (*in fine* et Annexe C) et sous la Documentation 28A08 (Dépôts Pièce V1.002), sont considérés par les Parties comme acomptes.

Acompte – définition – déboursés progressifs

[119] Le Code civil prévoit à l'article 1711 C.c.Q. :

1711. Toute somme d'argent versée à l'occasion d'une promesse de vente est présumée être un acompte sur le prix, à moins que le contrat n'en dispose autrement.

[120] Il a été fait mention sous plaidoirie pour d'autres raisons²⁴ de la cause *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson* (l'affaire Mainville) où la Cour supérieure en révision judiciaire d'une décision sous laquelle l'arbitre semble ordonner un remboursement d'acompte d'un montant supérieur à la limite (alors de 30 000\$); dans cette affaire de contrat d'entreprise, avant réception de bâtiment, il y avait eu des montants autres, identifiés comme 'déboursés progressifs' de plus de

75 000\$ versés à l'entrepreneur. Le Tribunal note les énoncés du Juge Durocher lorsqu'il indique que l'on ne doit pas retenir de l'expression 'acompte' que le montant initial identifié comme tel au contrat de 3 000\$, ce qui serait une :

« interprétation stricte et restrictive... résulterait en une injustice considérable, et un enrichissement pour l'entrepreneur. Ce qui n'est pas l'objet recherché par le législateur»²⁵

mais aussi les déboursés progressifs encaissés par l'entrepreneur.

[121] Le Contrat Préliminaire mentionne 'acompte' (article 2.1) et 'dépôt(s)' à l'annexe C du Contrat Préliminaire et sous les Dépôts 20A08 et l'intention des Parties est que ceux-ci soient considérés comme sous l'expression 'acompte' au Règlement.

[122] Est-ce que l'obligation de verser un acompte pré-identifié à diverses étapes de la construction sous le Contrat Préliminaire dans le cadre d'une promesse bilatérale de 1396 C.c.Q. constitue un contrat à exécution successive?

Exécution successive

[123] La Cour d'appel dans l'affaire *Malcor c. Soniplastics*²⁶ s'adresse à cette question de distinction entre contrat à exécution instantanée vs successive dans une affaire où la demanderesse avait requis résiliation et la défenderesse (en reconventionnelle) résolution, dans un cas de contrat de vente (mobilier). La Cour renverse la décision de la Cour supérieure²⁷ qui ne s'était pas interrogé explicitement sur la distinction et avait prononcé résolution. Le Tribunal note l'approche de la Cour (para 13):

« Nous sommes plutôt d'opinion que c'est la nature des obligations réciproques contenues au contrat, et non exclusivement la nature du contrat *in abstracto*, qui doit fonder la qualification de contrat à exécution instantanée ou à exécution successive. Il faut analyser les obligations de chacune des parties, ... »

[124] L'expression consacrée 'exécution trait pour trait' décrit bien le contrat à exécution successive et nous vient du Juge Baudouin J.C.A. dans l'affaire souvent citée *Place Fleur de Lys Inc. c. Tag's Kiosque Inc.*²⁸ sous sa rubrique 'résiliation de plein droit' :

« Dans un contrat synallagmatique, le principe est que la réciprocité des obligations commande une exécution trait pour trait. Une règle qui découle du caractère réciproque des liens qui unissent les parties dans ce type de contrat, ... »

[125] Dans les circonstances particulières du Contrat Préliminaire, tel que rédigé, le Tribunal est d'avis que c'est en effet un contrat à exécution successive.

[126] D'ailleurs, il a été remarqué que ce type de contrat est maintenant de pratique courante (voir para 59 et 60 DAJ) et le Contrat Préliminaire et les circonstances de la situation²⁹ devant le Tribunal y cadrent bien.

[127] Le Tribunal est d'avis que, dans les circonstances, le Contrat Préliminaire est une promesse bilatérale de vente et d'achat telle que prévue à l'article 1396 C.c.Q., non translatif de propriété, est un contrat préliminaire de 1785 C.c.Q., est un contrat à exécution successive tenant compte entre autre des acomptes/dépôts requis à diverses étapes pré-identifiées de construction et est un 'contrat de vente' au sens de l'article 9 du Règlement quoiqu'il n'est pas une vente immobilière au sens du Code Civil (C.c.Q.).

[128] D'autre part, l'Entrepreneur indique qu'il considère que le Contrat Préliminaire a été reconduit par la signature de la documentation 28A08. Le Tribunal s'adressera à la question de la détermination des conséquences juridiques de la Documentation 28A08 ci-dessous.

Documentation 28A08

Circonstances et conséquences

[129] Une rencontre de plusieurs heures le 28 août 2008 entre le vice-président de l'Entrepreneur (responsable senior des activités construction de l'Entrepreneur et avec plus de 30 ans expérience dans le domaine – et dont la preuve non contredite indique qu'il ne s'occupe certes pas personnellement dans les détails de chacune des ventes de l'Entrepreneur, mais qui a repris directement le dossier des Bénéficiaires) et Desforges, homme d'affaires averti, et précédemment entrepreneur en construction résidentielle neuve (et alors détenteur de licence de la Régie du Bâtiment – et familier avec le Plan) résulte en la signature de la Documentation 28A08.

[130] Il est difficile de concevoir que Desforges est surpris ou ne s'est pas rendu compte de ce qu'il signait à sa signature de la Documentation 28A08, tenant compte, entre autres :

- de la qualité des connaissances des deux intervenants Desforges et St-Jacques dans les domaines de la construction résidentielle et des affaires,
- de la durée de plusieurs heures de cette rencontre tenant compte des sujets qui ont ou auraient pu être discutés dans les circonstances,
- que les plans de construction datés en cartouche du 12 août 2008 et contresignés sous la Documentation 28A08 sont basés sur les Plans

12J08 et ne sont effectivement qu'une série plus détaillée pour fins de construction, et que les Bénéficiaires ont participé à l'élaboration détaillée des Plans 12J08 et qu'ils ont eu ces plans en main plus de deux (2) mois préalablement à cette rencontre,

- que Desforges a en main dès le début de cette rencontre entre autre le document Dépôts 28A08, document d'une seule page qui ne contient que quelques éléments chiffrés, dont le poste 'extra au contrat' pour un montant de 323 175\$,
- de l'attention au détail que démontre Desforges selon la preuve dans plusieurs circonstances relativement à la construction de l'Immeuble,
- de la connaissance dont témoigne Desforges qu'il possède préalablement à cette rencontre quant au coût selon lui de plusieurs de ces extras.

L'Erreur

[131] Les demandeurs plaident l'erreur et vice de consentement de Desforges lors de sa signature de la Documentation 28A08.

[132] Notre Cour d'appel commente cette question d'erreur quant au consentement, entre autre dans l'affaire *Théberge* précitée qui concerne d'ailleurs une promesse bilatérale de vente et achat d'

«invoquer l'erreur, erreur provoquée par le dol de l'autre partie (articles 1399-1401 C.c.Q.), et obtenir l'annulation de la clause (ou celle de la vente) pour ce motif [Voir à ce sujet : *Garage Robert inc. c. 2426-9888 Québec inc.*, [2001] R.J.Q. 865, Cour d'appel du Québec, au para. 20 (juge Rochon) et para. 34 (juge Chamberland)¹. Encore faudrait-il que l'erreur soit déterminante [citation omise, art. 1400 C.c.Q.] et que l'acheteur ait par ailleurs exercé toute la diligence raisonnable dans les circonstances et n'ait donc pas contribué à s'induire lui-même en erreur, pour ainsi dire, par exemple en se fermant les yeux ou en agissant de façon négligente ou téméraire.

En l'espèce, toutefois, les appelants ne pourraient invoquer l'erreur ou le dol, puisqu'ils ont librement et, faut-il le répéter, en toute connaissance de cause, décidé d'acheter l'immeuble en dépit d'un problème potentiel ... dûment dénoncé par l'intimée, S'ils invoquaient l'erreur, celle-ci serait vraisemblablement inexcusable au sens de l'article 1400, second alinéa, C.c.Q. »³⁰

[133] Le Tribunal est d'avis qu'il est clair de la preuve qu'il n'y a pas dans l'ensemble de ce dossier de situation de dol de l'Entrepreneur.

[134] Le juge Baudouin, J.C.A. dans l'affaire *Roussel c. Caisse Desjardins de Ste-Foy*³¹ stipule clairement que l'erreur qui vice le consentement, même si elle semble déterminante, n'est pas automatiquement cause de nullité; il est nécessaire qu'elle porte sur un élément essentiel du contrat, et la Cour d'appel confirme la doctrine dont elle cite certains auteurs³² et indique que l'erreur

économique, soit dans notre cas un montant, le coût des Extras 2 que Desforges plaide qu'il a signé par erreur et qu'il désirait inférieur à celui qu'il a volontairement signé, n'est pas une cause d'annulation de contrat :

« Les appelants plaident enfin l'erreur. Il ne peut évidemment s'agir ici que d'une erreur simple, puisque la bonne foi de l'intimée n'est pas en cause.

L'article 1400 C.c.Q. dispose :

L'erreur vicie le consentement des parties ou de l'une d'entre elles lorsqu'elle porte sur la nature du contrat, sur l'objet de la prestation ou encore sur tout élément essentiel qui a déterminé le consentement. L'erreur inexcusable ne constitue pas un vice de consentement.

Bien évidemment, il ne peut s'agir ici ni d'une erreur vu la nature du contrat ni d'une erreur sur l'objet de la prestation.

Le troisième cas d'erreur (erreur sur un élément essentiel) comme le signalent tous les auteurs est l'équivalent de ce qui était connu sous le régime du *Code civil du Bas-Canada* comme l'erreur sur la considération principale du contrat ou sur les qualités substantielles de l'objet. Elle se distingue de l'erreur sur le simple motif.

Il n'y a pas de doute qu'en l'espèce, l'erreur des appelants a été déterminante. Il est clair que ceux-ci n'auraient jamais acheté s'ils avaient connu la qualité du terrain. Toutefois toute erreur, même déterminante, n'est pas cause de nullité; encore faut-il qu'elle porte sur un élément essentiel du contrat, la considération principale.

Or ici, à mon avis, la considération principale des appelants, au moment de la conclusion de l'engagement, était le très faible coût d'achat de l'immeuble, ce qui les a poussés d'ailleurs à accepter d'acheter sans garantie et à leurs risques et périls. Ils achetaient, en effet, pour 30 000 \$ un immeuble valant 120 000 \$. L'erreur est une erreur économique qui n'est pas un cas d'annulation. »

(nos soulignés).

[135] Il est impossible au Tribunal de conclure qu'il y a manque ou vice quelconque de consentement de quelque nature de la part de Desforges, tenant compte aussi de la crédibilité qu'accorde le Tribunal au témoignage de Desforges sur plusieurs éléments de preuve, incluant les circonstances et tenants et aboutissants de cette rencontre qui résulte en la signature de la Documentation 28A08.

Validité -

[136] Deux questions sont sous-jacentes à ce titre. Les Bénéficiaires plaident que le fait que Desrochers n'ait pas signé la Documentation 28A08 et qu'elle n'a été signée que par Desforges invalide cette entente *ab initio* et qu'elle n'a donc aucune conséquence juridique. Ceci soulève la question d'un mandat apparent sous lequel Desforges agit-il pour Desrochers (qui selon le Contrat Préliminaire initial est une de deux personnes promettant-acheteur) à la signature de la Documentation 28A08.

Validité – Signature de Desforges

[137] De maintenir la prétention des Bénéficiaires que la signature de Desforges n'a aucune conséquence juridique est méconnaître le caractère de l'obligation principale du Contrat Préliminaire qui est de pourvoir à un transfert de propriété, obligation qui est indivisible de par sa nature (1519 C.c.Q), indivisibilité qui vise l'objet de l'obligation (plutôt que les parties) et régie par les modalités de :

1520. L'obligation qui est indivisible ne se divise ni entre les débiteurs ou les créanciers, ni entre leurs héritiers.

Chacun des débiteurs ou de ses héritiers peut être séparément contraint à l'exécution de l'obligation entière et chacun des créanciers ou de ses héritiers peut, inversement, exiger son exécution intégrale, encore que l'obligation ne soit pas solidaire.

[138] Puisque le Contrat Préliminaire ne prévoit pas spécifiquement la solidarité (le Formulaire ne réfère d'ailleurs qu'à un promettant-acheteur et on a inséré à ce titre deux noms), ce qui pourrait laisser à penser que, selon 1525 C.c.Q., l'obligation entre Desforges et Desrochers serait simplement conjointe, il faut toutefois se pencher sur le concept de base de la solidarité que certains auteurs qualifient de passive, soit au C.c.Q.:

1523. L'obligation est solidaire entre les débiteurs lorsqu'ils sont obligés à une même chose envers le créancier, de manière que chacun puisse être séparément contraint pour la totalité de l'obligation, et que l'exécution par un seul libère les autres envers le créancier.

que l'on retrouve discuté en jurisprudence de notre Cour d'appel tel sous la plume du juge Baudouin dans *CGU c. Wawanesa*³³, ou sous *Réunion européenne*³⁴ cité par Lluelles et Moore sous leur commentaire sur la solidarité passive :

« Cela suppose impérativement qu'une pluralité de débiteurs s'engage 'à une même chose' (art. 1523) envers un créancier commun. ... Si A,B et C achètent en commun un même bien pour un prix de 300 000\$, sans précision de portion distincte, leur obligation au titre du prix de vente peut, le cas échéant, être solidaire. »³⁵

[139] L'obligation des Bénéficiaires est indivisible et ils sont, dans les circonstances solidaires. Ceci s'applique aux obligations initiales du Contrat Préliminaire et par indivisibilité à la Documentation 28A08 à moins que celle-ci soit invalide pour d'autres motifs.

Validité – Mandat apparent?

[140] D'une part, l'absence de pouvoir de représentation de Desforges est plaidée par les Bénéficiaires ; d'autre part, la bonne foi du tiers, l'Entrepreneur, est selon le Tribunal nullement en doute.

[141] La Cour d'appel s'est adressée en 2006 dans la cause *Penterman c. Ferme brune des Alpes inc.*³⁶ à une situation qui recoupe plusieurs éléments de l'affaire aux présentes; sous une action en passation de titre suite à une promesse d'achat et vente de 1396 C.c.Q., la Cour s'interroge sur la possibilité d'un mandat apparent entre un mari et son épouse (qui avait à cette époque instituée une action en séparation de corps). Cet arrêt analyse aussi l'absence de versement d'un acompte prévu à la promesse alors signée.

[142] En premier lieu, analysons la question de mandat apparent; l'article 2163 C.c.Q. indique les conditions où celui-ci peut être invoqué :

2163. Celui qui a laissé croire qu'une personne était son mandataire est tenu, comme s'il y avait eu mandat, envers le tiers qui a contracté de bonne foi avec celle-ci, à moins qu'il n'ait pris des mesures appropriées pour prévenir l'erreur dans des circonstances qui la rendaient prévisible.

[143] Le professeur P. Cimon en identifie les critères principaux d'application³⁷ :

- Exécution d'un acte que le mandataire n'a pas le pouvoir de faire ;
- Le tiers ignore que le mandataire agit sans pouvoir ;
- Le mandant a laissé croire qu'une personne était son mandataire.

[144] Pour cet élément, notons que l'ancien art. 1730 C.c.B.-C. utilisait « si le mandant a donné des motifs raisonnables de le croire » qui diffère de 2163 C.c.Q. et qui transforme l'obligation positive de donner des motifs, à une obligation passive de laisser croire. Les commentaires du ministre de la justice sont d'ailleurs à cet effet :

« Cet article édicte les obligations du mandant, en cas de mandat apparent, en s'inspirant de l'article 1730 C.c.B.C. Il précise toutefois le droit antérieur en reconnaissant, comme le faisait d'ailleurs une certaine jurisprudence, qu'il peut y avoir mandat apparent non seulement par un fait actif de la part du mandant, mais aussi par une abstention. »³⁸ (nos soulignés)

[145] La Cour d'appel dans *Penterman* (para 114) cite C. Fabien sur le sujet :

« L'article 2163 C.c.Q. vise le mandant qui « laisse croire » erronément qu'une personne est son mandataire. Ce terme est plus large. Il ne suppose pas de rapport de causalité étroit et direct. Il englobe les cas où le mandant tient un rôle mineur, partiel, voire même passif. »

Claude FABIEN, « Le nouveau droit du mandat », dans *La réforme du Code civil*, vol. 2, Ste-Foy, Les Presses de l'Université Laval, 1993, 881, à la p. 917.

- [146] La Cour d'appel conclut qu'il n'y a pas mandat apparent car le mandant était étranger à la situation et ignorait complètement que le mandataire donnait une apparence de mandat. Dans les circonstances présentes, le Tribunal considère que ce n'est pas le cas ; Desrochers à diverses occasions savait fort bien que Desforges négociait les prix avec l'Entrepreneur (de même qu'il adressait l'ensemble des éléments liés à la construction du Bâtiment).
- [147] Afin de déterminer ce critère de « laisser croire », l'abstention du mandat, le caractère passif, le rôle mineur ou partiel du mandant, une revue factuelle est nécessaire conjointement à une analyse jurisprudentielle en support d'icelle ; l'attention qui doit être donnée au texte du droit antérieur de 1730 C.c.B.-C. est utile pour les arrêts précédant l'entrée en vigueur de 2163 C.c.Q. et plus particulièrement par ce que le droit antérieur appliquait un test plus rigide à l'existence du mandat apparent (pour le tiers qui en réclame le bénéfice – l'Entrepreneur).
- [148] La Cour d'appel a considéré cet aspect, entre autre tel sous omission d'agir du mandant³⁹, ou suite à certains gestes du mandataire sans que le supposé mandant n'ait participé de quelle que manière que ce soit⁴⁰, ou encore sous la plume du juge Thibault J.C.A. qui reprend en 2009 cette comparaison avec le droit antérieur (et cite d'ailleurs le même extrait du P^r Fabien sur le rôle mineur, partiel, voire même passif) sous la décision *Clavet c. Sourour*⁴¹.
- [149] Le Tribunal relève de la preuve qu'il est clair que Desforges a mandat apparent de Desrochers dans cette affaire envers l'Entrepreneur, tant par les agissements de Desforges mais surtout par les agissements de Desrochers, et subsidiairement par ces échanges de seuls signataires sur diverses correspondances à l'Entrepreneur par chacun des Bénéficiaires respectivement, le tout tel que reflété de façon non exhaustive par les divers éléments en preuve suivants :
- Les pièces V1.001 et 002 de la Documentation 28A08 ne pouvoient qu'à une seule ligne pour signature avec intitulé, que Desforges signe, sans requérir autrement (i.e. d'ajouter un intitulé pour Desrochers) ;
 - Suite à cette rencontre du 28 août 2008, c'est Desforges seul qui requiert que soit détaillé ce montant des Extras 2 par lettre datée du 4 septembre 2008 à l'Entrepreneur (Pièce A-6, aussi sous Annexe 3 de B-3.1); Desrochers n'intervient pas;

- Desrochers témoigne toutefois qu'ayant constaté que les prix des Extras ne sont pas détaillés à la Documentation 28A08, qu'elle n'était pas contente, et donc après une discussion avec Desforges lors de son retour à la maison, impliquant que c'est son mécontentement qui déclenche (et donc dirige en partie à tout le moins) cette action de Desforges qui signe et envoie la lettre du 4 septembre;
- De nouveau, on retrouve au témoignage même de Desforges qu'il fait généralement référence à la première personne du singulier lorsqu'il commente divers contacts avec l'Entrepreneur tel que mentionné ci-dessus à la rubrique des 'Faits pertinents'.
- Les deux chèques émis en paiement des dépôts sont uniquement de Desforges.
- Desrochers témoigne qu'elle n'a pas versé un montant quelconque pour l'acquisition de l'Immeuble, qu'elle n'a pas le salaire pour subvenir à 50% des coûts et donc qu'elle ne subviendrait qu'avec les sommes qu'elle peut apporter, qu'aucune discussion et donc aucune entente n'a eu lieu sur un remboursement futur par Desrochers à Desforges de tout montant qu'il débourse pour l'acquisition;
- Desrochers est présente à une rencontre le 11 septembre 2008 avec St-Jacques, mais par la suite n'intervient pas avant le ou vers le 26 novembre suivant ou par lettre signée seule (Pièce V-6) elle requiert une rencontre avec l'Entrepreneur. Dans l'intérim, Desforges signe de nouveau seul la lettre du 19 septembre 2008.

Addendum ou reconduction

[150] En second lieu, la Documentation 28A08 constitue t-elle y reconduction ou est-ce un amendement au Contrat Préliminaire? Il n'y a pas d'élément suffisant pour que le Tribunal considère une reconduction quelconque; la Documentation 28A08 est un amendement au Contrat Préliminaire.

OBLIGATIONS DE L'ENTREPRENEUR

[151] La preuve démontre que l'Entrepreneur :

- Pourvoit à un premier contrat et débute la construction de bonne foi;

- Tente d'accommoder les demandes de modifications additionnelles des Bénéficiaires par préparation de plans par Miron, de concert avec l'intervention du designer retenu par les Bénéficiaires :
- Quoiqu'il considère la Documentation 28A08 comme liant les Bénéficiaires, il continue de tenter de savoir les Bénéficiaires satisfaits, incluant par cet exposé budgétaire qui demeure l'exception à la règle dans ce genre de transaction;
- Continue la construction de l'Immeuble (tel la fenestration et compléter l'extérieur) afin de prévoir les intempéries de la saison hivernale qui approche, nonobstant ne pas avoir reçu le prochain 'dépôt';
- Prend diverses actions afin de mitiger ses dommages dans le cadre d'une protection de l'Immeuble dans un premier lieu et par la suite par la recherche d'un tiers acheteur et la vente subséquente à celui-ci à un prix et conditions qui se révèlent raisonnables selon le Tribunal dans les circonstances du marché et de la spécificité de certains aspects de l'Immeuble qui résultent des extras effectués tel que requis par les Bénéficiaires (i.e. qui rendent une vente 'standard' plus aléatoire).

Obligation de ventiler les extras.

- [152] Les Bénéficiaires et l'Entrepreneur signent le Contrat Préliminaire. Initialement celui-ci est pour un prix global, mais est 'transformé' pour identifier séparément des montants séparés pour certains 'extras', éléments additionnels au modèle standard de l'Entrepreneur pour ce type de maison.
- [153] Un travail important (où participent Entrepreneur et Bénéficiaires) de discussions et identification de modifications que les Bénéficiaires désirent obtenir est effectué et résulte entre autre en revue design, soumissions, budgétisation et plans pour ce faire.
- [154] D'autre part, l'Entrepreneur par ses agissements cherche selon le Tribunal à maintenir fermement sa position qu'il n'a pas une obligation quelconque de ventiler le prix de chacun des Extras 2 et d'entamer des négociations avec les Bénéficiaires qui seraient une négociation à la pièce de chaque extra.
- [155] Quant à l'obligation de fournir une ventilation des Extras 2, le Tribunal est d'avis que l'Entrepreneur n'a aucune obligation de ce faire, que ce soit tenant compte d'une signature de la Documentation 28A08 (selon la prétention que les Bénéficiaires sont maintenant liés) ou non. L'accommodement de ventilation des Extras 1 n'emporte pas obligation de ce faire pour les Extras 2, et il n'y a d'autre part aucune disposition contractuelle en ce sens entre les Parties.

[156] D'ailleurs, comment les Bénéficiaires peuvent prétendre que la non-conclusion contractuelle des Extras 2 (ce qui n'est pas le cas selon le Tribunal) soit une raison de ne pas respecter ses propres obligations substantielles alors que le Contrat Préliminaire prévoit certaines dispositions d'intérêt relativement aux modifications, soit :

« 4.4. **Modifications** : Le promettant-acheteur s'engage pendant le cours de la construction, à ne demander aucune modification à l'immeuble sans avoir au préalable obtenu le consentement du vendeur. Le cas échéant le consentement du vendeur et le coût additionnel convenu pour les modifications qui sera payable au vendeur avant leur réalisation, devront être constatées par écrit. »

de même que sous l'Annexe 'CCC' (Pièce A12.20), dont le texte se lit :

« Tous les extras demandés par l'Acheteur et approuvés par le Vendeur devront être payés avant leurs réalisations.

(nos soulignés).

Autres éléments soulevés

[157] Les Bénéficiaires allèguent que l'Entrepreneur était en défaut de ses délais de livraison et cas a été fait de part et d'autre de la question du choix des finis afin de pourvoir principalement à diverses finitions. Le Tribunal considère que cette question du choix des finis n'a pas l'importance que l'on a voulu lui donner. Ce qui est toutefois important dans cette analyse (et le Tribunal note les modalités de la clause 4.7 du Contrat Préliminaire quant au fait que l'Entrepreneur ne sera pas responsable d'un retard de délivrance en cas de défaut du promettant-acheteur), c'est entre autres les agissements ou omissions des parties sur les conditions essentielles des ententes les liant et selon le Tribunal, certains des avis contradictoires des Bénéficiaires à l'Entrepreneur dans ce que reconnaît Desforges comme étant un déroulement de circonstances afin d'obtenir une réduction de prix.

[158] Les Bénéficiaires requièrent que l'Entrepreneur continue la construction de la résidence en septembre 2008, et il est difficile de ne pas saisir certains éléments factuels qui portent à questionner la bonne foi des Bénéficiaires alors que d'une part ils requièrent cette continuité de construction, mais demandent des soumissions d'entrepreneurs autres avant même cette rencontre du 10 septembre, que la lettre du 4 septembre est copie conforme à leur procureure, que lors de la rencontre du 10 septembre, ils ont une lettre de mise en demeure déjà prête à être remise alors que cette rencontre est certes vue par l'Entrepreneur afin d'informer plus avant un client qui a selon lui approuvé et

signé un addendum au Contrat Préliminaire en date du 28 Août précédent, la Documentation 28A08, et qu'il continue même après cette mise en demeure à faire des demandes de correctifs et travaux.

- [159] Pendant la période intérimaire suite au 28 août 2008, le Tribunal est d'avis que les actions de l'Entrepreneur sont conservatrices (et entre autre pour fins de mitigation) et s'il était requis de le caractériser plus avant, rencontrent les conditions de l'exception d'inexécution⁴².
- [160] Aucune preuve ne démontre que l'Entrepreneur a failli à ses obligations légales ou contractuelles. L'Entrepreneur prend selon le Tribunal les mesures à sa disposition pour remplir et respecter ses obligations et les délais pourvus à celles-ci, délais s'il en est qui ne sont pas causés par des actions ou omissions de l'Entrepreneur, alors que son co-contractant ne respecte pas ses obligations dévolues, à tout le moins de verser le montant de dépôt(s) alors dû(s).

OBLIGATIONS DES BÉNÉFICIAIRES

- [161] Suite au versement des deux (2) premiers dépôts prévus au Contrat Préliminaire, un dépôt de 125 000\$ est requis suite à la construction du toit, celle-ci est terminée vers la mi-septembre, et alors que la construction continue à la connaissance des Bénéficiaires (si ce n'est à leur demande par leurs agissements) et que les Bénéficiaires requièrent des correctifs ou autres travaux, ceux-ci ne respectent pas leur obligation de paiement d'acomptes tel que prévu au Contrat Préliminaire et cette situation va perdurer pendant plus de deux mois après demeure.
- [162] Ce versement de dépôt est requis par mise en demeure écrite une première fois par l'Entrepreneur (St-Jacques) aux Bénéficiaires en date du 19 septembre 2008 (Pièce V-4) de même que par la suite le 17 novembre 2008 (Pièce V-5) et le 3 décembre 2008 (Pièce V-8).
- [163] La Cour d'appel dans l'affaire *Penterman* précitée consacre que le non versement d'un acompte constitue un « non respect d'une condition essentielle de la promesse »⁴³. La Cour suit d'ailleurs la jurisprudence déjà établie par cette même cour dans l'affaire *Hamel c. 139248 Canada*⁴⁴, où le juge Beauregard va d'ailleurs plus loin (dans le cadre de faits et conclusions qui sont utiles à la présente cause) sous la *ratio decidendi* de son du jugement alors qu'il indique que même une indication de refus de signature d'un acte de vente (obligation postérieure d'une partie) ne saurait dispenser l'autre partie d'une obligation antérieure ; dans le cas sous étude, même un refus quelconque de

l'Entrepreneur (tel la prétention des Bénéficiaires de consentir par exemple à une ventilation de prix des Extras – ce qui n'est pas selon le Tribunal un cas de manquement à ses obligations par l'Entrepreneur) ne peut être une dispense quelconque de verser un acompte qui est dû. (nos soulignés).

[164] Les Bénéficiaires sont clairement en bris de leur obligation de versement d'acompte tel que stipulé au Contrat Préliminaire. Que l'on considère la Documentation 28A08 comme liant les parties ou non, le dépôt d'un montant de 125 000\$ requis des Bénéficiaires à la date de pose du toit de l'immeuble en conformité de l'Annexe 'C' du Contrat Préliminaire signée par chacun de Desforges et Desrochers sous date du 13 mai 2008, pose du toit terminée selon la preuve non contredite à la mi-septembre 2008, n'a jamais été versé par l'un ou l'autre de ceux-ci et c'est une faute des Bénéficiaires et un non respect d'une condition essentielle du Contrat Préliminaire.

[165] Dans la cause *Macarella c. Construction Scalco Inc. et Association Provinciale des Constructeurs d'Habitations du Québec A.P.C.H.Q.*, la Cour d'appel sous la plume de T. Rousseau-Houle J.C.A. s'adresse à une situation qui comporte plusieurs points communs en droit avec l'affaire aux présentes. L'acheteur devait prendre en charge une obligation hypothécaire et selon l'offre d'achat l'Entrepreneur en cas de manquement pouvait conserver les sommes versées en acompte; il y eut substitution de la garantie hypothécaire par la garantie de l'APCHQ :

« La substitution de la garantie hypothécaire par la garantie de l'A.P.C.H.Q. n'a pas modifié la situation juridique des parties quant à leurs obligations réciproques relativement aux sommes versées car il est expressément prévu, aux termes de cette garantie, que la remise des acomptes est liée au défaut par l'entrepreneur de remplir toutes ses obligations et à la condition que l'acheteur ait rempli les siennes envers l'entrepreneur »

et alors que l'acheteur a refusé ou négligé de prendre charge de l'obligation hypothécaire, la Cour supérieure et la Cour d'appel concluent :

« que l'Entrepreneur s'était acquitté de ses obligations et qu'il était justifié, dans les circonstances, de revendre à des tiers ... les deux immeubles que l'appelante avait promis d'acheter, et ce sans avoir à rembourser les sommes versées en acompte. Vu ces conclusions, le recours contre l'A.P.C.H.Q. n'avait plus d'objet et devait donc être rejeté. »⁴⁵

[166] Le Tribunal note qu'il peut aussi être allégué que le dépôt dû à la pose du gypse tel que prévu au Contrat Préliminaire, soit un montant de 125 000\$ additionnel, est aussi dû tenant compte que la preuve non-contredite qui indique que celui-ci

est posé, donc des dépôts en souffrance qui pourraient se chiffrer à 250 000\$ selon le Contrat Préliminaire.

REMÈDE RECHERCHÉ PAR L'ENTREPRENEUR

[167] Qu'en est-il de l'approche de deux directions de l'Entrepreneur, qui initialement met en demeure en vertu de l'article 5.6 du Contrat Préliminaire (qui stipule annulation et compose clause pénale) et par la suite par sa correspondance du 12 décembre 2008 (Pièce V-10) où il met en demeure qu'il considérera le contrat résilié, conservant les dépôts reçus qui seraient remboursés suite à la vente de l'immeuble moins la différence de prix et les frais occasionnés? Peut-on faire feu de tous canons et espérer toucher une cible quelconque? De manière générale, le Tribunal serait réfractaire à cette approche, ce n'est pas de l'ordre de conclusions subsidiaires, tenant compte de l'économie du Code et du droit relativement aux conséquences contradictoires et que les Bénéficiaires ont droit de savoir ce qui leur est adressé.

[168] Toutefois, dans les circonstances particulières, les conséquences sont similaires quant à une détermination d'un manquement ou non par l'Entrepreneur à ses obligations et l'Entrepreneur a fait son choix : il choisit la résiliation du Contrat Préliminaire et assujettit restitution à compensation.

Clause pénale sous clause 5.6 du Contrat Préliminaire

[169] Le 3 décembre 2008 l'Entrepreneur réitère (Pièce V-8) son avis d'exercer la clause 5.6 du Contrat, qui se lit :

5.6 Défaut du promettant-acheteur : À moins de stipulations à l'effet contraire, le défaut par le promettant-acheteur de respecter l'une des obligations lui incombant en vertu du présent contrat permettra au vendeur de l'annuler à compter de l'expiration du délai de dix (10) jours suivant un avis écrit, auquel cas le vendeur conservera les sommes versées jusqu'alors, en vertu de l'article 2.1 des présentes, à titre de dommages, sans préjudice à tout autre recours.

et que sujet à un délai de cinq (5) jours de réception d'un dépôt dû de 125 000\$, il « ... mettr[a] en application la clause 5.6 du contrat et garder[a] les dépôts reçus à ce jour ».

[170] Le Tribunal note que le pendant de la clause 5.6 en faveur des Bénéficiaires se retrouve à la clause 5.5⁴⁶ du Contrat.

[171] La clause 5.6 constitue une clause pénale (art. 1622 C.c.Q.) où le droit du créancier à l'indemnité (évaluation par anticipation des dommages-intérêts) découle

de l'inexécution (sans justification (1590, al. 2 C.c.Q.)) d'une obligation contractuelle et selon 1623 C.c.Q. :

1623. Le créancier qui se prévaut de la clause pénale a droit au montant de la peine stipulée sans avoir à prouver le préjudice qu'il a subi.

Cependant, le montant de la peine stipulée peut être réduit si l'exécution partielle de l'obligation a profité au créancier ou si la clause est abusive.

[172] Certains auteurs, tel Lluellas et Moore⁴⁷, considèrent que le libellé de «...sans avoir à prouver le préjudice » réfère uniquement au fardeau de preuve dont bénéficie le créancier et que le débiteur a le droit de contester la présence d'un préjudice; M^e Sarault, dans son récent ouvrage *Les réclamations de l'entrepreneur en construction en droit québécois*⁴⁸, fait état d'arrêts⁴⁹ de la Cour d'appel qui pourvoit que le créancier peut être requis de faire la preuve *prima facie* de l'existence d'un préjudice subi et conclut que « ...cette interprétation aboutit à un résultat fort semblable à celui auquel on parvient ... [sous] art. 1623, al.2 à l'effet de réduire le montant de la peine si ... la clause est abusive ». Le Tribunal en arrive à une interprétation similaire et donc le Tribunal aurait à considérer si la clause 5.6 du contrat Préliminaire serait abusive dans les circonstances.

[173] Donc, si l'Entrepreneur avait choisi de se prévaloir de la clause 5.6 du Contrat Préliminaire, il aurait été nécessaire d'évaluer et de prendre en considération les dommages subis.

[174] Sans que ce commentaire ne s'adresse au présent dossier, le Tribunal note d'une part l'article 1437 C.c.Q.^{50 51} mais aussi surtout d'autre part que le libellé de cette clause 5.6 soulève la possibilité qu'elle soit abusive en certaines circonstances : si plusieurs acomptes/dépôts sont perçus suite à la réalisation d'étapes progressives de construction, l'entrepreneur a en main des sommes de plus en plus importantes alors que le bâtiment est de plus en plus complété (et que la perte potentielle nette pour l'entrepreneur lors de sa vente subséquente devient sensiblement moindre) une situation inversement proportionnelle à celle recherchée pour éviter le caractère abusif du résultat (test que l'on doit appliquer nonobstant le principe général des dommages pré établis d'une clause pénale).

Résiliation avec remboursement partiel, s'il en est, des dépôts reçus

[175] Par la suite, le 12 décembre 2008 (Pièce V-10) l'Entrepreneur indique qu'il « n'aura d'autre alternative que de considérer le contrat résilié », conservant les dépôts reçus, « partiellement remboursés ..., une fois [l'immeuble] vendu, moins la différence de prix et les frais occasionnés.»

- [176] Sauf le cas de résiliation prévu à la clause 3.4 du Contrat Préliminaire (si une entente ne peut être convenue quant à un nouveau prix de vente suite à un cas de force majeure dont découle une augmentation par l'entrepreneur du prix initialement fixé) ~ ce qui n'est pas le cas aux présentes ~, il n'y a pas de résiliation contractuelle prévue au Contrat Préliminaire. L'Entrepreneur peut-il se prévaloir d'une résiliation de plein droit?
- [177] Selon le Tribunal, les conditions (par le biais et en conformité des dispositions applicables de 1590 C.c.Q. et 1604 et 1605 C.c.Q.) d'une résiliation de plein droit sont présentes⁵², incluant inexécution d'une obligation substantielle des Bénéficiaires, dans le cadre d'un contrat synallagmatique, après que le débiteur ait été en demeure.
- [178] Cette résiliation peut comporter des dommages-intérêts (1607 C.c.Q) comme l'a reconnu la jurisprudence à plusieurs reprises, incluant par exemple la Cour Suprême dans l'affaire *Verona Construction c. Ross Construction*⁵³ où le refus de l'intimé d'accomplir son obligation de construction (prétendant une perte financière prévisible) fut déclaré comme n'empêchant pas, et des dommages-intérêts et le droit de l'appelante d'intervenir à un nouveau contrat (pour faire exécuter les obligations de l'intimée, soit dans notre cas la possibilité de vendre à un tiers ~ en complément de l'obligation de l'Entrepreneur de mitiger les dommages, ce qu'il a fait).

Dommages

- [179] Que ce soit pour une évaluation par le Tribunal du caractère abusif ou non de la clause pénale, ou une détermination que l'Entrepreneur n'a pas manqué à ses obligations en recourant à une résiliation de droit et retenue de prestations, et donc s'il avait à déterminer compensation relativement à des acomptes versés et des dommages encourus, le Tribunal, afin de déterminer la perte subie et le gain manqué (1611 C.c.Q. et ss.) possède plusieurs avenues d'évaluation tenant compte que le Tribunal peut se pencher sur la preuve déposée, non seulement la documentation 'Impacts Financiers' de la pièce V11-A mais peut aussi bénéficier d'une analyse de la présentation budgétaire pièce A-16 en liasse (que l'on doit souligner n'a pas été préparée dans le cadre du litige mais précédemment lors des discussions entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires); ceci permet donc non seulement de procéder à un calcul du différentiel du prix de vente au tiers acquéreur (dont acte en date du 26 mars 2009) et du prix fixé au Contrat Préliminaire, de confirmer le profit net non réalisé et de quantifier les pertes sur autres dépenses, mais aussi de valider le tout par le biais de d'autres approches que l'on retrouve en diverses jurisprudences sur ces questions⁵⁴.

[180] Dans cette analyse, le Tribunal a pris en considération, inter alia, les éléments suivants tenant compte de la preuve :

- que nonobstant le calcul des dommages soumis par l'Entrepreneur, les intérêts sur les dépôts non perçus ne doivent pas courir depuis une date fictive de conclusion d'une étape quelconque qui n'a pas été fixée par la preuve ou alors que ledit dépôt n'a pas été exigé (mise en demeure) par l'Entrepreneur,
- que l'on ne peut accepter le taux indiqué par l'Entrepreneur comme son taux d'emprunt dont aucune preuve n'a été faite, alors de plus qu'aucun taux d'intérêt n'est indiqué à la clause 5.4 du Contrat Préliminaire qui se doit de le prévoir. La Cour d'appel⁵⁵ a adressé cette question relativement à une clause identique dans un contrat préliminaire de l'Association de la construction du Québec et à conclu à l'application de 1617 C.c.Q.. Pour les présentes, le Tribunal applique l'article 3 de *Loi sur l'intérêt* (L.R.C. (1985), ch. I-15) qui fixe le taux alors qu'il n'y a pas mention d'un taux à cinq pourcent (5%) l'an,
- que le délai quant aux intérêts sur dépôts et solde du prix de vente se doit d'être de la mise en demeure respective (et non tel que calculée par l'Entrepreneur) et se terminant à la date de la vente subséquente, ce qui réduit à 12 374,03\$ le montant des intérêts admissibles,
- exclut les taxes foncières qui ne sont pas des dommages directs admissibles⁵⁶,
- que le Tribunal n'est pas saisi de circonstances quant aux honoraires extrajudiciaires qui seraient admissibles de par leur nature⁵⁷ qui lui permettraient de passer outre aux exigences bien connues du jugement unanime de la Cour d'appel dans l'affaire *Viel*⁵⁸ et donc exclut ceux-ci du calcul des dommages admissibles et distingue les raisons de cette exclusion pour les fins de calcul de dommages dans un cas de résiliation de l'exclusion de l'article 125 du Règlement qui stipule pour les fins d'un arbitrage que les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'Administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux, et alors tient compte des frais d'arbitrage encourus à la date du jugement,

et conclut que les dommages-intérêts admissibles, selon la preuve et les demandes soumises par l'Entrepreneur, se chiffrent à plus de 250 000\$ ce qui permet de conclure qu'à ce chapitre l'Entrepreneur n'est pas en défaut de ses obligations légales ou contractuelles dans le cadre de son exercice de cette résiliation.

CONCLUSIONS

- [181] C'est un long parcours d'analyser chacune des actions ou omissions de l'Entrepreneur et des Bénéficiaires respectivement, mais requis afin de déterminer si l'Entrepreneur a commis un manquement à ses obligations légales ou contractuelles, et dans les circonstances, soit pour résolution ou résiliation, incluant quant à la non restitution ou remboursement quelconque des acomptes ou d'une partie de ceux-ci et donc d'analyser si enrichissement injustifié dans le cadre des dommages résultants (non pas en relation avec l'article 9 du Règlement mais une approche requise dans le cadre d'une restitution suite à résiliation). Dans un cadre de clause 5.6 du Contrat Préliminaire, dans les circonstances présentes d'acomptes perçus de 250 000\$, le Tribunal n'aurait pas trouvé la clause abusive ; dans un cas de résiliation, le montant retenu des acomptes est inférieur à la perte subie et au gain manqué (tenant compte des critères à appliquer afin de déterminer la portion des réclamations soumises qui soit admissible à titre de dommages-intérêts). Que l'Entrepreneur ait choisi de ne pas se prévaloir de cette clause 5.6 mais plutôt de la résiliation pour faute de 1590 et 1604 C.c.Q. ne représente pas un cas de manquement à ses obligations, l'Entrepreneur a d'ailleurs utilisé une sanction qu'il était en droit d'utiliser, et ce selon le Tribunal, dans les circonstances, en bon droit de ce faire.
- [182] Tenant compte que le Tribunal considère que l'Entrepreneur n'a pas manqué à ses obligations légales ou contractuelles qui auraient comme conséquence la mise en œuvre de la Garantie, et donc qu'il n'y a pas lieu d'ordonner dans les circonstances un remboursement quelconque d'acompte au sens du Règlement, ce moyen étant déterminant, il ne sera pas nécessaire de statuer sur les autres questions soulevées par la demande des Bénéficiaires, notamment quant à ce qui a été qualifié d'avenant, soit la lettre de l'Administrateur du 5 mai 2008 (Pièce A-10), qui confirme à l'Entrepreneur que les sommes versées par les Bénéficiaires pour l'acquisition de la propriété visée seront protégées par l'Administrateur jusqu'à concurrence de 500 000\$ jusqu'au transfert final des titres de propriété, dont copie a été remise aux Bénéficiaires.
- [183] Le Tribunal, s'autorisant de l'article 116 du Règlement, est d'opinion, en conformité de l'article 123 du Règlement, qu'en l'instance, dans les circonstances particulières de ce dossier, que les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur, sauf quant à \$50 à la charge des Bénéficiaires, entre autre tenant compte du libellé et contenu négatoire de la Décision Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[184] **REJETTE** la demande des Bénéficiaires;

[185] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les frais du présent arbitrage sauf à distraire \$50 payable par les Bénéficiaires.

DATE : 16 janvier 2012

M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre

¹ L.R.Q. c. B-1.1, r.02.

² Ewart et al. c. Saine et al. [2008] C.S. 500-17-035843-070; Richard Mongeau J.C.S.; pages 2 et 3.
« lorsque saisi d'une requête en irrecevabilité, l'on doit, entre autres :
(i) s'interroger sur la question à savoir si l'ensemble des faits allégués dans la requête... peuvent juridiquement donner naissance au remède recherché, soit le rejet de la requête introductive d'instance...;
(ii) faire preuve de prudence;
(iii) n'accueillir la requête en irrecevabilité que si le Tribunal est convaincu que la demande n'est pas fondée en droit ou qu'elle n'a aucune chance de succès. En d'autres mots, le Tribunal doit s'abstenir de mettre fin prématurément à un procès à moins d'être convaincu du bien-fondé de l'irrecevabilité; ... »

³ [1992] R.D.J. 163 (C.A.).
« [4] [...] Or, ces allégations devaient être tenues pour avérées, quant au volet requête en irrecevabilité en vertu de l'article 165 (4) C.p.c.
[5] De plus, la Cour rappelle le principe de prudence selon lequel, autant que possible, on doit éviter de mettre fin prématurément à un procès, considérant les graves conséquences qui découlent du rejet d'une action, sans que la demande ne soit examinée au mérite. »

⁴ (L.R.Q. c. B-1.1).

⁵ Articles 77 à 83 de la *Loi sur le bâtiment* et article 6 du Règlement (L.R.Q. c. B-1.1, r.02).

⁶ Article 5 du Règlement.

⁷ Articles 3, 4, 5, 105, 139 et 140 du Règlement.

⁸ Article 7 du Règlement.

⁹ Article 6 du Règlement.

¹⁰ Idem. Voir aussi l'article 7 du Règlement et l'article 77.1 du Règlement adopté en 2006 qui mentionne que le plan obligatoire « ...assure une protection financière à l'égard d'une partie des obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur ».

¹¹ Modification apportée sous D. 39-2006, a.3.

¹² Voir au sujet de la résolution et la résiliation : Jean-Louis Baudouin et Pierre-Gabriel Jobin, *Les Obligations*, 6^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2005, nos 801 à 816 et Didier Lluellas et Benoît Moore, *Droit des Obligations*, Les Éditions Thémis, 2006, nos 2896 à 2935.

¹³ Ibid. Lluellas et Moore, *Droit des Obligations*, no. 2934.

¹⁴ Op. cit., Baudouin et Jobin, *Les Obligations*, 6^e éd., nos. 812. Voir aussi *Société de développement de Montréal c. 134893 Canada Inc.*, [2002] RJQ 1494, para. 21 dans le cadre d'un moyen déclinatoire sur requête visant essentiellement l'exercice d'une clause résolutoire relative à la vente d'un immeuble.

¹⁵ Op. cit., Lluellas et Moore, *Droit des obligations*, , no. 2905.

¹⁶ 1396 C.c.Q. : « L'offre de contracter, faite à une personne déterminée, constitue une promesse de conclure le contrat envisagé, dès lors que le destinataire manifeste clairement à l'offrant son intention de prendre l'offre en considération et d'y répondre dans un délai raisonnable ou dans celui dont elle est assortie.
La promesse, à elle seule, n'équivaut pas au contrat envisagé; cependant, lorsque le bénéficiaire de la promesse l'accepte ou lève l'option à lui consentie, il s'oblige alors, de même que le promettant, à conclure le contrat, à moins qu'il ne décide de le conclure immédiatement. »

¹⁷ *Théberge c. Durette*, 2007 QCCA 42 (CanLII), Juge M.F. Bich, J.C.A., para 59

¹⁸ Tenant compte du libellé au Contrat Préliminaire des article 1.2 ('Possession' qui indique que réception du bâtiment pourvoit à ce que le promettant-acheteur devient alors propriétaire ~ avec une formule de 'au plus tôt ..., au plus tard...') et des allégués des Bénéficiaires de retard de délivrance (voir art. 4.7 Contrat Préliminaire) et article 5.2 et 5.3 ('Exécution de l'acte de vente' et 'Ajustements'), le Tribunal prend note de jurisprudence additionnelle relative au transfert telles *Desjardins c. Aumand* 2004 CanLII 43015 (QC CS), qui étend d'ailleurs la portée de l'article 1396 plus loin que notre cas, tels à certains cas de possession (i.e. la présomption de l'article 1710 C.c.Q. prévoit que délivrance et possession équivalent alors à vente), et pourvoit, sous la plume du Juge Monast :

« L'article 1396 C.c.Q. précise que la promesse de vente, à elle seule, n'équivaut pas à une vente. Elle peut cependant être assimilée à une vente lorsqu'elle est accompagnée de délivrance et de prise de possession (art 1710 C.c.Q.), à moins que les parties manifestent une intention différente.

Ainsi, lorsque la délivrance et la prise de possession ont une autre raison d'être que la vente, par exemple lorsqu'elle résulte du louage, la règle de l'article 1710 C.c.Q. ne s'applique pas [citation omise]. Dans un tel cas, même si la promesse de vente est accompagnée d'une prise de possession par l'acheteur, elle n'entraîne pas le transfert de la propriété. »

Voir aussi *Larose c Bolduc* 2004 CanLII 20586 (QC CQ) dans un cas de promesse d'achat vente d'un chalet avec possession préalable au transfert.

Voir aussi *Roussel c. Rodrigue* REJB 1998-08216.

¹⁹ *Raschella c. 3633713 Canada Inc.* [2003] R.D.I. 2

²⁰ *Amiska Corp. Immobilière inc. c. Bellerive* [2001] R.J.Q. 1495. Juge Forest J.C.A.

²¹ Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 2^e éd. Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2001, notes 44 et 45, pp. 48 à 50.

²² Pauline Roy, LL.D., LA RÉNOVATION ET L'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE D'HABITATION : LE DIFFICILE ARRIMAGE DES MESURES DE PROTECTION; sous *Droit spécialisé des contrats*; Volume 3, *Les contrats relatifs à l'entreprise*; direction Denys-Claude Lamontagne, Cowansville, Les Éd. Yvon Blais Inc., 2001.

²³ Ibid. note 163 à 165, p. 413.

²⁴ Ce n'est pas sous un remboursement d'acompte que l'arbitre (et la Cour Supérieure lui donne raison) ordonne un remboursement de plus de 42 000\$ mais sous un calcul de la valeur nette des travaux exécutés, puisqu'il y avait réclamation de travaux correctifs, désertion en cours de construction de l'entrepreneur et que l'administrateur avait indiqué ne pas parachever. Il faut aussi noter que cette affaire Mainville découlant d'un contrat d'entreprise trouve un libellé de l'article 9 du Règlement qui est différent pour le contrat d'entreprise où il y a mention spécifique sous le remboursement d'une condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié du bénéficiaire, alors que la disposition similaire pour le contrat de vente est muette à cet égard.

²⁵ *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*, 2002 CanLII 19657 (CS Qc).

²⁶ *Ateliers d'usinage Malcor Inc. C. Soniplastics Inc.* J.E. 2000-986, C.A.

²⁷ Renverse aussi la seule autre cause alors sur le sujet depuis entrée en vigueur du nouveau Code, l'arrêt de la Cour Supérieure *Société de financement Prestige Ltée c. Denault* JE 97-751.

²⁸ [1995] R.J.Q. 1659

²⁹ Voir Op. cit. Lluelles et Moore, *Droit des obligations*, pour la notion de contrat à exécution échelonnée « ...qui peut commander des solutions à géométrie variable en matières de restitutions » note 160, p. 1758.

³⁰ Op. cit. *Théberge c. Durette*— para. 83 et 84

³¹ J.E. 2004-2011 (C.A.).

³² J. Pineau, D. Burman et S. Gaudet, *Théorie des obligations*, 4^e éd. Montréal, Éditions Thémis, 2001, n^{os} 78 et s., p. 157 et s.; D. Lluelles et B. Moore, *Droit québécois des obligations*, vol. 1 Montréal, Éditions Thémis, 1998, n^{os} 536 et s., p. 281 et s.; V. KARIM, *Les obligations*, 2^e éd., vol. 1, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, 2002, p. 172 et ss.

³³ *CGU c. Wawanesa, compagnie mutuelle d'assurances*, 2005 QCCA 320, para 16 à 21 dans le cadre d'une analyse de 2501 C.c.Q.

³⁴ Cf. *Réunion Européenne c Perron* [2000] R.R.A. 626 (C.A.) où le juge Beauregard prévoit l'inverse pour des raisons spécifiques à la structure d'une police avec plusieurs assureurs (voir para 44) et où le juge Vallerand est au même avis à ce sujet.

³⁵ Op. cit. Lluelles et Moore, *Droit des obligations*, no 2562.

³⁶ 2006 QCCA 1318 (CanLII)

³⁷ P. Cimon, *Le mandat*, Collection de Droit 2010-11, Éditions Yvon Blais, vol. 6, pp. 71 et 72

³⁸ *Commentaires du ministre de la Justice*, tome II, Québec, Gouvernement du Québec, 1992, à la p.1359.

³⁹ *Frénette et Frères Ltée c. Flamidor* JE-815 (C.A.)

⁴⁰ *Village de Cheneville c. H.Y. Maranda*, 1974 C.A. 225

⁴¹ 2009 QCCA 941 (CanLII)

⁴² *Exceptio non adimpleti contractus*, art. 1591 C.c.Q.

⁴³ Op. cit. *Penterman*, para 57 et suivants.

⁴⁴ *Hamel c. 139248 Canada inc.*, [1994] R.D.I. 541 (C.A.). M. Beauregard J.C.A.

⁴⁵ 1997 CanLII 10358 (QC CA)

⁴⁶ 5.5 **Défaut du vendeur** : À moins de stipulations à l'effet contraire, le défaut par le vendeur de respecter l'une des obligations lui incombant en vertu du présent contrat, permettra au promettant-acheteur de l'annuler à compter de l'expiration d'un délai de dix (10) jours suivant un avis écrit, auquel cas le vendeur sera tenu de remettre au promettant-acheteur les sommes versées jusqu'alors, sans préjudice à tout autre recours.

⁴⁷ Op. cit. Lluellas et Moore, *Droit des obligations*, no 3003

⁴⁸ Guy Sarault, *Les réclamations de l'entrepreneur en construction en droit québécois*, Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2011, para. 452

⁴⁹ Arrêts *Robitaille c. Gestion Jalbert* 2007 QCCA 1052 et *Gestess Plus c. Harvey* 2008 QCCA 314, mentionnés Sarault G., *Les réclamations de l'entrepreneur en construction en droit québécois*, note 462.

⁵⁰ 1437 C.c.Q.. La clause abusive d'un contrat de consommation ou d'adhésion est nulle ou l'obligation qui en découle, réductible.

Est abusive toute clause qui désavantage le consommateur ou l'adhérent d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre de ce qu'exige la bonne foi; est abusive, notamment, la clause si éloignée des obligations essentielles qui découlent des règles gouvernant habituellement le contrat qu'elle dénature celui-ci.

⁵¹ Le Tribunal note que dans l'application des dispositions de l'article 1437 C.c.Q. dans le cas d'analyse du caractère d'une clause abusive dans le cadre d'un contrat de consommation ou d'adhésion dont les termes sont dictés par règlement législatif, il doit être tenu compte de la position de la Cour suprême dans l'affaire *Glykis c. Hydro-Québec* exprimée sous la plume de Hon. Juge M. Deschamps :

« L'argument voulant que le caractère obligatoire du contrat de service soit source de droit ou motif d'interprétation favorable aux intimés ne peut non plus être retenu. Ni Hydro-Québec ni le client ne peuvent modifier la teneur du contrat dont les termes sont dictés par le Règlement. Un juge ne peut donc le contourner ou réduire les obligations en découlant au motif qu'il s'agit d'un contrat d'adhésion au sens de l'art. 1437 C.c.Q. »

⁵² Voir Infra notes 12, 13, 14 et 15, *Malcor c. Soniplastics précité note 26*, *Place Fleur de Lys Inc. c. Tag's Kiosque Inc précité note 28* et le jugement subséquent de la Cour d'appel dans *9051-5909 Québec Inc. c. 9067-8665 Québec Inc.*, 2003 CanLII 8587 (QC CA) qui apporte certaines distinctions à l'affaire *Place Fleur de Lys* plus particulièrement sur la présence de clauses contractuelles relatives à une résiliation.

Voir *Construction Raymond et Fils c. Fouquette* sous la plume du juge C. Gascon J.C.S. où celui-ci pourvoit à une analyse entre les prétentions respectives d'une résiliation unilatérale (de 2125C.c.Q.) et d'une résiliation pour faute (1590 et 1604 C.c.Q.) qui comporte plusieurs aspects factuels similaires au présent dossier – erreurs et refus sur signatures, déboursés progressifs, refus de conclure, évaluation de dommages (mais de 2125 C.c.Q) et quoique c'est le client qui se réclame d'une résiliation pour faute, que la Cour identifie de résiliation pour cause ou résiliation-sanction. Voir aussi *Buesco Construction inc. c. Royal Institution for the Advancement of Learning*, C.S. Montréal, n°s 500-05-053698-997 et 500-05-058011-006, 19 avril 2005, J. Buffoni, par. 95 à 106 et *Construction injection EDM inc. c. La Société de*

construction Gératek ltée, C.A. Québec, n° 200-09-004652-035, 16 décembre 2004, jj. Baudouin, Otis et Thibault, AZ-50285852, citées par le juge Gascon.

Voir aussi Cf. 4348478 *Canada inc. c. Sommereyns-Common*, 2008 QCCA 1144 (CanLII) dans un cadre de bail résidentiel et résiliation judiciaire mais avec commentaires applicables, *Société canadienne des postes c. Morel*, 2004 CanLII 21187 (QC CA) dans un cadre de 2125 C.c. Q. résiliation d'un contrat d'entreprise.

⁵³ *Verona Construction Ltd. C. Frank Ross Construction Ltd* [1961] R.C.S. 195, Hon. Juge Fauteux.

⁵⁴ Voir Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers, *La responsabilité civile*, 7^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2007, para 1-1281 à 1-1297.

⁵⁵ *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.*, 2007 QCCA 1292 (CanLII), para. 99 et 100.

⁵⁶ Op. Cit. Baudouin et Deslauriers, *La Responsabilité civile*, vol. 1, note 36 p. 1055.

⁵⁷ Idem, *La responsabilité civile*, para 1-1294 qui vise les frais légaux dans le but de forcer la conclusion d'une transaction.

⁵⁸ *Viel c. Entreprises immobilières du Terroir ltée*, [2002] R.J.Q. 1262 (C.A.).