

ARBITRAGE
RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(L.R.Q. c. B-1.1, r. 8)
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
No : S22-121201-NP

Construction APP Inc.

Entrepreneur
c.

Richard Masse
Et
Myriam Morency

Bénéficiaires
et

La Garantie Construction Résidentielle
(GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE FINALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour l'Entrepreneur :	Alex Paquin Pagé
Pour les Bénéficiaires :	Richard Masse Myriam Morency
Pour l'Administrateur :	M ^e Marc Baillargeon
Date de l'audience :	2 mars 2023
Date de la sentence :	10 mars 2023

DESCRIPTION DES PARTIES

ENTREPRENEUR :

Construction APP inc.
a/s Monsieur Alex Paquin Pagé
164 rue Dupont app. #1
Pont-Rouge, Qc. G3N 0M7

BÉNÉFICIAIRES :

Madame Myriam Morency
Monsieur Richard Masse
2531 rue Anthony-Law
Québec, Qc. G1W 1J1

ADMINISTRATEUR :

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

PIÈCES

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 Facture pour poutre et fermes de toit (temps);
- E-2 Pièces jointes au courriel sur le travail effectué pour les plans (Facture en E-1);
- E-3 Soumissions pour le projet;
- E-4 Preuve de paiement de la facture E-1;
- E-5 « Proposition des honoraires » (Devis) – 10 décembre 2020.

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

- B-1 Courriel du 13 mars 2021 de l'Entrepreneur;
- B-2 Lettre du 10 septembre 2021 d'Ultratec.

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 8 janvier 2021;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 8 janvier 2021;
- Dénonciation(s) et réclamation(s)
- A-3 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 30 août 2022, incluant :
Formulaire de dénonciation daté du 30 août 2022;
- A-4 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 1^{er} septembre 2022, incluant :
Annexe datée du 8 janvier 2021;
- A-5 Formulaire de réclamation signé le 11 octobre 2022;
- A-6 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 12 octobre 2022, incluant:



- Formulaire de dénonciation daté du 30 août 2022 (voir A-3);
Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-7 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 12 octobre 2022, incluant :
Annexe datée du 8 janvier 2021 (voir A-4);
Contrat d'entreprise (voir A-1);
- Correspondance(s)
- A-8 Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur daté du 11 octobre 2022 au 18 octobre 2022, incluant :
Relevé bancaire;
- Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)
- A-9 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-10 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 16 novembre 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur datés du ou vers le 24 novembre 2022;
- A-11 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 13 décembre 2022, incluant:
Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 12 décembre 2022;
Décision de l'Administrateur datée du 16 novembre 2022 (voir A-10);
Lettre de nomination de l'arbitre datée du 13 décembre 2022 (Note du Tribunal : il s'agit plutôt de la notification d'une demande d'arbitrage).

INTRODUCTION	3
PREUVE	4
PLAIDOIRIES.....	13
DÉCISION.....	15
Recours en vertu du Règlement.....	16
Contrat d'entreprise	18
Résiliation du contrat d'entreprise	19
Absence de contestation de la part de l'Entrepreneur quant à la résiliation	21
Manquements de l'entrepreneur	22
Remboursement des acomptes prévu à l'article 9 du Règlement	25
FRAIS.....	27
CONCLUSION	28

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est initialement saisi du dossier à la suite d'une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur en vertu de l'article 19¹ du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le *Règlement*) d'une décision de l'Administrateur du 16 novembre 2022, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 12 décembre 2022, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 5 janvier 2023.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

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



PREUVE

[3] Les contrats de garantie et préliminaire ont été signés le 8 janvier 2021 (pièces A-2 et A-1), le contrat préliminaire prévoyait :

[3.1] Description des travaux :

[3.1.1] 1. L'entrepreneur s'engage à construire l'immeuble décrit ci-dessous sur le terrain du client : démolition de la maison existante et construction de la nouvelle maison selon devis et plan ;

[3.2] Début et fin :

[3.2.1] 2. L'entrepreneur débutera les travaux le ou vers le 1-15 juin 2021 et les terminera le 31 novembre 2021 ou plus tard Covid ;

[3.3] 5. Modalités de paiement :

[3.3.1] A) un acompte initial sera versé à la signature des présentes : 10,000\$;

[3.3.2] B) quand au solde du prix du contrats... démolition 25% [...].

[4] L'extrait suivant de la décision de l'Administrateur n'est pas contesté :

Le 8 janvier 2021, le chèque #022 du compte de monsieur Richard Masse, au montant de 10 000\$ est émis pour la compagnie " Construction APP inc. ", il y a d'indiqué comme raison : acompte maison. La preuve d'encaissement se retrouve au dos du chèque. À noter, il n'y a pas eu d'attestation d'acompte de complété par les parties ;

[4.1] copie du chèque est à l'Annexe I de la décision de l'Administrateur.

[5] À l'audience,

[5.1] le représentant de l'Entrepreneur a affirmé que son contrat préliminaire était un formulaire de l'APCHQ, et a souligné les clauses suivantes :

[5.1.1] Résiliation Clause 29 :

29. Sous réserve de l'article « DEFAULT DE L'ENTREPRENEUR », dans l'éventualité où le client résilie de façon unilatérale le présent contrat, l'entrepreneur conservera tous les déboursés déjà reçus du client, le tout sans préjudice à tout autre recours. ;

[5.1.2] Modification du prix du contrat Clause 12 :

12. Dans l'éventualité où des augmentations imprévisibles du prix des matériaux ou des modifications aux conditions de travail prévues à la convention collective ou au Décret auraient pour effet d'augmenter les coûts de construction de l'entrepreneur avant la date de livraison de l'immeuble, ce dernier aura le droit, en justifiant telle augmentation auprès du client, de réviser à la



hausse le prix du contrat. De plus, l'entrepreneur se réserve le droit de réviser à la hausse le prix du contrat dans l'éventualité où la Garantie de Construction Résidentielle (GCR) lui impose, avant la date de livraison de l'immeuble, tout frais ou toute augmentation de frais.

À cet effet, le client s'engage à signer tout document de modification des coûts, et ce, dans un délai de quinze (15) jours suivant la production, par l'entrepreneur, des pièces justificatives attestant de l'augmentation du prix du contrat. Le prix du contrat ainsi modifié deviendra le nouveau prix de vente et liera les parties.

[5.2] pour sa part, le procureur de l'Administrateur a souligné que la Clause 29 était « sous réserve de l'article sur le défaut de l'Entrepreneur », soit :

[5.2.1] Défaut de l'Entrepreneur Clause 27 :

27. Advenant un retard dans la livraison [...]

Sous réserves d'un retard dans la livraison, le défaut par l'entrepreneur de respecter l'une ou l'autre des clauses ou obligations lui incombant en vertu du présent contrat permettra au client de le résilier, après l'écoulement d'un délai de sept (7) jours pour remédier au défaut à compter de l'envoi d'un avis écrit à cet effet, auquel cas l'entrepreneur devra remettre au client la partie des déboursés reçus en excédent de la valeur des travaux réalisés.

[6] Le représentant de l'Entrepreneur a aussi souligné qu'un autre document signé par les parties le 8 janvier 2021 (pièce A-4) contient une clause sur le dédit et l'indemnité :

Débit. Le promettant acquéreur bénéficie d'une faculté de dédit d'une durée de 10 jours à compter de la signature des présentes. L'exercice de cette faculté de dédit devra se faire par écrit et parvenir au promettant vendeur avant l'expiration de ce délai.

En cas d'exercice de cette faculté de dédit, le promettant-vendeur conservera, à titre d'indemnité la somme versée en acompte. Cette somme ne pourra toutefois pas excéder cinq pour cent du prix de vente convenu. Passer le délai ci-dessus, le défaut par le promettant-acquéreur de procéder à la signature de l'acte de vente, donnera également droit au promettant-vendeur de conserver à titre d'indemnité, la totalité de la somme versée en acompte, sans limitation aucune et sans préjudice à ses autres droits ou recours, notamment une action en passation de titre.

[7] Enfin, alors que l'Entrepreneur s'était engagé, lors d'une conférence de gestion du 17 février, à compléter son dossier pour le 20 février 2023 et que le Tribunal lui avait ordonné de se conformer à son engagement, après l'audition de la preuve et après que toutes les parties avaient plaidé, en réplique, le représentant de l'Entrepreneur a référé à, puis produit, un autre document, signé par les parties le 10 décembre 2020 (pièce E-5), qui contient les détails d'un devis ; le représentant de l'Entrepreneur souligne la clause suivante :



Frais d'administration et de gestion : Construction APP additionnera 5% à tout surplus/extra octroyé après la signature de ce devis. Voir document à cet effet. Raccordement Hydro-Québec, services municipaux, [...] Faculté de dédit le promettant-acheteur pourra résoudre le présent contrat dans les 10 jours de la signature des présentes. À titre d'indemnité, le vendeur pourra en ce cas réclamer une somme équivalente à 1% du prix de vente.

[8] Le représentant de l'Entrepreneur affirme que tous les contrats avaient été donnés aux sous-traitants (pièce E-3) et les travailleurs de l'Entrepreneur ont eu un trou dans son agenda ;

[8.1] le Tribunal a fait remarquer qu'il s'agit de soumissions de 2020 ;

[8.1.1] le représentant de l'Entrepreneur a répondu que ces soumissions servaient à établir son prix total, et que seules la compagnie de structure et de portes et fenêtres demandaient des contrats signés ;

[8.1.2] la Bénéficiaire affirme que tout n'était pas attaché puisqu'un nouveau cuisiniste lui a téléphoné en juillet 2021 ;

[8.2] le seul travail facturé a été celui d'Ultratec, qui a envoyé une facture datée du 11 novembre 2022 (pièce E-1) pour les ingénieurs qui ont travaillé sur le projet, cette facture a été payée, tel qu'il appert de la pièce E-4 envoyée après l'audience ;

[8.2.1] en contre-interrogatoire du Bénéficiaire,

8.2.1.1. à la question s'il considère avoir manqué de diligence pour annuler Ultratec alors que le Bénéficiaire avait de son côté, annulé Ultratec, le président de l'Entrepreneur répond avoir bien agi, parce qu'il a bel et bien annulé Ultratec, mais que le travail facturé était pour du travail effectué avant l'annulation, trois à cinq mois avant le projet, la dernière version des plans d'Ultratec datait de juillet 2021 ;

8.2.1.2. il n'a pas d'opinion (il ne le sait pas) pourquoi ça a pris quinze mois (novembre 2022) avant de facturer le travail effectué avant août 2021.

[9] **Deux mois** après la signature du contrat du 8 janvier 2021, l'Entrepreneur envoie un courriel aux Bénéficiaires le 13 mars 2021 (pièce B-1), à eux et à une cinquantaine de clients (note du Tribunal : le nom des destinataires en c.c.i. (copie conforme invisible) n'apparaît pas à la pièce) :

Depuis quelques semaines, la répercussion de la pandémie sur le secteur de la construction est notable. En plus du manque de main-d'œuvre et des retards d'approvisionnement, nous sommes encore touchés par une hausse considérable du prix de vente des matériaux et des appareils. Nous travaillons chaque jour à trouver des solutions et des alternatives afin de réaliser nos projets de construction dans les délais, et ce, à la satisfaction des clients. Cette situation se répète, à



chaque nouvelle **problématique rencontrée au courant des derniers mois**. (nos caractères gras)

En date d'aujourd'hui, suite aux augmentations considérables de nos fournisseurs et sous-traitants, nous sommes dans l'impossibilité d'assumer celles-ci par nous-mêmes. De ce fait, nous devons malheureusement augmenter le coût de votre projet de construction de **5000\$**. Nous avons fixé le tout à ce montant pour tous nos clients, par contre veuillez noter que nous assumons une partie des augmentations reliées à chaque chantier. (nos caractères gras)

Nous vous ferons parvenir une annexe au projet afin de faire l'ajustement de prix à votre contrat de vente.

Nous sommes sincèrement désolés de la situation et comprenons vos insatisfactions sur le tout, mais espérons votre compréhension et collaboration.

Pour toutes questions supplémentaires, n'hésitez pas à communiquer avec nous.

Merci et bonne journée

L'équipe de Construction APP

[10] À l'audience, le représentant de l'Entrepreneur dit avoir envoyé ce courriel à plusieurs clients (une cinquantaine de maisons ont été augmentées) après s'être fait *bombarder* d'augmentations de ses fournisseurs.

[11] Le Bénéficiaire affirme quant à lui avoir eu à la suite de la réception de ce courriel des discussions avec l'Entrepreneur.

[12] Les Bénéficiaires demeuraient dans la maison à être démolie qui leur appartenait et la date du début des travaux était importante car ils devaient sortir avant le début de la démolition ;

[12.1] ils devaient se loger ailleurs donc même si l'Entrepreneur invoque à l'audience un délai de construction de huit semaines pour une livraison en novembre, les Bénéficiaires devaient :

[12.1.1] avoir une période fixe, une période assez claire pour pouvoir sortir et trouver à se reloger temporairement ; et

[12.1.2] avoir un prix pour la nouvelle maison ;

ce qu'ils ont eu de la difficulté à obtenir.

[13] Le 4 juin 2021 (Annexe III de la décision de l'Administrateur), Marie-Ève Auger, représentante de l'Entrepreneur, envoie le courriel suivant :

Depuis quelques mois, la répercussion de la pandémie sur le secteur de la construction est notable. En plus du manque de main-d'œuvre et des retards d'approvisionnement, nous sommes encore touchés par une hausse considérable du prix de vente des matériaux et des appareils. Nous travaillons chaque jour à trouver des solutions et des alternatives afin de réaliser nos projets de construction dans les délais, et ce, à la satisfaction des clients. [...]

En date d'aujourd'hui, suite aux augmentations considérables de nos fournisseurs et sous-traitants, nous sommes dans l'impossibilité d'assumer celles-ci par nous-mêmes. De ce fait, nous devons malheureusement augmenter le coût de votre projet de construction de **49 000\$**, par contre veuillez noter que nous assumons



une partie des augmentations reliées à chaque chantier. La plus grosse partie des augmentations vient de notre fournisseur en structure et du prix du bois. Les augmentations viennent de partout autant des fournisseurs que des sous-traitants et nous avons fait un budgétaire pour le tout.

Il nous ait trop difficile pour nous de fournir tous les preuves, détails, etc. pour justifier cette augmentation, d'où la raison du budgétaire en pourcentage pour ce montant.

Nous vous invitons à faire des recherches sur internet afin de vous informer des pourcentages d'augmentation à travers le Québec. Nous vous ferons parvenir une annexe au projet afin de faire l'ajustement de prix à votre contrat de vente, et ce dès acceptation de votre côté. [...] SVP, nous confirmer la réception de ce courriel, et ce dans le meilleur délai, nous planifions par la suite la démolition de votre propriété actuelle [...]

[14] Les Bénéficiaires répondent le 7 juin 2021 (Annexe III de la décision) qu'ils souhaitent en parler de vive voix.

[15] Le 9 juillet 2021 (Annexe IV de la décision de l'Administrateur), Marie-Ève Auger représentante de l'Entrepreneur, envoie une annexe « Exclusions et/ou modifications au contrat préliminaire », où la modification est « augmentation du projet pour les matériaux et main d'œuvre (49 000\$) » :

[15.1] le Tribunal note que c'est 49 000\$ avant taxes, avec les taxes, c'est 56 337\$;

[15.2] le courriel d'accompagnement dit « je revalide les dates pour démolition et construction avec monsieur Pagé, pour le moment je n'ai pas l'information à vous transmettre »

[15.2.1] le Tribunal rappelle que le contrat parlait d'un début de travaux 1-15 juin 2021.

[16] Le 12 juillet 2021 (Annexe IV), les Bénéficiaires répondent :

Dans l'annexe transmise, il est mentionné « matériaux et main d'œuvre » alors que le contrat prévoit que sur présentation des écarts, j'assume la hausse de matériaux seulement.

De plus, il n'est pas clairement indiqué qu'il s'agit d'un prix final (sans autre variation à venir) [...].

[17] À l'audience, le Bénéficiaire souligne que l'augmentation n'est pas seulement pour les matériaux, mais aussi pour la main d'œuvre, et qu'ils n'ont pas réussi à avoir plus de détails sur l'écart, autre que la phrase citée dans le courriel de l'Entrepreneur du 4 juillet.

[18] Ils ont demandé de séparer matériaux et main d'œuvre, mais, de la part de l'Entrepreneur, il n'était pas question qu'on sépare.

[19] Pour le Bénéficiaire, ils n'avaient pas à assumer les variations de salaire en vertu du contrat.

[20] Le 14 juillet 2021 (Annexe IV de la décision de l'Administrateur), Marie-Ève Auger, représentante de l'Entrepreneur, offre deux options aux Bénéficiaires :



J'ai rediscuté avec Monsieur Pagé, il mentionne avoir vraiment discuté de tout cela avec vous. L'augmentation des prix est présente malgré la baisse du prix du bois. Le 49 000\$ représente un % pour le projet représentant les augmentations, nous ne pouvons donc pas vous donner des prix précis pour chacun des items. La dernière vérification pour le bois des structures et Canac Marquis seront ajustés en début de projet selon ces deux points.

Avec l'option 1 nous pourrions donc vous signer le tout comme quoi le prix de rechangera pas, malgré fluctuation à la hausse ou baisse au courant des mois à venir.

L'option 2 est telle qu'expliquée variable selon l'augmentation ou diminution des prix des structures et Canac Marquis.

Il est à noter que le projet subira une augmentation malgré tout.

SVP, nous confirmer le tout en nous renvoyant l'annexe signée. Pour toutes questions, n'hésitez pas à communiquer avec nous. [...] nos bureaux seront fermés [...] du 16 juillet 12 h au 9 août 2021 inclusivement.

[21] À la date inscrite comme dernier jour de fermeture sur le courriel précédent, soit le 9 août 2021 (Annexe IV), le Bénéficiaire écrit :

Tel que discuté avec vous la semaine dernière nous ne souhaitons pas donner suite à cette augmentation.

Ainsi, nous annuler le contrat, veuillez nous rembourser le dépôt initial.

Veuillez préparer le chèque nous irons le chercher sur place.

[22] Le 11 août 2021 (Annexe IV), Marie-Eve Auger répond :

Nous nous sommes penchés longuement sur votre projet, et nous tenons à revoir notre position sur l'augmentation demandée.

Votre projet étant à notre agenda et le tout étant en production il est plus difficile pour nous d'annuler le tout. De plus, votre projet en est un que nous aimerions pouvoir ajouter à nos réalisations, de ce fait nous sommes près à revenir à l'entente initiale et assumer toutes les augmentations. Que nous avons reçu dernièrement de nos fournisseurs/sous-traitants ainsi que celles du bois en diminution.

Comme mentionner le point majeur de l'augmentation était dû au bois et dans les 2-3 dernières semaines le bois a baissé énormément.

Soyez assurés que la réalisation du projet se fera avec grande attention, qualité et que vous serez entièrement satisfait du résultat final. Je vous invite à voir au tout et nous revenir rapidement afin de continuer notre collaboration. Pour toutes questions, n'hésitez pas à communiquer avec nous.

[23] À l'audience :

[23.1] le représentant de l'Entrepreneur affirme qu'il avait alors accepté d'absorber toutes les augmentations, de ne pas augmenter le prix du projet et ne pas être en défaut ;

[23.2] le Bénéficiaire affirme :



- [23.2.1] que le courriel du 14 juillet 2021 disait : « il est à noter que le projet subira une augmentation malgré tout » ;
- [23.2.2] qu'il n'y avait pas de stabilité, pas d'entente sur le prix ;
- [23.3] la Bénéficiaire affirme :
- [23.3.1] que le 14 juillet, c'était juste avant les vacances de la construction, ensuite il y avait trois semaines de vacances ;
- [23.3.2] qu'ils ne comprennent pas comment en trois semaines, l'Entrepreneur dise soudainement que c'était correct pour une somme de 49 000\$, qu'il l'annulait, que pendant ses vacances il soit revenu sur sa décision ;
- [23.3.3] qu'ils ne comprennent pas comment dans les courriels, on passe de 5 000\$ (courriel du 13 mars), puis à 49 000\$ (juin et juillet), et après ça à 0\$;
- [23.3.4] les Bénéficiaires lui ont dit « non » au retour des vacances ;
- [23.4] les Bénéficiaires :
- [23.4.1] concluent que, considérant les responsabilités qui viennent avec le début des travaux, hypothèques légales, engagements financiers qui seraient pris pour réaliser les travaux, la crédibilité envers l'Entrepreneur était rendue nulle, la confiance envers l'Entrepreneur n'était pas là ;
- [23.4.2] affirment avoir considéré quand ils ont reçu le courriel du 11 août 2021, que ;
- 23.4.2.1. l'Entrepreneur aurait pu encore changer d'avis, il y aurait pu encore y avoir des ajouts, des frais ;
- 23.4.2.2. l'Entrepreneur avait proposé deux options fermes, puis change d'avis, « pour nous autres c'était complètement déstabilisant » ;
- 23.4.2.3. c'était quand même un gros projet, il y avait beaucoup d'argent là-dedans, ils devaient remettre 25% du projet (une centaine de milliers de dollars), on n'était pas sûr vu la crédibilité sur le prix ;
- 23.4.2.4. vu l'amertume, ils ont abandonné le projet, ils sont déménagés et vendus leur maison « non démolie », les acheteurs sont en rénovation ;
- 23.4.2.5. question crédibilité, ils avaient demandé depuis août 2021 s'il y avait des frais, et jusqu'à l'audience (2 mars 2023), il n'y avait pas de factures payées par l'Entrepreneur et là, à l'audience, on vient d'apprendre l'existence d'un paiement pour une facture ;



23.4.2.6. dans une décision postérieure à celle de ne pas donner suite au contrat, ils ont offert à l'Entrepreneur, qui disait qu'il aimerait bien faire le projet dans son courriel du 11 août, d'acheter leur terrain si ce dernier voulait tellement finir le projet quand même et vendre la maison à quelqu'un d'autre ;

23.4.2.6.1. en contre-interrogatoire, ils nient que c'était parce qu'ils avaient tout simplement changé d'idée, ajoutant que de rester là dans une maison neuve, ils « auraient été très content, on se comprend, je ne sais pas si je dois insister », la Bénéficiaire dit que cela faisait deux ans qu'elle travaillait sur son plan selon ses besoins et ses goûts, ça a été une grosse déception.

[24] Le 17 août 2021 (Annexe IV), les Bénéficiaires répondent :

Tel que mentionné dans mon courriel précédent, nous vous confirmons que nous annulons le contrat.

[25] Au 10 septembre 2021 (pièce B-2, date de la confirmation d'Ultratec), ils avaient annulé Ultratec à la suite d'une lettre de leur part dénonçant leur contrat le 27 août ;

[25.1] à l'audience, les Bénéficiaires affirment que si Ultratec a envoyé cette lettre le 27 août, c'est que l'Entrepreneur n'avait pas communiqué avec ce dernier pour l'informer que le contrat était annulé ;

[25.2] même qu'en janvier 2022, ils ont reçu un appel que leurs matériaux étaient arrivés pour les planchers, autre preuve que l'Entrepreneur n'a pas respecté ses obligations d'informer les sous-traitants que le contrat était annulé.

[26] S'en sont suivis des échanges de courriels, dont celui-ci de Marie-Eve Auger du 15 septembre 2021 (Annexe V) :

Pour faire suite à votre demande d'annulation. Nous allons donc faire nos vérifications pour les coûts engendrés au projet en date d'aujourd'hui. De plus, nous aurons validé nos droits pour cause d'annulation et comme indiqué à la clause 29 de votre contrat nous pourrions conserver l'acompte au projet afin d'acquitter les frais administratifs, matériels, etc. déjà engagés par votre projet à ce jour. Je vous reviens rapidement pour le tout.

[27] À l'audience, la Bénéficiaire affirme avoir demandé s'il y avait des frais car ils n'avaient pas les pièces montrant les frais engagés, mais ils n'ont jamais reçu de réponse, tout ce que l'Entrepreneur voulait était l'annulation avec la GCR.

[28] Le 30 août 2022 (pièce A-3), les Bénéficiaires dénoncent à la GCR (courriel à la GCR et à l'Entrepreneur avec le Formulaire de dénonciation) ce qui suit : « le dépôt de 10 000\$ effectué en janvier 2021 n'a pas été remboursé à ce jour. La



construction n'a pas été réalisée à la suite de la résiliation du contrat à l'été 2021. Nous demandons le remboursement ».

[29] Le 11 octobre 2022 (pièce A-5), les Bénéficiaires produisent un formulaire de réclamation, et écrivent « Malgré nos demandes, l'entrepreneur ne nous a jamais présenté la valeur réelle des travaux raisonnablement engagés. Aucun acte de vente, nous étions propriétaire du terrain ».

[30] Par courriel du 12 octobre 2022 (pièce A-7), l'Entrepreneur répond :

Je vous envoie deux documents qui mentionnent très clairement que l'entrepreneur est en droit de conserver l'acompte donné par les clients. Le contrat d'entreprise est un contrat de l'APCHQ et non un document que nous avons créé à l'interne chez Construction APP. À la clause 29 de ce contrat d'entreprise, il est noté qu'à défaut de l'entrepreneur, ce dernier peut garder les déboursés émis par les clients. Construction APP avait prévu faire les travaux pour ce projet, les clients ont annulé et nous avons eu un manque de travail pour nos charpentiers-menuisiers. Nous n'étions pas en défaut. Nous avons même offert aux clients de ne pas augmenter leur prix d'achat afin de conserver le projet. Le deuxième document (Annexe TPS-TVQ) mentionne qu'il y a une faculté de dédit de 10 jours.

Les clients étaient conscients de ces mentions, leurs signatures sont présentes sur chacun des documents.

[31] L'Administrateur a accueilli la réclamation :

[...] Considérant les faits énoncés, le conciliateur accueille la réclamation des bénéficiaires à l'égard du remboursement d'acompte de 10 000.00 \$.

Analyse et décision

Pour statuer sur la présente réclamation, l'administrateur doit se référer à l'article 9 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs [...]

Considérant les faits énoncés dans le paragraphe précédent, l'administrateur accueille la réclamation du bénéficiaire à l'égard du remboursement d'acompte de 10 000,00 \$.

ORDONNE à l'entrepreneur de rembourser la somme de 10 000\$ au plus tard d'ici le 16 décembre 2022.

[32] En contre-interrogatoire, le représentant de l'Entrepreneur :

[32.1] confirme avoir donné seulement deux options aux Bénéficiaires, 49,000\$ ou le prix en lien avec Canac Marquis pour les poutrelles ;

[32.2] affirme que dans le contrat GCR, il est écrit que le bénéficiaire peut annuler le contrat alors qu'il n'a pas vu, de mémoire, cette possibilité dans le contrat APCHQ ;

[32.3] bien que dans le contrat d'entreprise de l'APCHQ, les clauses 27 (en cas de défaut, le défaut de respecter le contrat après un avis de sept jours, le client peut résilier le contrat et l'entrepreneur doit rembourser l'excédent de la valeur des travaux réalisés) et 29 (sous réserves de « défaut de



l'entrepreneur »), affirme que l'Entrepreneur n'est pas en défaut car à la fin on a décidé de respecter le contrat, d'absorber l'augmentation ;

[32.4] confirme ne pas avoir payé de montant à un autre fournisseur qu'Ultratec, c'est la seule facture qu'il a payée, aucun travaux n'avait commencé, les Bénéficiaires avaient payé les permis de construction, d'implantation, d'arpentage et d'architecte avant d'aller voir l'Entrepreneur ;

[32.4.1] il tient à ajouter que ce ne sont pas les frais payés mais, ce qui est majeur est qu'il a eu une annulation de contrat à la dernière minute, si les clients pouvaient se retirer une ou deux semaines avant les travaux, « les entrepreneurs ça ne marcherait pas la construction, c'est un contrat qui lie les clients avec les entrepreneurs, s'ils peuvent se retirer aussi simples que ça des contrats et récupérer leur acompte, ça ne tient juste pas la route » ;

[32.4.2] il n'y a pas de frais, ce ne sont pas les frais qu'il essaie de réclamer « mais nous on a perdu une maison dans notre horaire qu'on n'a pas été capable de remplacer », à 20% sur une maison, c'est un bon montant qu'on perd ;

[32.4.3] (sur le courriel du 11 août) l'entrepreneur n'était pas en défaut, il avait accepté d'absorber l'augmentation de 49 000\$ car au moins, il ne se retrouvait pas avec un trou d'un mois dans son horaire.

PLAIDOIRIES

[33] En plaidoirie, l'Entrepreneur affirme avoir demandé l'arbitrage parce qu'il considère que l'entreprise n'est pas en défaut.

[34] Il a envoyé des avis d'augmentations à la suite d'une force majeure, en pleine pandémie, vécue par tous les entrepreneurs.

[35] Il comprend que ça ne fait pas l'affaire des clients, il a essayé de régler la situation car les clients voulaient se retirer, en disant qu'il allait absorber l'augmentation pour respecter les contrats.

[36] Il n'est pas en défaut car il a respecté les contrats signés, c'est noir sur blanc dans un courriel.

[37] Si tous les clients pouvaient se retirer deux semaines avant les travaux ça n'irait pas bien pour les entreprises.

[38] Peut-être que les clients ont perdu confiance en l'entrepreneur à la suite des augmentations, mais l'augmentation est très bien justifiée avec ce qu'on a dit dans les médias, on a donné deux options aux clients soit 49 000\$ ou avec des preuves du début des premières soumissions, mais le client a choisi de se retirer, et même si on absorbait 49 000\$ il n'a pas voulu prendre cette option.

[39] Il n'y a aucun retard ni en début de travaux, ni en livraison.



- [40] Quant à la crédibilité, c'est une force majeure, hors de son contrôle, aucun entrepreneur n'était préparé à cette situation.
- [41] Le contrat dit bien que les avances ne sont pas remboursables si le client se retire.
- [42] En conclusion, l'Entrepreneur n'est pas en défaut, il a respecté le contrat, il a choisi d'absorber le 49 000\$ pour satisfaire les clients, pour ne pas avoir de trou dans son horaire, et de leur côté, les clients se retirent et offrent de vendre leur terrain.
- [43] Le Tribunal ajoute qu'il a soulevé plein d'hypothèses sur les motifs pour lesquels les clients auraient annulé le contrat (simple changement d'idée, transfert dans une autre ville, etc.) mais, comme le soussigné l'a souligné pendant l'audience, devant un tribunal civil, le fardeau de la preuve est selon la balance des probabilités (article 2803 C.c.Q. « Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention »), il ne suffit pas comme devant un tribunal criminel, de soulever le doute raisonnable.
- [44] En réplique, il mentionne le document cité au paragraphe [7] ci-haut et le produit par courriel après l'audience ;

[44.1] à la suite de son envoi par courriel après l'audience, le procureur de l'Administrateur a répondu :

Après consultation du document transmis par L'Entrepreneur en pièce jointe « *Proposition honoraires professionnels* », document signé en date du 10 décembre 2020, l'Administrateur apporte les commentaires suivants :

Ce document ayant été signé avant la signature du *Contrat d'entreprise* et du *Contrat de garantie*, en date du 8 janvier 2021, ce dernier liant l'Administrateur en vertu de l'art. 136 du Règlement, le document de *Proposition honoraires professionnels*, est, selon moi, inopposable à l'Administrateur (GCR).

De plus, la *Faculté de dédit*, prévue à la toute fin du document indique que le promettant-acheteur pourra résoudre le présent contrat « (...) **dans les 10 jours de la date de signatures des présentes (...)** », la preuve a démontré que le contrat a été annulé par les Bénéficiaires, le ou vers le 9 août 2021, nous ne sommes pas dans la période de 10 jours prévue à cette clause. Celle-ci est donc inapplicable dans la présente cause.

Je réitère que selon l'Administrateur, ce sont les articles 2125 et 2129 du *Code civil du Québec* qui doivent s'appliquer dans la présente cause.

- [45] En plaidoirie, l'Administrateur produit la décision de la Cour supérieure dans 23 février 2022, *Construction McKinley c. Vachon*², qui cite de longs extraits d'une autre décision de 2020, soit *Tuson c. 6464165 Canada inc. (GPL Construction)*³.
- [46] Le Code civil prévoit à l'article 2125 qu'il est possible pour des clients d'annuler un contrat de façon unilatérale (2125. *Le client peut, unilatéralement, résilier le*

² 2022 QCCS 788 (Hon. Benoît Moulin, j.c.s.).

³ *Tuson c. 64644165 Canada inc. (GPL Construction)*, 2020 QCCS 3887. Marie-Josée Bédard, j.c.s.



contrat, quoique la réalisation de l'ouvrage ou la prestation du service ait déjà été entreprise.), ce qu'ils ont fait, alors que l'Entrepreneur considérait que les clients n'avaient que deux options.

- [47] Quand il y a annulation du contrat, la jurisprudence dit que pour l'Entrepreneur, c'est par rapport au pourcentage d'avancement des travaux qu'il a le droit à une indemnité alors qu'aucun travail n'a été exécuté ici, il n'a pas droit à garder l'acompte quoique ce soit, sous réserves d'une facture à Ultratec envoyée quinze mois après l'annulation du contrat et selon l'appréciation de la preuve par le Tribunal.
- [48] S'il peut garder un dépôt, c'est selon l'avancement des travaux et ici il n'y en a aucun.
- [49] Au contrat lui-même (pièce A-1), il y a bien une clause qui prévoit que l'Entrepreneur peut augmenter le prix, mais cela ne veut pas dire que le client est obligé d'accepter l'augmentation.
- [50] L'Entrepreneur n'a pas pris en considération que les Bénéficiaires avaient le droit d'annuler le contrat, comme c'est prévu au contrat.
- [51] L'Entrepreneur, n'ayant pas donné suite au contrat, n'ayant pas répondu aux demandes sur la justification des coûts, a fait au moins un défaut d'information.
- [52] Autre défaut d'information, ne pas avoir donné une date de début des travaux pour la démolition malgré les demandes répétées du Bénéficiaire.
- [53] Il y a absence de preuve de la part de l'Entrepreneur pour un préjudice, quant à la facture pour les plans d'Ultratec, il considère qu'ils ont pu avoir une certaine valeur pour les Bénéficiaires.
- [54] Pour leur part, les Bénéficiaires plaident n'avoir jamais reçu de plan d'Ultratec avant le courriel de l'Entrepreneur du 20 février 2023.
- [55] Les changements de prix et les non-réponses de l'Entrepreneur leur ont fait conclure qu'il était en défaut, qu'il ne respectait pas le contrat, dans les circonstances ils ont annulé le contrat.
- [56] Les choix proposés n'étaient pas crédibles car on n'avait pas de date de démolition, on n'avait pas de prix associés.
- [57] Dans les deux choix offerts, on avait une option, 49 000\$ plus les taxes, sans justification et qui incluaient les salaires, et l'autre option était de signer sans savoir à quoi s'attendre des factures de Canac, comment signer quand on ne sait pas comment ça va finir.
- [58] Vu les variations, 5,000\$ puis 49,000\$ puis 0\$ on a décidé de se retirer, ce n'était pas crédible.

DÉCISION

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



- [60] Le Tribunal souligne que la bonne foi de l'Entrepreneur n'est nullement remise en cause, ni la qualité de ses maisons neuves, mais le Tribunal se doit de rendre jugement sur une réclamation en vertu du *Règlement* selon le droit en vigueur et non selon ses sympathies personnelles, à supposer qu'il en ait.
- [61] L'Entrepreneur affirmant qu'on ne peut pas permettre aux clients d'annuler un contrat deux semaines avant le début des travaux, le Tribunal souligne à grands traits que la présente décision porte très exclusivement sur les faits du présent cas, et que chaque cas est un cas d'espèce.
- [62] Le présent cas est en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, sur la base d'un contrat d'entreprise.

Recours en vertu du *Règlement*

- [63] D'entrée de jeu, le Tribunal est saisi d'une réclamation à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie (la GCR) en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et non d'un litige strictement entre un donneur d'ouvrage et un entrepreneur en vertu du droit commun.
- [64] L'Entrepreneur a évoqué les clauses de son contrat, nous y reviendrons, mais rappelons à ce stade que le *Règlement* édicte clairement :
- 140.** Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.
- [65] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* n'est pas un chapitre du Code civil, ni une loi de l'Assemblée nationale, mais un Décret gouvernemental adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment*, *Règlement* qui stipule, à ses articles 7 et 74 :
- 7.** Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur **dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.**
- 74.** Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur **dans le cadre du plan approuvé.**
- [66] Pour sa part, l'article 9 sous-paragraphe b) 2° du *Règlement* parle de la garantie des acomptes en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations dans un contrat d'entreprise :
- 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:**
[...]
2° dans le cas d'un contrat d'entreprise: a) soit les **acomptes versés** par le bénéficiaire **à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;**



[67] Notre Cour d'appel⁴ a jugé à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public, entre autres :

[67.1] dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*⁵ ;

[11] Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. **Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie** ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[...] [39] Au mieux, nous sommes en présence d'un contrat réglementé, c'est-à-dire d'un contrat dont le contenu est imposé par le législateur et non par l'appelante, elle aussi obligée de se plier aux volontés du législateur et de faire approuver son plan par la Régie. ;

[67.2] dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*⁶ :

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

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

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

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

⁴ *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] ; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725*, J.E. 2005-132 (C.A.), paragraphe [11].

⁵ 2004 CanLII 47872 (QC CA).

⁶ 2011 QCCA 56



Contrat d'entreprise

[68] Le Tribunal souligne que le présent cas en est un d'un contrat d'entreprise, visant la démolition d'une maison existante et la construction d'une maison neuve le tout, sur le terrain des Bénéficiaires.

[69] En 2022, la Cour supérieure dans *Syndic de Bel Habitat inc.*⁷, rappelle les distinctions prévues à l'article en cause dans le présent cas, soit l'article 9 du *Règlement* (cet article parle autant de remboursement d'acomptes que de parachèvement des travaux) :

1.2 Les régimes juridiques du contrat de vente, du contrat d'entreprise et du contrat préliminaire de vente

[36] Tel que le prévoit l'article 9 du *Règlement*, la question du parachèvement peut se soulever dans deux cadres juridiques différents, soit le contrat de vente ou le contrat d'entreprise. Les parties insistent très peu dans leurs plaidoiries sur la qualification juridique des contrats en l'instance. Or, cette qualification n'est pas à négliger pour identifier le cadre légal [...]

1.2.1 Le contrat d'entreprise et de vente

[38] En matière de contrat d'entreprise, l'entrepreneur s'engage envers le client à réaliser un ouvrage matériel moyennant un prix que le client s'engage à payer^[15]⁸. Pendant la durée des travaux, l'entrepreneur peut, si le contrat le prévoit, exiger des acomptes sur le prix du contrat pour la valeur des travaux exécutés et des matériaux nécessaires à la réalisation de l'ouvrage^[16]⁹. En conséquence, si le transfert du terrain n'est pas contemplé dans la transaction, ou si le client est déjà propriétaire du terrain, le contrat qui prévoit la construction d'une maison sera nécessairement un contrat d'entreprise, sauf, possiblement, si une maison préusinée est érigée.

[39] Par opposition, le contrat de vente est celui par lequel une personne, le vendeur, transfère la propriété d'un bien à une autre personne, l'acheteur, moyennant un prix en argent que ce dernier s'oblige à payer^[17]¹⁰. L'exécution instantanée est une caractéristique importante de la vente; le transfert s'exécute en une seule et même fois^[18]¹¹.

[40] Puisque, dans le contexte d'un contrat d'entreprise, il est courant que l'entrepreneur fournisse les biens, la question de la qualification, à savoir s'il s'agit d'un contrat de vente ou d'un contrat d'entreprise, peut poser problème. L'article 2103 C.c.Q. prévoit donc à son troisième alinéa qu'« il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis ». Cela se produit lorsque « la valeur respective du travail et des matériaux est si considérable que le travail

⁷ 2022 QCCS 111 (Hon. Christian Immer, j.c.s.).

⁸ [15] Art. 2098 C.c.Q.

⁹ [16] Art. 2122 C.c.Q.

¹⁰ [17] Art. 1708 C.c.Q.

¹¹ [18] Pierre-Gabriel JOBIN et Michelle CUMYN, *La vente*, 4^{ème} éd., Cowansville, Éd. Yvon Blais, p. 5 [ci-après « Jobin et Cumyn »].



n'apparaisse comme un accessoire »^{[19]12}, ce qui, manifestement, n'est pas le cas, lorsqu'une maison est construite.

[41] La qualification du contrat entraîne des effets importants, puisque les régimes du contrat de vente ou du contrat d'entreprise ont chacun leurs propres obligations et garanties ou régime de protection.

- Le vendeur doit délivrer le bien, honorer l'obligation d'information et assumer la garantie du droit de propriété et de qualité.
- L'entrepreneur est tenu au régime de présomption de responsabilité solidaire de divers intervenants de l'article 2118 C.c.Q. en cas de perte de l'ouvrage, à la garantie de l'entrepreneur contre les malfaçons de l'article 2120 C.c.Q. et à la garantie de bonne qualité des matériaux fournis de l'article 2103 C.c.Q.

[42] Or, puisque les garanties pour perte de l'ouvrage et malfaçons accordent au client une protection généralement supérieure à celles que l'acheteur reçoit en vertu de la garantie de qualité, le législateur a, par le truchement de l'art. 1794 C.c.Q., « transplanté » dans la vente les garanties découlant du contrat d'entreprise^{[20]13}.

[70] De façon subsidiaire, pour être complet, le Tribunal soussigné souligne connaître l'existence des deux décisions arbitrales citées¹⁴ en renvoi, mais, sans donner son opinion sur le fond de ces décisions qui de toutes façons ne le lient pas en droit, il s'agissait dans ces décisions d'un contrat de vente d'un terrain et d'une nouvelle maison bâtie, et non d'un contrat d'entreprise comme dans le présent dossier.

Résiliation du contrat d'entreprise

[71] L'article 2125 C.c.Q. est ainsi stipulé et d'après la Cour d'appel, la raison en est que le contrat d'entreprise est personnalisé, donc basé sur la confiance du client envers l'entrepreneur de façon personnalisée :

Le client peut, unilatéralement, résilier le contrat, quoique la réalisation de l'ouvrage ou la prestation du service ait déjà été entreprise.

[72] Dans *Construction Blenda inc. c. Office municipal d'habitation de Rosemère*¹⁵, la Cour d'appel écrit :

[43] L'article 2125 C.c.Q. prévoit le droit pour un client de résilier unilatéralement et sans motif un contrat pour la réalisation d'un ouvrage ou pour la prestation d'un service : [2125. ...]

¹² [19] *Id.*, p. 8.

¹³ [20] *Id.*, p. 432 et 433.

¹⁴ *Construction Beau-Vain Inc. et Vitale et GCR GAMM* : 2016-13-003 2017 CanLII 152273 (QC OAGBRN), 20 juin 2017, Me Karine Poulain, arbitre ; *Guilbault c. 9120-4867 Québec Inc. (Habitations Lussier) et La Garantie Qualité Habitation GAMM* : 2008-09-004, 23 mai 2008, Claude Dupuis, ingénieur, arbitre.

¹⁵ 2020 QCCA 149.



[44] Ce droit se justifie, notamment, par la nature du contrat d'entreprise ou de service, qui implique généralement un certain rapport de confiance entre les parties. Ainsi, lorsque, comme ici, cette confiance est perdue, le client peut résilier unilatéralement le contrat sans fournir de motif. Il n'est alors tenu de payer que les montants énumérés à l'article 2129 C.c.Q. : [2129. ...] [...]

[49] Toutefois, le simple fait pour un client de résilier le contrat en exerçant le droit prévu par l'article 2125 C.c.Q. n'est pas synonyme de résiliation abusive, sans quoi le droit de résiliation unilatérale prévu à cet article perdrait sa substance. Tel que le signalait la juge Savard alors qu'elle siégeait à la Cour supérieure, le droit de résiliation unilatérale du client prévu par cet article est discrétionnaire et n'est assujéti à aucune modalité préalable ou particulière.

[73] Cet arrêt en cite un autre, soit *Société de transport de Longueuil inc. c. Marcel Lussier Itée*¹⁶, dans lequel la Cour d'appel, sous la plume du juge Jean-Louis Baudouin, écrit :

[19] Il importe donc, comme l'a clairement énoncé mon collègue, le juge André Forget, dans un arrêt récent de notre Cour, de bien séparer la «résiliation unilatérale» en vertu des articles 2126 et 2129 C.c.Q., de la «résiliation-sanction» pour inexécution, prévue aux articles 1590 et s. C.c.Q.

[20] Dans le premier cas, la loi donne la faculté au client d'un contrat d'entreprise ou de service de mettre fin unilatéralement à l'engagement. Cette dérogation importante au principe de l'effet obligatoire des contrats (art. 1434 C.c.Q.) se justifie pour ce type de contrat, comme d'ailleurs pour d'autres comme le mandat où la résiliation prend le nom de révocation (art. 2179 et s. C.c.Q.) par le caractère personnalisé de l'engagement, par l'*intuitus personae*. Le droit à la résiliation unilatérale n'est toutefois pas absolu. Ainsi lorsqu'elle est faite par l'entrepreneur, il faut un motif sérieux et l'acte ne doit pas être posé à contretemps. Ces limites sont celles dictées par la bonne foi contractuelle (art. 2126 C.c.Q.).

[74] Dans l'arrêt cité au paragraphe précédent, la Cour d'appel fait référence à l'article suivant l'article 2125 C.c.Q., soit l'article 2126 C.c.Q., qui stipule que l'entrepreneur peut aussi mettre fin au contrat de façon unilatérale, mais quant à lui, le Code le permet en cas de « motif sérieux » ;

2126. L'entrepreneur ou le prestataire de services ne peut résilier unilatéralement le contrat **que pour un motif sérieux** et, même alors, il ne peut le faire à contretemps; autrement, il est tenu de réparer le préjudice causé au client par cette résiliation. [...]

[74.1] or, dans un autre arrêt, la Cour d'appel a jugé comme motif sérieux pour un entrepreneur de se résilier, l'incertitude quant au prix final, et c'est exactement dans le présent cas, un des reproches des Bénéficiaires pour

¹⁶ 2003 CanLII 32156 (QC CA), J.E. 2004-173 (C.A.), AZ-50211991 (C.A.).



mettre fin au contrat d'entreprise ; dans l'arrêt *Ville de Québec c. Constructions BSL inc.*¹⁷, la Cour d'appel écrit :

[302] [...] le raisonnement du juge [de première instance] fait fi du droit de résiliation unilatérale que l'article 2126 C.c.Q. accorde à l'entrepreneur. Dès lors que les **conditions** de réalisation de son contrat **étaient substantiellement différentes et imprévisibles** (une conclusion qui, répétons-le, trouve appui dans la preuve), Euler avait un motif sérieux pour résilier unilatéralement le contrat, ce qu'elle a fait en refusant de l'exécuter au prix de sa soumission.

Absence de contestation de la part de l'Entrepreneur quant à la résiliation

[75] Le Tribunal ne voit nulle part dans la preuve que l'Entrepreneur avait contesté la résiliation des Bénéficiaires par deux courriels d'août 2021.

[76] D'ailleurs, dès septembre 2021, un mois après le courriel des Bénéficiaires indiquant la résiliation du contrat, l'Entrepreneur leur a demandé de remplir un formulaire pour annuler l'inscription du nouveau bâtiment résidentiel dont les travaux n'avaient pas encore commencé auprès de la GCR, le tout comme on le voit des courriels de Marie-Eve Auger (15 septembre) puis Sabrina Breton (19 octobre) (Entrepreneur) :

[76.1] 15 septembre 2021 à 12 :04 (Annexe V de la décision de l'Administrateur) :

Pour faire suite à votre demande d'annulation. Nous allons donc faire nos vérifications pour les coûts engendrés au projet en date d'aujourd'hui. De plus, nous aurons validé nos droits pour cause d'annulation et comme indiqué à la clause 29 de votre contrat nous pourrions conserver l'acompte au projet afin d'acquitter les frais administratifs, matériels, etc. déjà engagés par votre projet à ce jour. Je vous reviens rapidement pour le tout.

[76.2] 15 septembre 2021 à 13 : 30 (même)

Voici le formulaire à signer pour l'annulation de votre projet de construction à l'enregistrement de la GCR pour maison neuve [...]

[76.3] 19 octobre 2021 (même) :

Nous n'avons toujours pas reçu votre signature sur le formulaire pour l'annulation de votre projet envoyé le 15 septembre dernier. Merci de nous revenir rapidement

[76.4] le tout, alors que les Bénéficiaires avaient demandé s'il y avait des frais et n'avoir pas eu d'autres réponses ;

[76.4.1] ce n'est que le 12 octobre 2022, en réponse à l'inspecteur-conciliateur qui s'est penché sur la réclamation des Bénéficiaires en remboursement des 10 000\$ d'acompte, que l'Entrepreneur fait part de son droit de les garder en alléguant qu'il n'était pas en défaut (pièce A-7) tout en référant au document du 8 janvier 2021 (pièce A-4) qui parle des

¹⁷ 2022 QCCA 1682.



conséquences d'un dédit dans les dix jours ou du refus de consentir à l'acte de vente (note : ces deux cas ne sont pas applicables, voir les motifs au paragraphe [91] ci-après).

Manquements de l'entrepreneur

[77] L'Entrepreneur allègue n'avoir commis aucune faute.

[78] Avant de revenir à l'article 9 du *Règlement*, rappelons quelques obligations légales (en vertu du Code civil et du *Règlement*) et contractuelles (en vertu de son contrat) suivantes de l'Entrepreneur et qui sont cautionnées en droit par l'Administrateur en vertu du *Règlement*.

[79] L'Entrepreneur a plaidé la force majeure pour l'augmentation des coûts.

[80] Comme l'a souligné le Tribunal à l'audience, la Cour d'appel dans *Montréal (Communauté Urbaine de) c. Crédit commercial de France*¹⁸ a rappelé que, pour pouvoir invoquer la force majeure avec succès, il faut avoir démontré une « conduite juridiquement irréprochable » :

[40] En édictant l'article 1470 C.c.Q. le législateur s'est inspiré des articles 1071 et 1072 C.c.B.-C. :

"Le débiteur n'est pas tenu de payer les dommages-intérêts lorsque l'inexécution de l'obligation est causée par un cas fortuit ou force majeure, sans aucune faute de sa part, à moins qu'il ne s'y soit obligé spécialement par le contrat" (je souligne)

[41] Les auteurs Pineau, Burman et Gaudet reconnaissent que l'existence d'un cas de force majeure exclut la faute du débiteur:

"Compte tenu de ces deux... ou trois composantes, l'existence d'un cas de force majeure exclut la possibilité d'une faute de la part du débiteur. Inversement, il est permis de prétendre que l'existence d'une faute de la part du débiteur exclut l'éventualité d'une force majeure ; s'il y a faute, la cause du préjudice est imputable au débiteur."^[15]¹⁹ [...]

[43] Notre Cour a appliqué cette règle en refusant de relever une partie de ses obligations, en raison de la force majeure, à moins d'une démonstration d'une conduite juridiquement irréprochable.^[17]²⁰

[81] La Cour supérieure a rappelé l'obligation de renseignement prévue à l'article 2102 du Code Civil, dans l'affaire *Construction R. Cloutier inc. c. Entreprises CJS inc.*²¹ :

¹⁸ 2001 CanLII 18592.

¹⁹ [15] Jean PINEAU, Danielle BURMAN & Serge GAUDET, *Théorie des obligations*, 3^e éd., Montréal, Éd. Thémis, 1996, no. 475, p. 679.

²⁰ [17] *American Home (La Cie d'assurances) c. Inter-Tex Transport Inc.*, [1994] R.R.A. 21 (C.A.).

²¹ 2007 QCCS 652 (Hon. juge Denis Jacques).



[130] L'entrepreneur a aussi une obligation de renseignement auprès de son client telle qu'établie à l'article 2102 C.c.Q. qui prévoit:

« Art. 2102. L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, avant la conclusion du contrat, de fournir au client, dans la mesure où les circonstances le permettent, toute information utile relativement à la nature de la tâche qu'il s'engage à effectuer ainsi qu'aux biens et au temps nécessaires à cette fin. »

[131] Dans son ouvrage, « *Les contrats d'entreprise, de prestations de services et l'hypothèque légale* »^{[19][22]}, le professeur Karim commente la portée de l'article 2102 C.c.Q. comme suit:

« Afin de donner un consentement valable, le client doit être en mesure de conclure le contrat d'entreprise ou de services en toute connaissance de cause, de façon libre et éclairée. C'est ce qui explique la nature protectrice et pré contractuelle du devoir d'information de l'article 2102 C.c.Q.. L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu à une obligation de renseignements ayant pour objet la divulgation des risques concernant la nature des tâches, les biens, la qualité et le coût des matériaux, et le temps nécessaire pour l'exécution des travaux, à moins d'indication contraire telle qu'une clause d'exonération. »

[132] L'obligation d'information de l'entrepreneur doit être évaluée en fonction de la nature du contrat mais également du degré de connaissances du client^{[20][23]}.

[82] Cette obligation est écrite noir sur blanc dans son contrat d'entreprise :

[82.1] l'article 12 du contrat d'entreprise spécifie :

12. Dans l'éventualité où des **augmentations imprévisibles du prix des matériaux** ou des modifications aux conditions de travail prévues à la convention collective ou au Décret [...] À cet effet, le client s'engage à signer tout document de modification des coûts, et ce, dans un délai de quinze (15) jours **suivant la production, par l'entrepreneur, des pièces justificatives attestant de l'augmentation du prix du contrat**. Le prix du contrat ainsi modifié deviendra le nouveau prix de vente et liera les parties.

[83] Sur la base de son obligation d'informer les Bénéficiaires s'il y a un problème et sur la base de son contrat qu'il devait fournir des pièces justificatives qui attestent les augmentations imprévisibles du prix des matériaux, l'Entrepreneur n'a donné aucune pièce justificative :

[83.1] sur ce qui s'est passé en seulement deux mois, entre le 8 janvier 2021 (signature du contrat) et le 13 mars 2021 (augmentation de 5 000\$), alors qu'il demande une augmentation sur la base de ce qui s'est passé au cours des derniers mois ;

²² [19] Vincent KARIM, *Les contrats d'entreprise de prestations, de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2004, p. 66

²³ [20] V. Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit spécialisé des contrats*, vol. 2, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 1999, p. 120; V. aussi Olivier F. KOTT et Claudine ROY, *La construction au Québec: perspectives juridiques*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1998, p. 370 ss.



[83.2] sur ce qui s'est passé en trois mois entre le 13 mars 2021 (augmentations de 5 000\$) et le 4 juin 2021 (augmentation de 49 000\$ plus taxes).

[84] D'une part, :

[84.1] l'article 2109 C.c.Q. dit que l'entrepreneur doit respecter le prix de son forfait ; la Cour d'appel écrit dans *Développement Tanaka inc. c. Corporation d'hébergement du Québec*²⁴ que l'entrepreneur doit rigoureusement suivre les dispositions de son contrat s'il veut augmenter son prix :

[29] L'article 2109 C.c.Q. pose la règle applicable en matière de contrat à forfait :

2109. Lorsque le contrat est à forfait, le client doit payer le prix convenu et il ne peut prétendre à une diminution du prix en faisant valoir que l'ouvrage ou le service a exigé moins de travail ou a coûté moins cher qu'il n'avait été prévu.

Pareillement, l'entrepreneur ou le prestataire de services ne peut prétendre à une augmentation du prix pour un motif contraire.

Le prix forfaitaire reste le même, bien que des modifications aient été apportées aux conditions d'exécution initialement prévues, à moins que les parties n'en aient convenu autrement.

[30] Ainsi, hors les cas prévus dans les documents contractuels, le prix du contrat est immuable. De surcroît, les parties **doivent respecter rigoureusement la procédure conduisant à une modification du prix.**

d'autre part,

[84.2] l'Entrepreneur signe un contrat le 8 janvier 2021 mais deux mois plus tard parle d'une augmentation de prix de 5,000\$ à cause des événements imprévisibles des derniers mois (au pluriel), sans justifier ce qu'il savait ou ne savait pas au 8 janvier, deux mois plus tôt, vu son obligation de renseignement ;

[84.3] dans son courriel du 4 juin 2021, l'entrepreneur parle d'augmentation et des matériaux **et des salaires** et augmente à 49 000\$ plus les taxes ;

Il nous ait trop difficile pour nous de fournir tous les preuves, détails, etc. pour justifier cette augmentation, d'où la raison du budgétaire en pourcentage pour ce montant.

Nous vous invitons à faire des recherches sur internet afin de vous informer des pourcentages d'augmentation **à travers le Québec.** ;

[84.4] même si l'Entrepreneur a témoigné que dans son courriel d'août 2021 il avait dit être prêt à respecter son contrat, les Bénéficiaires étaient justifiés de se poser des questions au moment de devoir déboursier environ 120,000 quand le même Entrepreneur avait écrit un mois plus tôt que de toutes façons il y aurait des augmentations

²⁴ 2011 QCCA 1278.



[84.4.1] il n'est pas question ici de la vente d'une voiture stationnée devant la maison avec les clés dans le démarreur, mais de la remise de 120 000\$ à un entrepreneur à qui on a déjà remis 10 000\$ et qui n'a pas encore débuté des travaux.

[85] Il y a un autre facteur, soit la date de début des travaux.

[86] Dans son contrat du 8 janvier, il est écrit que la date du début des travaux, de démolition donc, était le 1-15 juin 2021.

[87] Le 9 juillet 2021, l'Entrepreneur n'est pas en mesure de donner de date alors que les Bénéficiaires doivent fixer leur relogement.

[88] Rien dans la preuve n'indique qu'au moment de la résiliation en août 2021 il y avait une date de fixée et communiquée aux Bénéficiaires.

[89] L'explication à l'audience est d'alléguer qu'il n'était pas en retard car cela prend huit semaines pour construire une maison mais alors, ne s'était-il pas engagé à débiter les 1-15 juin ?

[90] Le Tribunal comprend bien que l'Entrepreneur s'est retrouvé dans une situation au début de 2021 pour laquelle il a pu avoir l'impression de devoir naviguer à vue, mais le contrat d'entreprise a des obligations de part et d'autre et chaque partie doit respecter ses obligations contractuelles et légales, le tout dans le cadre du *Règlement*.

Remboursement des acomptes prévu à l'article 9 du *Règlement*

[91] Tout d'abord, le Tribunal ne peut accueillir la plaidoirie de l'Entrepreneur quant à l'application de ses clauses de dédit de 10 jours ;

[91.1] dans son document du 8 janvier 2021 (A-4) :

Dédit. Le promettant acquéreur bénéficie d'une faculté de dédit d'une **durée de 10 jours** à compter de la signature des présentes. L'exercice de **cette** faculté de dédit devra se faire par écrit et parvenir au promettant vendeur avant l'expiration de ce délai.

En cas d'exercice de **cette** faculté de dédit, le promettant-vendeur conservera, à titre d'indemnité la somme versée en acompte. Cette somme ne pourra toutefois pas excéder cinq pour cent du prix de vente convenu. Passer le délai ci-dessus, le défaut par le **promettant-acquéreur de procéder à la signature de l'acte de vente, donnera également droit au promettant-vendeur de conserver à titre d'indemnité**, la totalité de la somme versée en acompte, sans limitation aucune et sans préjudice à ses autres droits ou recours, notamment une action en passation de titre. ;

[91.2] dans son document du 10 décembre 2020 (E-5) :

Faculté de dédit le promettant-acheteur pourra résoudre le présent contrat **dans les 10 jours** de la signature des présentes. À titre d'indemnité, le vendeur pourra en ce cas réclamer une somme équivalente à 1% du prix de vente. ;



[91.3] pour rappel, cette faculté de dédit de 10 jours est tirée de l'article 1785 C.c.Q. sur la vente d'un immeuble à usage d'habitation, qui est d'ordre public²⁵, et l'article 1786 C.c.Q. prévoit *Lorsque le contrat préliminaire prescrit une indemnité en cas d'exercice de la faculté de dédit, celle-ci ne peut excéder 0,5% du prix de vente convenu.*

[92] D'une part,

[92.1] la période de 10 jours est passée depuis janvier 2021, la résiliation a eu lieu en août 2021, le présent cas n'est donc pas un dédit dans les dix jours ; et

d'autre part,

[92.2] les parties ne sont pas dans un contrat de vente (sans donner d'opinion pour ce dernier cas) mais un contrat d'entreprise, il n'est donc pas question de défaut de *procéder à la signature de l'acte de vente* comme indiqué dans la clause citée dans le document du 8 janvier 2021.

[93] Enfin, sans traiter ici de l'application de l'article 140 du *Règlement* qui stipule que le bénéficiaire ne peut renoncer par contrat à la garantie offerte, la clause 29 du contrat d'entreprise est « sous réserves » de l'absence de défaut de l'Entrepreneur, et le Tribunal a conclu qu'il y avait eu défaut.

[94] C'est l'article 9 du *Règlement* qui est applicable au présent cas.

[95] L'article 9 du *Règlement* parle de remboursement d'acomptes versés par le bénéficiaire à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier.

[96] Chaque cas est un cas d'espèce.

[97] D'une part, la preuve montre des déboursés de \$650.00 (avec les taxes \$747.34) de la part de l'Entrepreneur à la suite d'une facture du 11 novembre 2022 pour du travail d'ingénieur avant la résiliation du contrat ;

[97.1] l'Entrepreneur a produit sa facture et un document qu'il dit montrer son paiement en novembre 2022 (pièces E-1 et E-4) ;

[97.2] il affirme à l'audience que les ingénieurs ont dû faire ce travail puisque les Bénéficiaires ont fait des changements à leurs plans et que les derniers plans des ingénieurs sont en juillet 2021, avant la résiliation.

[98] D'autre part, le Bénéficiaire affirme avoir reçu les plans objets de la facture d'Ultratec qu'en février 2023, donc seize mois après la fin de son contrat, n'en avoir pas bénéficié, alors qu'il avait depuis août 2021 demandé s'il avait des frais à payer et en avoir des nouvelles qu'en février 2023.

[99] Tout comme pour les motifs hypothétiques soulevés comme cause de résiliation, le Tribunal est conscient que plusieurs motifs hypothétiques peuvent être soulevés à l'encontre de cette réclamation : il s'agit de frais facturés plus de 16

²⁵ *St-Martin c. Résidences Pro-Fab inc.* 1999 CanLII 13721 (QC CA).



mois après la résiliation (aout 2021 vs novembre 2022), réclamés pour la première fois en février 2023 avec une preuve de paiement en novembre 2022.

[100] Pour rappel, le Tribunal entend un procès « de novo »²⁶, où chaque partie peut apporter devant lui, une preuve que l'inspecteur-conciliateur n'avait pas devant lui quand il a rendu sa décision au nom de l'Administrateur.

[101] Après mûres réflexions, vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable le Tribunal conclut :

[101.1] que les Bénéficiaires ont rempli leur fardeau de preuve quant à leur droit au remboursement de leurs acomptes, sous réserves du sous-paragraphe qui suit ;

[101.2] que l'Entrepreneur a rempli son fardeau de preuve en vertu de l'article 2803 C.c.Q. ; les acomptes servant à payer d'avance des frais à être encourus, les Bénéficiaires, s'ils avaient changé leurs plans depuis la signature du contrat ont pu être au courant que cela ait pu entraîner des frais, et qu'il y a lieu de déduire de la somme de 10 000\$ pour les acomptes versés, la somme de \$747.34 (\$650.00 avec les taxes \$747.34).

FRAIS

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

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

[103] Le Tribunal d'arbitrage conclut que les coûts de l'arbitrage, selon le compte dressé par l'Organisme d'arbitrage CCAC, seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur car ce dernier est le demandeur, avec²⁷ les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

²⁶ 9264-3212 *Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur). Voir aussi, au même effet : *Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre (paragraphe [89] et [90]); 3093-2313 *Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [335]; *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, (CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre), paragraphes [68] à [76] ; *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre (auj. J.C.S.), paragraphe [130].

²⁷ *Garantie Habitation du Québec inc c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Hon. Marie-Anne Paquette, J.C.S.), paragraphes [54] et [61].



CONCLUSION

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

[105] **ACCEUILLE en partie** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur à l'effet seulement de réduire partiellement la somme objet de l'ordonnance de la décision de l'Administrateur, soit \$650.00 avec les taxes applicables (\$32.50 tps et 64.84\$ tvq) \$747.34 ;

[106] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de payer dans les trente jours de cette décision aux Bénéficiaires la somme de **9 252.66 \$** avec intérêts au taux légal à compter de la date limite d'exécution contenue dans la décision de l'Administrateur, soit le 16 décembre 2022, **ET**, en cas de défaut pour l'Entrepreneur de payer dans ce délai, **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur et sous réserves de ses recours subrogatoires contre ce dernier, de payer cette somme dans le même délai de trente jours après le délai ordonné à l'Entrepreneur ;

[107] **ORDONNE** que les coûts d'arbitrage soient payés à parts égales, moitié par l'Administrateur moitié par l'Entrepreneur, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage CCAC après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 10 mars 2023



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Autorités citées :

Construction McKinley c. Vachon 2022 QCCS 788 (Hon. Benoît Moulin, j.c.s.).

Tuson c. 64644165 Canada inc. (GPL Construction), 2020 QCCS 3887 (Hon. Marie-Josée Bédard, j.c.s.).

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

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

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes 2004 CanLII 47872 (QC CA).

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



Syndic de Bel Habitat inc., 2022 QCCS 111 (Hon. Christian Immer, j.c.s.).

Pierre-Gabriel JOBIN et Michelle CUMYN, *La vente*, 4^{ème} éd., Cowansville, Éd. Yvon Blais

Construction Beau-Vain Inc. et Vitale et GCR GAMM : 2016-13-003 2017 CanLII 152273 (QC OAGBRN), 20 juin 2017, Me Karine Poulain, arbitre.

Guilbault c. 9120-4867 Québec Inc. (Habitations Lussier) et La Garantie Qualité Habitation GAMM : 2008-09-004, 23 mai 2008, Claude Dupuis, ingénieur, arbitre.

Construction Blenda inc. c. Office municipal d'habitation de Rosemère 2020 QCCA 149.

Société de transport de Longueuil inc. c. Marcel Lussier ltée 2003 CanLII 32156 (QC CA), J.E. 2004-173 (C.A.), AZ-50211991 (C.A.).

Ville de Québec c. Constructions BSL inc. 2022 QCCA 1682.

Montréal (Communauté Urbaine de) c. Crédit commercial de France 2001 CanLII 18592

Jean PINEAU, Danielle BURMAN & Serge GAUDET, Théorie des obligations, 3^e éd., Montréal, Éd. Thémis, 1996.

American Home (La Cie d'assurances) c. Inter-Tex Transport Inc., [1994] R.R.A. 21 (C.A.).

Construction R. Cloutier inc. c. Entreprises CJS inc. 2007 QCCS 652 (Hon. juge Denis Jacques).

Vincent KARIM, Les contrats d'entreprise de prestations, de services et l'hypothèque légale, Montréal, Wilson et Lafleur, 2004.

Denys-Claude LAMONTAGNE, Droit spécialisé des contrats, vol. 2, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 1999

Olivier F. KOTT et Claudine ROY, La construction au Québec: perspectives juridiques, Montréal, Wilson et Lafleur, 1998.

Développement Tanaka inc. c. Corporation d'hébergement du Québec 2011 QCCA 1278.

St-Martin c. Résidences Pro-Fab inc. 1999 CanLII 13721 (QC CA).

Bertrand c. Construction P. Demers Inc., [2001] R.J.Q. 851, AZ-50085260, (C.A.).

Vézina v. Poulin, [1998] R.D.I. 202 (C.A.).

Leclerc c. J.L. 2021 QCCA 215.

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

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



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

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

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

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

