

ARBITRAGE

**En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2,
Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)**

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

ENTRE

JUSTIN FADLALLAH
Bénéficiaire

Et

BEL-HABITAT INC.
Entrepreneur

Et

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur

N^{os} dossiers / Garantie : 202646-6690
N^o dossier / GAJD : 20210811
N^o dossier / Arbitre : 35304-49

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Me Pierre Brossoit

Pour le Bénéficiaire : Me Marie-Josée Bellemare

Pour l'Entrepreneur : Absent

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer

Date d'audience : Le 2 juin 2022

Lieu : En vidéoconférence

Immeuble concerné : Lot 3758346, 59^e Avenue, Laval

Date de la décision : Le 23 juin 2022

LES PIÈCES

[1] Les pièces produites par le Bénéficiaire sont les suivantes :

B-1: Avis de la faillite et de la première assemblée des créanciers, Bilan du failli et Annexes A à H;

B-2: Preuve de réclamation du Bénéficiaire à la faillite de l'Entrepreneur.

[2] Les pièces produites par l'Entrepreneur sont les suivantes :

E-1: Aucune pièce.

[3] Les pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :

A-1: Contrat préliminaire ainsi que des annexes signées par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 26 août 2020;

A-2: Formulaire de dénonciation envoyé par le Bénéficiaire le 2 juillet 2021;

A-3: Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire le 2 juillet 2021;

A-4: En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 14 octobre 2021 ainsi que la preuve de Postes Canada du Bénéficiaire datée du 15 octobre 2021;

A-5: Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 15 novembre 2021 auquel sont joints :

- La demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 8 novembre 2021;
- La lettre d'accusé réception ainsi que la notification de l'arbitre datée du 15 novembre;
- La décision de l'Administration déjà soumise en A-4;

A-6: Curriculum vitae de Serge Fortin.

LES TÉMOINS ENTENDUS LORS DE L'AUDIENCE

[4] Pour le Bénéficiaire :

- Justin Fadlallah

[5] Pour l'Entrepreneur :

- Aucun témoin

[6] Pour l'Administrateur :

➤ Serge Fortin

CONTEXTE FACTUEL

- [7] Le 26 août 2020, un contrat préliminaire (le « **Contrat** ») intervient entre Justin Fadlallah (le « **Bénéficiaire** ») et Bel-Habitat Inc. (l'« **Entrepreneur** ») pour l'achat d'un terrain et d'un immeuble résidentiel à construire au coût total de 504 414,01 \$, plus taxes, sur un terrain portant le numéro de lot 3758346 de la 59^e avenue à Laval (l'« **Immeuble** »).
- [8] Luc Perrier est l'unique actionnaire et administrateur de l'Entrepreneur.
- [9] Lors de la signature du contrat, le Bénéficiaire remet à l'Entrepreneur un acompte de 5 000 \$ sur le prix de vente (art. 9.2 du Contrat A-1).
- [10] Au cours du mois de septembre 2020, en contrepartie du versement d'un acompte additionnel de 30 000 \$, M. Perrier propose au Bénéficiaire de réduire de 30% le prix de vente de l'Immeuble à construire.
- [11] Le 11 octobre 2020, le Bénéficiaire allègue avoir remis à l'Entrepreneur un acompte additionnel de 30 000 \$. Pour preuve, il dépose une feuille sur laquelle M. Perrier accuse réception de la somme de 30 000 \$ (A-4, Annexe 4).
- [12] Le 28 juin 2021, l'Entrepreneur fait cession de ses biens et Raymond Chabot Inc. est nommé syndic (le « **Syndic** ») de l'actif du failli (B-1).
- [13] À l'Annexe A du Bilan (B-1) de l'Entrepreneur sont indiqués « *les 234 créanciers non garantis énoncés par l'entrepreneur et dont il estime la valeur à plus de 22 M\$.* »
- [14] Parmi la liste des 234 créanciers non garantis déclarée par l'Entrepreneur, se retrouve le Bénéficiaire (73/234) pour une somme de 22 270 \$.
- [15] Le 30 juin 2021, le Bénéficiaire dépose auprès du Syndic une preuve de sa réclamation envers de l'Entrepreneur de 35 000 \$ (B-2).
- [16] Le 2 juillet 2021, le Bénéficiaire dénonce à l'Administrateur sa réclamation de 35 000 \$ envers l'Entrepreneur (A-2) et en demande le remboursement (Formulaire de réclamation, A-3).
- [17] Le 14 octobre 2021, Serge Fortin, conciliateur de l'Administrateur, rend une décision (la « **Décision** », A-4). Vu l'impossibilité de l'Entrepreneur à livrer l'Immeuble au Bénéficiaire selon les termes du Contrat, M. Fortin ordonne à l'Entrepreneur de rembourser au Bénéficiaire l'acompte de 5 000 \$ indiqué au Contrat (A-1), mais refuse toutefois le remboursement de l'acompte additionnel de 30 000 \$ qu'allègue avoir versé le Bénéficiaire à l'Entrepreneur.

- [18] Le 2 novembre 2021, en raison du défaut de l'Entrepreneur d'honorer la Décision, l'Administrateur paye au Bénéficiaire la somme octroyée de 5 000 \$.
- [19] Le 8 novembre 2021, le Bénéficiaire demande l'arbitrage (A-5) de la Décision (A-4), réclamant à l'Entrepreneur l'acompte additionnel de 30 000 \$ qu'il allègue avoir versé à l'Entrepreneur.
- [20] Le 10 février 2022, le Syndic informe le Tribunal qu'il n'interviendra pas à l'audition de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire (en annexe, copie du courriel du Syndic).
- [21] Le 2 juin 2022 a lieu l'audition de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

QUESTION EN LITIGE

- [22] Le Bénéficiaire a-t-il fait la preuve d'un paiement additionnel de 30 000 \$ à l'Entrepreneur pour valoir comme acompte sur le prix de vente de l'Immeuble?
- [23] Au Bilan de la faillite (B-1), l'Entrepreneur (M. Perrier) déclare être débiteur du Bénéficiaire pour la somme de 22 270 \$.
- [24] Cet aveu extrajudiciaire de l'Entrepreneur convainc le Tribunal que le Bénéficiaire a versé à l'Entrepreneur un acompte d'au moins 22 270 \$ sur le prix de vente de l'Immeuble.
- [25] Cet aveu extrajudiciaire est également supporté par Lucia Lagatta, une employée de l'Entrepreneur, qui a déclaré à M. Fortin avoir été témoin d'une remise par le Bénéficiaire d'une somme d'argent à M. Perrier (p. 5 de la Décision A-4).
- [26] Le Bénéficiaire soumet cependant que la somme additionnelle est de 30 000 \$ et non 17 270 \$ (22 270 \$ - 5 000 \$, l'acompte remis lors de la signature du Contrat A-1). Qu'en est-il?
- [27] Le 11 octobre 2020, M. Perrier accuse réception de la somme de 30 000 \$ (document reproduit à l'Annexe 4 de la Décision A-4). Il ne fait aucun doute pour le Tribunal qu'il s'agit de la signature de M. Perrier, celle-ci étant identique à celle constatée au Contrat (A-1) et au Bilan (B-1).
- [28] Comme preuve additionnelle de cette remise à l'Entrepreneur, le Bénéficiaire produit une photo où l'on y voit une liasse de billets de 20 \$ (Annexe 5 de la Décision A-4).
- [29] Le Bénéficiaire mentionne à l'audition qu'il s'agit des billets qui ont été remis le 11 octobre 2021 à M. Perrier et qui totalisent 30 000 \$.
- [30] Bien que le Tribunal n'accorde aucune valeur probante quant au nombre de billets représenté sur cette photo (Annexe 5 de la Décision A-4), la date du 7 octobre 2020 indiquée sur la capture d'écran accrédite le témoignage du

Bénéficiaire qu'une somme d'argent a été remise à M. Perrier le 11 octobre 2021, soit quelques jours après la prise de la photo (Annexe 5 de la Décision A-4).

- [31] La preuve prépondérante convainc le Tribunal que le Bénéficiaire a remis à l'Entrepreneur une somme additionnelle de 30 000 \$ pour valoir à titre d'acompte sur le prix de vente de l'Immeuble. Conséquemment, le Tribunal accueille la réclamation du Bénéficiaire.
- [32] Conformément à l'article 123 du Règlement, les frais du présent arbitrage sont à la seule charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

CONDAMNE l'Entrepreneur à payer au Bénéficiaire la somme de 30 000 \$ au plus tard le 4 juillet 2022 et à défaut de s'exécuter **CONDAMNE** l'Administrateur à payer au Bénéficiaire la somme de 30 000 \$ au plus tard le 18 juillet 2022, plus l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 2 juillet 2021, date de la réclamation du Bénéficiaire (A-3);

CONDAMNE l'Administrateur aux paiements des frais d'arbitrage.

À Montréal, le 23 juin 2022



Me Pierre Brossoit, arbitre

* * *

Jurisprudence soumise par l'Administrateur :

- *9187-0725 Québec inc. et Sophia Cunningham et La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ*, 30 mai 2016, Me Albert Zoltowski, arbitre.