

ARBITRAGE
RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

(Chapitre B-1.1, r. 8)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE
No : 221006001

Gestion Benoît Dumoulin Inc./
Groupe GBD Inc.

Entrepreneur

c.

Sylvie Mailloux
Et
Dominic Memmi

Bénéficiaires

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE FINALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour l'Entrepreneur :	M ^e Jean-Sébastien Beaulieu Mélanie Letarte
Pour les Bénéficiaires :	Dominic Memmi
Pour l'Administrateur :	M ^e Éric Provençal Camille Bélanger
Date de l'audience :	20 février 2023
Date de la décision :	2 mars 2023

DESCRIPTION DES PARTIES

ENTREPRENEUR :

Gestion Benoît Dumoulin inc.
/Groupe GBC
425, avenue Mathers – Bureau 101
Saint-Eustache, Qc. J7P 4C1
a/s M^e Jean-Sébastien Beaulieu
BCF Avocats d'affaires
1100 boul. René-Lévesque Ouest, 25^e étage
Montréal, Qc. H3B 5C9

BÉNÉFICIAIRES :

Madame Sylvie Mailloux
Monsieur Dominic Memmi
372, du Muscat
Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Qc, J0N 1P0

ADMINISTRATEUR :

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

Pièces

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- P-1 : En liasse Copies de l'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises et du registre des détenteurs de licence RBQ de Gestion Benoît Dumoulin inc.;
- P-2 : Copie du rôle d'évaluation foncière de l'immeuble situé au 372, rue du Muscat, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, province de Québec, J0N 1P0;
- P-3 : Copie de l'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises de la Garantie De Construction Résidentielle (GCR);
- P-4 : En liasse : Copie du Contrat et de l'annexe 1 datée du 26 octobre 2020;
- P-5 : Copie de l'annexe 2 du Contrat datée du 5 novembre 2020;
- P-6 : Copie de l'annexe 3 du Contrat datée du 21 novembre 2020;
- P-7 : Copie de l'annexe 4 du Contrat datée du 5 décembre 2020;
- P-8 : En liasse Copie de l'annexe 5 et de l'annexe 6 du Contrat datée des 12 décembre 2020 et 23 janvier 2021;
- P-9 : Copie de l'annexe 7 du Contrat datée du 24 février 2021 (note du Tribunal : ce document porte la date du 23 février);
- P-10 : En liasse Copie de la lettre de l'Entrepreneur adressée aux Bénéficiaires datée du 14 mars 2021 et du courriel des Bénéficiaires du 14 mars 2021;
- P-11 : Copie de la lettre de l'Entrepreneur adressée aux Bénéficiaires datée du 19 mars 2021;
- P-12 : Copie de l'annexe 8 du Contrat datée du 11 avril 2021;



- P-13 : Copie de la lettre de l'Entrepreneur adressée aux Bénéficiaires datée du 12 avril 2021;
 P-14 : Copie de l'annexe 9 du Contrat datée du 15 avril 2021;
 P-15 : En liasse Copie du formulaire de réclamation GCR et des échanges courriels entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires entre le 25 octobre 2021 et le 2 novembre 2021;
 P-16 : Copie de la Décision de l'Administrateur du 13 mai 2022.

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le ou vers le 26 octobre 2020;
 A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 26 octobre 2020;
 A-3 Avis de modification de promesse d'achat préliminaire daté du 19 mars 2021;
 A-4 Annexe B (8) datée du 10 avril 2021;
 A-5 Lettre de confirmation du prix final du contrat datée du 12 avril 2022 (note du Tribunal : 2021);
 A-6 Annexe B (9) datée du 7 mai 2022 (note du Tribunal : datée du 12 avril 2021 pour une occupation le 7 mai 2021);
 A-7 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 7 mai 2021;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-8 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 2 novembre 2021, incluant :
 ➤ Formulaire de dénonciation daté du 2 novembre 2021;
 A-9 Formulaire de réclamation signé le 22 novembre 2021;
 A-10 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 13 décembre 2021, avec les preuves de remises par courriel, incluant:
 ➤ Formulaire de dénonciation daté du 2 novembre 2021 (**voir A-4**);
 ➤ Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Correspondance(s)

- A-11 Courriel de l'Entrepreneur affirmant une entente avec les Bénéficiaires datée (note du Tribunal : daté et non datée, c'est la date du courriel) du 16 novembre 2021, incluant :
 ➤ Échange de courriel entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur daté du 25 octobre 2021;
 ➤ Avis de modification de la promesse d'achat préliminaire daté du 19 mars 2021 (**voir A-3**);
 ➤ Annexe B datée du 10 avril 2021 (**voir A-4**);
 ➤ Lettre de confirmation du prix final du contrat datée du 12 avril 2021 (**voir A-5**);
 ➤ Annexe B (8) datée du 7 mai 2021 (**voir A-6**);

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

- A-12 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
 A-13 Facture ABS transport;
 A-14 Facture location remorque FrogFab;
 A-15 Reçu location roulotte particulier – Reno Ouellet;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-16 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du, 13 mai 2022 ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur datés du ou vers le 16 mai 2022;
 A-17 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 21 juillet 2022, incluant:



- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 10 juin 2022;
- Décision de l'Administrateur datée du 13 mai 2022 (**voir A-16**);
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 21 juillet 2022 ;

A-18 Curriculum Vitae de la conciliatrice Camille Bélanger.

Courriels produits le 22 décembre 2022 :

A-19 Courriel de la GCR du 14 avril 2022 – nouvel avis de retard de décision;

A-20 Courriel de la GCR du 25 janvier 2022 – avis de vidéoconférence;

A-21 Échanges de courriels des 2 et 3 mai 2022 entre la GCR et le Bénéficiaire sur les preuves de paiement;

A-22 Courriel de la GCR du 16 novembre 2021 sur l'ouverture du dossier;

A-23 Échanges de courriels des 4 juillet au 10 novembre 2022 entre la GCR et le Bénéficiaire;

A-24 Sans date – note, message aux parties, de la GCR.

INTRODUCTION	4
LES PROCÉDURES.....	5
Demande de l'Entrepreneur avant l'audience et réponse de l'Administrateur	12
TÉMOIGNAGES ET PLAIDOIRIES	13
Mélanie Letarte.....	13
Plaidoirie de l'Entrepreneur	16
Dominic Memmi.....	17
Plaidoirie du Bénéficiaire.....	18
Plaidoirie de l'Administrateur.....	18
Réplique de l'Entrepreneur.....	19
DÉCISION.....	20
Recours en vertu du Règlement et compétence juridictionnelle du Tribunal d'arbitrage.....	21
Les Bénéficiaires ont-ils renoncé à « rien » puisqu'ils auraient pleinement consenti de façon « libre, éclairée et sans réserve » ?	24
L'Entrepreneur a-t-il rempli ses obligations pour ne pas être tenu responsable en vertu du Règlement ?	28
FRAIS.....	30
CONCLUSION	30

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage de 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 datée du 13 mai 2022, reçue par l'organisme d'arbitrage SORECONI le 10 juin 2022 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 21 juillet 2022.
- [2] Le quantum des frais est admis : lors d'une conférence de gestion du 4 novembre 2022, le Tribunal a pris acte de l'engagement de l'Entrepreneur qu'au plus tard, le 11 novembre 2022, il confirmerait s'il admettait ou contestait le quantum, et qu'à défaut de nouvelle de sa part à ce sujet, le quantum serait réputé admis et que « l'arbitrage ne portant alors que sur l'obligation de l'Entrepreneur à le payer en vertu du *Règlement sur le plan de garantie sur les bâtiments résidentiels neufs*, ce qu'il conteste. »

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 [...]



- [3] Lors de l'audience, il a été convenu que la somme accueillie par l'Administrateur est de 1,924.68\$.

LES PROCÉDURES

- [4] Le Bénéficiaire a produit une dénonciation le 2 novembre 2021 puis une réclamation auprès de l'Administrateur à la suite de ce qu'il allègue être un retard de livraison (pièces A-8 et A-9).
- [5] Dans sa décision du 13 mai 2022, l'Administrateur a accueilli en partie, la réclamation du Bénéficiaire en ces termes :

1. FRAIS DÉMÉNAGEMENT, RELOGEMENT, ENTREPOSAGE

Les bénéficiaires réclament des frais de relogement, d'entreposage et de déplacement pour un montant total de 4 060,04 \$, situation constatée le ou vers le 8 mai 2021, de laquelle ils ont informé l'entrepreneur et l'administrateur par écrit le 25 octobre 2021, soit au cours du cinquième mois suivant la découverte, ce qui nous situe en première année de garantie.

Les bénéficiaires ont signé un contrat préliminaire le 26 octobre 2020, lequel stipulait une date de livraison prévue vers le 7 avril 2021.

Selon les informations obtenues lors de la vidéoconférence du 7 février 2022, l'entrepreneur a modifié une première fois la date de livraison pour la fixer au 12 mai 2021, et ce, dans une lettre datée du 19 mars 2021.

Par la suite, la date a été devancée et les bénéficiaires ont pris possession le 7 mai 2021.

L'entrepreneur a confirmé les dires du bénéficiaire et il a expliqué les raisons justifiant le retard de livraison du bâtiment, soit l'augmentation significative des coûts des matériaux de construction, la pénurie de main- d'œuvre et de matériaux, situation qui a eu pour effet d'entraîner des retards de livraison.

Il précise également que le contrat de vente prévoyait à la clause no. 4 des dispositions particulières relativement au retard de livraison du bâtiment (document mis en annexe).

La représentante de l'entrepreneur mentionne que le contrat préliminaire intervenu entre les parties a fait l'objet de modifications acceptées par les parties par la signature des annexes 3 et 4.

En signant ces annexes, l'entrepreneur mentionne que le bénéficiaire consentait à la hausse du coût du contrat et au report de la date de livraison du bâtiment au 12 mai 2021, date qui devenait la nouvelle date convenue et que de ce fait, il n'a droit à aucune compensation relativement à ses frais de relocalisation, d'entreposage et de déménagement.

L'administrateur n'est pas de cet avis. En effet, dans le présent cas, le bénéficiaire est placé devant une situation qui ne lui laisse d'autre choix que d'approuver ces nouvelles conditions, à défaut de quoi il se retrouve sans maison et dans des conditions toutes aussi difficiles que celles qu'a l'entrepreneur à trouver des matériaux.



L'administrateur comprend aussi que le bénéficiaire aurait pu, en signant les annexes, se réserver le droit de réclamer des frais de relocalisation, d'entreposage et de déménagement. Le bénéficiaire n'est pas juriste et pour lui, le contrat de garantie qu'il a signé le protège à cet égard. Les annexes qu'il a signées ne font aucune mention du fait qu'il n'aura pas droit au remboursement des frais que lui cause ce retard de livraison.

De ce fait, le paragraphe 2 de l'article 13 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiment résidentiels neufs garantit le remboursement jusqu'à concurrence d'un montant maximal de 6 000 \$, sur présentation de pièces justificatives.

L'administrateur est en mesure d'observer que l'inspection préreception a été réalisée le 7 mai 2021, (document mis en annexe).

L'étude du dossier nous permet de constater qu'il y a eu un retard de livraison d'une durée de (30) jours.

Suivant la consultation des factures transmises aux parties par le bénéficiaire, l'administrateur constate le détail suivant des frais réclamés par le bénéficiaire pour les frais de déménagement, soit :

1. La facture de ABS Transport inc, datée du 8 mai 2021 au montant de 503,02 \$ et relative au déménagement.
2. La facture no. 2707 B de ABS Transport inc. au montant de 212,70 \$ concernant l'entreposage.
3. Les factures nos FF1667 et F1668 de Atelier FrogFab relative à la location d'une remorque au montant de 344,92 \$.

Ces quatre factures totalisent un montant de 1 060,64 \$ pour de déménagement.

En ce qui concerne les frais de déménagement, considérant que le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs stipule qu'il ne doit pas avoir d'enrichissement injustifié du bénéficiaire.

Le bénéficiaire explique que son ancienne maison était déjà vendue. Ils soulignent qu'il a dû trouver un arrangement avec les nouveaux acheteurs.

Ils se sont finalement entendus avec ceux-ci que les bénéficiaires leur verseraient un loyer de 54 \$ par jour (somme totale de 864.04 \$), soit pour la période s'échelonnant du 8 au 23 avril 2021.

Concernant la location d'une roulotte de gré-à-gré avec un particulier pour la période du 23 avril 2021 jusqu'à la réception du bâtiment (7 mai 2021), en l'absence de preuve de déboursé des frais de relogement réclamés, l'administrateur ne peut reconnaître cet aspect du présent point.

Par conséquent, l'administrateur accueille la demande de remboursement pour la somme totale de **1 924,68 \$**.

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

Analyse et décision

Après vérification des informations fournies par les bénéficiaires, l'analyse du dossier nous a permis de constater que le retard de livraison du bâtiment a occasionné des frais de relogement, d'entreposage et de déménagement.



En effet, nous sommes en mesure de constater que l'entrepreneur n'a pas livré le bâtiment comme prévu au contrat préliminaire et que la dénonciation pour la demande des frais de relogement a eu lieu dans les six mois suivant la réception du bâtiment, tel que le prévoit l'article 17.1.

On constate également qu'aucun document et/ou quelconque entente entre l'entrepreneur et le bénéficiaire ne fait mention du report de l'occupation de l'unité afin de modifier la date d'occupation prévue au contrat.

Par conséquent, l'administrateur est d'avis que le point 1 satisfait les critères pour octroyer les remboursements des frais de relogement, d'entreposage et de déménagement, tel que le prévoit le paragraphe 3a) de l'article 9 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs : [...]

Dans les circonstances, l'administrateur accueille la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 1.

- [6] L'Entrepreneur s'est pourvu en arbitrage, en détaillant ses motifs dans une demande d'arbitrage écrite datée du 6 juin 2022 :

AU SOUTIEN DE SA DEMANDE EN ARBITRAGE, L'ENTREPRENEUR EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

I. LES PARTIES

1. L'Entrepreneur, Gestion Benoît Dumoulin inc., est [...] promoteur et d'entrepreneur général dans le domaine de la construction de maisons résidentielles, et est détentrice d'une licence émise par la Régie du bâtiment du Québec (« RBQ »), [...] pièce P-1;

2. Les Bénéficiaires, Sylvie Mailloux et Dominic Memmi, sont les propriétaires du bâtiment résidentiel neuf en litige [...] pièce P-2 ;

3. L'Administrateur, La Garantie de Construction Résidentielle (GCR), est [...] pièce P-3;

II. LES FAITS

A. Contexte général

4. Le 26 octobre 2020, un contrat d'achat préliminaire (le « Contrat ») intervient entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires (collectivement les « Parties ») concernant l'immeuble situé au [...] Sainte-Marthe-sur-le-Lac, portant le numéro de lot [...] (l'« Immeuble »), et sur lequel un bâtiment résidentiel neuf de type unifamilial isolé devait être construit avant l'instrumentalisation de l'acte notarié pour une somme de 525 046,37 \$, taxes incluses, et pour une livraison prévue le 7 avril 2021, [...] pièce P-4;

5. La disposition contractuelle faisant l'objet de la présente Demande en arbitrage, et qui n'a pas été suffisamment analysée par l'Administrateur est celle présentée à la clause 4 du Contrat :

Le vendeur ne sera pas responsable du retard apporté à la livraison de l'immeuble si ce retard provenait du défaut du promettant-acheteur de remplir ses obligations en vertu du présent contrat ou d'une force majeure, ou de la survenance de toute autre cause indépendante de la volonté du vendeur, savoir, mais sans limitation tout accident inévitable, guerre, révolution, inondation, feu, grève ou autre conflit de travail, défaut de tout fournisseur de matériaux ou de service, impossibilité d'obtenir des matériaux à des conditions raisonnables suivant les dispositions de la clause 2 ci-dessus, impossibilité d'obtenir des services à des conditions raisonnables, absence des services d'utilité publique, retard dans les inspections par la société



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

6. De plus, au moment de la signature du Contrat, les Bénéficiaires savaient ou devaient savoir que le prix de vente pouvait fluctuer au gré de circonstances nouvelles et imprévisibles, vu notamment cette mention : « *Les acheteurs demeurent vulnérables à une augmentation du prix entre la date de signature et 6 mois avant la date de livraison* », comme paraphés par les Parties à l'annexe 1 du Contrat;

7. Au cours de la relation contractuelle, les Parties conviennent d'amender le Contrat à plus de cinq (5) reprises entre le 26 octobre 2020 et 23 janvier 2021, en raison de l'augmentation des coûts liés aux options de l'Immeuble et choisies par les Bénéficiaires, mais n'ayant aucun impact sur la date de livraison de l'Immeuble en ce que :

- a) Le 5 novembre 2020, les Parties signent l'annexe 2 du Contrat de manière à modifier le montant total du prix de vente à 532 634,72 \$, taxes incluses, tel qu'il appert d'une copie de l'annexe 2 du Contrat, pièce P-5;
- b) Le 21 novembre 2020, les Parties signent l'annexe 3 du Contrat de manière à modifier le montant total du prix de vente à 542 310,95 \$, taxes incluses, tel qu'il appert d'une copie de l'annexe 3 du Contrat, pièce P-6;
- c) Le 5 décembre 2020, les Parties signent l'annexe 4 du Contrat de manière à modifier le montant total du prix de vente à 548 238,47 \$, taxes incluses, tel qu'il appert d'une copie de l'annexe 4 du Contrat, pièce P-7;
- d) Les 12 décembre 2020 et 23 janvier 2021, les Parties signent les annexes 5 et 6 du Contrat de manière à modifier le montant total du prix de vente à 550 507,99 \$, taxes incluses, tel qu'il appert d'une copie de l'annexe 5 et de l'annexe 6 du Contrat, en liasse, pièce P-8;

8. Le 24 février 2021, les Parties s'entendent pour un premier report de la date de livraison de l'Immeuble du 7 avril 2021 au 14 avril 2021 et pour un montant total inchangé de 550 507,99 \$, taxes incluses, tel qu'il appert d'une copie de l'annexe 7 du Contrat, pièce P-9;

9. Le 14 mars 2021, l'Entrepreneur transmet une lettre ayant pour objet : « *Avis de modification au contrat préliminaire* », afin d'avertir les Bénéficiaires du délai de livraison concernant l'Immeuble, passant du 14 avril 2021 au 12 mai 2021, et de l'augmentation du prix de vente, toutes deux en raison de causes imprévisibles, et au soutien de laquelle nous pouvions lire :

C'est ainsi avec regret que nous vous informons que votre nouvelle résidence située au 372, rue du Muscat d cela ville de Ste-Marthe Sur Le Lac, faisant l'objet du contrat préliminaire signé le 17 octobre 2020 ne sera pas disponible pour occupation à la date prévue à ce dernier, soit vers le 07 avril 2021.



Ce retard dans la livraison s'explique par la pénurie de la main-d'œuvre et de matériaux requise afin de procéder à la construction de votre Résidence.

En effet, GBD Construction n'a pas échappé aux conséquences de la crise sanitaire qui sévit actuellement dans la province et fait face à une situation sans précédent qui est hors de son contrôle.

La nouvelle date de livraison est prévue est maintenant **vers le 12 mai 2021**.
 Considérant ce qui précède, nous vous informons également que le prix de vente de votre Résidence doit être revu à la hausse, conformément à la clause 4 du Contrat. (...) [Nos soulignements et emphase]

tel qu'il appert d'une copie de la lettre datée du 14 mars 2021 et du courriel des Bénéficiaires, en liasse, pièce P-10;

10. Le 19 mars 2021, l'Entrepreneur transmet une seconde lettre ayant pour objet : « *Avis de modification de promesse d'achat préliminaire, lot [...]* » afin d'élaborer sur les conséquences des événements imprévisibles et d'informer les Bénéficiaires que l'augmentation des coûts dus à ceux-ci se chiffrait, à cette date, à 19 796,00 \$, et que la nouvelle date de livraison demeurait fixée au 12 mai 2021 :

(...) Le manque de main-d'œuvre et la pénurie de matériaux actuelle empêchent et retardent# la complétion de votre Résidence et expliquent le retard dans sa livraison.

Considérant ce qui précède, nous vous informons également qu'une augmentation du prix de vente de votre Résidence devra être effectuée, conformément à la clause 4 du Contrat. En date des présentes, nous évaluons celle-ci à une somme approximative de 19 796,00\$, selon les critères applicables à votre Résidence.

Cette somme vous sera confirmée dans une correspondance qui vous sera transmise au moins 30 jours avant la date de livraison.

Toutefois, nous pouvons vous confirmer dès aujourd'hui que la nouvelle date d'occupation de votre Résidence sera **vers le 12 mai 2021**. (...)

Le nouveau prix d'achat et la nouvelle date d'occupation seront modifiés par la signature d'une nouvelle annexe au Contrat, afin de vous permettre d'effectuer toutes vos démarches requises, le cas échéants. [Nos soulignements et emphase]

tel qu'il appert d'une copie de la lettre datée du 19 mars 2021, pièce P-11;

11. Le ou vers le 11 avril 2021, les Parties signent l'annexe 8 du Contrat lequel se résume aux éléments suivants :

- a) Nouvelle date de livraison au 12 mai 2021;
- b) Prix de base inchangé de 422 387,13 \$, taxes en sus;
- c) Coût des options augmenté à 57 249,56 \$, taxes en sus;
- d) Nouveau prix de vente au montant de 551 462,28 \$, taxes incluses;

tel qu'il appert d'une copie de l'annexe 8 du Contrat, pièce P-12;

12. Ainsi, en date du 11 avril 2021, les Bénéficiaires acceptent d'un consentement libre, éclairé et sans réserve les modalités, clauses et conséquences afférentes à l'annexe 8 du Contrat, P-12, ayant notamment pour effet de repousser officiellement la date de livraison de l'Immeuble au 12 mai 2021 et d'augmenter le prix de vente totale au montant de 551 462,28 \$, taxes incluses;

13. Comme prévu et annoncé dans la lettre du 19 mars 2021, P-11, les Bénéficiaires reçoivent de l'Entrepreneur, trente (30) jours avant la livraison de l'Immeuble soit le 12 avril 2021, une troisième lettre confirmant les augmentations imprévisibles à la somme de 13 700,00 \$, taxes incluses, représentant une somme moindre que celle prévue de 19 796,00 \$, P-11, et mentionnant que la livraison de



l'Immeuble est toujours fixée au plus tard le 12 mai 2021, le tout tel qu'il appert d'une copie de la lettre datée du 12 avril 2021, pièce P-13;

14. Une nouvelle fois, en date du 15 avril 2021, les Bénéficiaires acceptent d'un consentement libre, éclairé et sans réserve les modalités, clauses et conséquences afférentes à l'annexe 9 du Contrat ayant notamment pour effet, d'une part, de figer le prix de vente à la somme de 565 162,70 \$, taxes incluses, et, d'autre part, de reconfirmer la date de livraison avant le 12 mai 2021, voire même devancée au 7 mai 2021, et ce tel qu'annoncé depuis le 14 mars 2021 soit presque huit (8) semaines avant la date de livraison, tel qu'il appert d'une copie de l'annexe 9 du Contrat, pièce P-14;

15. Par ailleurs, l'annexe 9 du Contrat reprend essentiellement les mêmes modalités, relativement à la date de livraison, que celles présentées à l'annexe 8 signée par les Parties en date du 11 avril 2021, à l'exception que l'Entrepreneur est désormais en mesure de livrer l'Immeuble plus tôt que prévu soit le 7 mai 2021 au lieu du 12 mai 2021;

16. Or, de ce qui précède, il est clair que les Bénéficiaires savaient ou devaient savoir depuis le 14 mars 2021 que leur Immeuble ne pouvait être livré en date du 7 avril 2021, alors qu'ils ont eux-mêmes consentis à deux reprises, P-12 et P-14, à ce que la livraison de l'Immeuble soit repoussée respectivement au 12 et ensuite au 7 mai 2021;

17. Comme prévu et sans aucun retard, l'Entrepreneur a livré l'Immeuble le 7 mai 2021, et les Bénéficiaires ont procédé à sa réception à cette même date;

B. Demande de remboursement de frais de relogement, d'entreposage et de déménagement des Bénéficiaires

18. Le ou vers le 25 octobre 2021, les Bénéficiaires, alors devenus propriétaires de l'Immeuble, transmettent par courriel une dénonciation écrite à l'Entrepreneur (la « **Dénonciation** ») soit plus de cinq (5) mois et demi suivant la réception de l'Immeuble;

19. Le ou vers le 2 novembre 2021, la Dénonciation se traduit par une réclamation des Bénéficiaires, par le biais du formulaire mis à leur disposition par l'Administrateur, (la « **Réclamation** ») au soutien de laquelle les Bénéficiaires réclament à l'Entrepreneur les frais de relogement, d'entreposage des biens et de déménagement pour un montant total de 4 070,84 \$, se détaillant comme suit :

- a) 503,02 \$, en frais de déménagement;
- b) 910,20 \$, en frais pour occupation des lieux de l'ancienne résidence du 8 au 23 avril 2021;
- c) 212,70\$ \$, en frais d'entreposage;
- d) 172,46 \$, en frais pour la location d'une remorque le 23 avril 2021;
- e) 172,46 \$, en frais pour la location d'une remorque le 7 mai 2021;
- f) 2 100,00 \$, en frais pour la location d'une roulotte du 23 avril au 7 mai 2021;

le tout tel qu'il appert d'une copie du formulaire de réclamation GCR et des échanges courriels entres les Parties entre le 25 octobre 2021 et le 2 novembre 2021, en liasse, pièce P-15;

20. Le ou vers le 7 février 2022, l'Administrateur procède à une vidéoconférence faisant office de visite de conciliation et afin de recueillir les commentaires des Bénéficiaires et la position de l'Entrepreneur quant à la Réclamation;

21. Le 13 mai 2022, l'Administrateur rend une décision très préoccupante, laissant de côté les éléments de preuve déterminants au soutien du dossier, les clauses contractuelles et les dispositions réglementaires de sorte que l'Administrateur



impose à l'Entrepreneur une décision fondée en « équité », faisant fi de l'intention du législateur en pareilles circonstances;

III. LES ERREURS DANS LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR

22. L'Administrateur se méprend dans l'analyse du premier point de la Réclamation considérant qu'il impute des frais de déménagement, de relogement et d'entreposage à la responsabilité de l'Entrepreneur, qui doivent, au contraire, être entièrement assumés par les Bénéficiaires;

23. Pour démontrer pleinement les erreurs de droit et de faits qui entachent l'ensemble de la décision de l'Administrateur sur ce point (la « Décision »), nous en repreneons ci-bas des extraits de celle-ci :

La représentante de l'entrepreneur mentionne que le contrat préliminaire intervenu entre les parties a fait l'objet de modifications acceptées par les parties par la signature des annexes 3 et 4.

En signant ces annexes, l'entrepreneur mentionne que le bénéficiaire consentait à la hausse du coût du contrat et au report de la date de livraison du bâtiment au 12 mai 2021, date qui devenait la nouvelle date convenue et que de ce fait, il n'a droit à aucune compensation relativement à ses frais de relocations, d'entreposage et de déménagement.

L'administrateur n'est pas de cet avis (...)

L'administrateur comprend aussi que le Bénéficiaire aurait pu, en signant les annexes, se réserver le droit de réclamer des frais de relocalisation, d'entreposage et de déménagement. (...)

Le Bénéficiaire n'est pas juriste et pour lui, le contrat de garantie qu'il a signé le protège à cet égard. (...)

On constate également qu'aucun document et/ou quelconque entente entre l'entrepreneur et le bénéficiaire ne fait mention du report de l'occupation de l'unité afin de modifier la date d'occupation prévue au contrat. (...)

Dans les circonstances, l'administrateur accueille la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 1. [Nos soulignements]

le tout tel qu'il appert d'une copie de la Décision du 13 mai 2022, pièce P-16;

24. À lumière de ces écrits, il apparaît que la Décision n'est pas fondée en droit, d'autant plus qu'elle outrepassse le principe cardinal de l'effet relatif des contrats;

25. En effet, l'Administrateur utilise le fait que les Bénéficiaires ne sont pas des juristes pour limiter la nature consensuelle des annexes au Contrat, pourtant signées à deux reprises entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur;

26. Pour en exprimer toute son étendue, cela signifierait que seuls les *juristes*, à proprement dit, pourront être à même de signer des ententes contractuelles, faute pour les autres de ne pas connaître tous les rudiments du droit contractuel;

27. Pis encore, les représentants de l'Entrepreneur ne sont pas non plus *juristes*;

28. L'Administrateur n'aurait pas dû s'appuyer sur des hypothèses, ni même sur l'absence de connaissance en droit des Bénéficiaires, et encore moins subtiliser la date convenue entre les parties, sachant que ces derniers auraient pu exiger des explications additionnelles de l'Entrepreneur ou consultés un juriste pour ce faire, et ce d'autant plus que le Contrat et ses annexes étaient clairs quant aux intentions véritables des Parties : *interpretatio cessat in claris*;

29. Par ailleurs, l'article 9 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ne distingue pas entre une première date convenue, ni même une seconde date convenue et ni même une troisième date convenue, l'Administrateur ne pouvait donc pas imposer un fardeau plus important que celui du législateur :



3° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du Bénéficiaires dans les cas suivants :

a) le Bénéficiaires ne peut prendre réception du bâtiment à la **date convenue** avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés;

b) il ne peut prendre réception du bâtiment à la **date convenue** avec l'entrepreneur afin de permettre à l'administrateur de parachever le bâtiment.

[Nos soulignements et notre emphase]

30. En outre, l'Administrateur souligne dans la Décision : « *qu'aucun document et/ou quelconque entente entre l'entrepreneur et le bénéficiaire ne fait mention du report de l'occupation de l'unité afin de modifier la date d'occupation prévue au contrat* », alors que le but des annexes signées entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires était spécifiquement fondé sur cette considération;

31. Dans tous les cas, la Décision est manifestement erronée et déraisonnable, et, *a fortiori*, l'erreur est suffisamment fondamentale et sérieuse pour être de nature à l'invalider, car elle corrompt le sort du litige;

IV. LES CONCLUSIONS RECHERCHÉES

32. Ainsi, l'Entrepreneur est bien fondé de demander au Tribunal d'arbitrage de rendre la décision qui aurait dû être rendue de manière à ce que les sommes réclamées par les Bénéficiaires ne leur soient aucunement remboursables par l'Entrepreneur;

Demande de l'Entrepreneur avant l'audience et réponse de l'Administrateur

[7] Le procureur de l'Entrepreneur a effectué la présente demande par courriel du 11 novembre 2022 :

À ce titre, dans le cadre de la présente demande, Gestion Benoît Dumoulin inc. requiert les renseignements, informations et documents suivants :

1. Le dossier complet de la GCR relativement à la réclamation en arbitrage, incluant les échanges, courriels et/ou correspondances internes ou autres relatifs au dossier;
2. Copie de toute note interne préparée par Camille Bélanger relativement à la réclamation en arbitrage;
3. Copie de tout enregistrement vidéos/audios/téléphoniques concernant la réclamation en arbitrage;
4. Copie de toute recommandation et/ou commentaire adressé à Camille Bélanger relativement à la décision que devait rendre Camille Bélanger vis-à-vis la réclamation des Bénéficiaires.

Selon notre compréhension, Madame Camille Bélanger a tenu notamment des discussions avec Madame Anne Delage, T.P. relativement à la décision à rendre et la rédaction précise de la décision dans le cadre du présent dossier.

[8] Le procureur de l'Administrateur a répondu par courriel du 22 décembre 2022 :

Le présent courriel est en lien avec la demande de renseignements, informations et documents de Me Beaulieu,



À cet effet, suivant des vérifications auprès de ma cliente, vous trouverez nos réponses en bleu (note du Tribunal : ici en italique) :

1. Le dossier complet de la GCR relativement à la réclamation en arbitrage, incluant les échanges, courriels et/ou correspondances internes ou autres relatifs au dossier;

À notre connaissance, le cahier de pièces est complet à l'exception des échanges de courriels que vous trouverez ci-joint.

2. Copie de toute note interne préparée par Camille Bélanger relativement à la réclamation en arbitrage;

Nous n'avons pas de note interne à fournir en lien avec le dossier.

3. Copie de tout enregistrement vidéos/audios/téléphoniques concernant la réclamation en arbitrage;

La rencontre par visio-conférence dans le cadre du dossier n'avait pas été enregistrée.

4. Copie de toute recommandation et/ou commentaire adressé à Camille Bélanger relativement à la décision que devait rendre Camille Bélanger vis-à-vis la réclamation des Bénéficiaires.

Nous n'avons pas de documentation à cet effet.

[9] Le Tribunal note toutefois qu'il entend un procès de novo (voir le paragraphe [78]).

TÉMOIGNAGES ET PLAIDOIRIES

Mélanie Letarte

[10] Mélanie Letarte est directrice des ventes chez l'Entrepreneur.

[11] Elle reprend les allégués de la demande d'arbitrage reproduits ci-haut.

[12] Elle affirme qu'un contrat préliminaire fut signé le 28 octobre 2020 à la suite du choix du modèle de maison qui correspond aux besoins des Bénéficiaires, puis les spécifications désirées à ce modèle sont inscrites dans une Annexe B, avec la date de livraison.

[13] Cette Annexe B a été modifiée à quelques reprises.

[14] En pièces P-5 à P-9, puis P-12 et P-14, différentes Annexes B sont amendées ; (note du Tribunal : puisqu'il est ici question de retard, le Tribunal n'inscrira ici que les dates de ces Annexes et les dates d'occupation qui y apparaissent) :

[14.1] P-5 : Date d'impression : 28 octobre 2020 – d'occupation : 7 avril 2021 ;

[14.2] P-6 : Date d'impression : 14 novembre 2020 – d'occupation : 7 avril 2021 ;

[14.3] P-7 : Date d'impression : 28 novembre 2020 – d'occupation : 7 avril 2021 ;

[14.4] P-8 : Date d'impression : 6 décembre 2020 – d'occupation : 7 avril 2021 ;

[14.5] Aussi en P-8 : Date d'impression 12 janvier 2021 – **Date d'approbation par l'Entrepreneur – 23 janvier 2021 – d'occupation : 7 avril 2021 ;**



- [14.6] P-9 : **Date d'impression et approbation par l'Entrepreneur : 23 février 2021** (signature de la Bénéficiaire 24 février 2021) – **d'occupation : 14 avril 2021** ;
- [14.7] (P-10 : 14 mars 2021, l'Entrepreneur envoie à 175 promettant-acheteurs dont les Bénéficiaires, un avis avec date d'occupation le 12 mai 2021 ;)
- [14.8] (P-11 : 19 mars 2021, envoi aux Bénéficiaires, avec une date d'occupation le 12 mai 2021 ;)
- [14.9] P-12 : Date d'impression : 10 avril 2021 – d'occupation : 12 mai 2021 ;
- [14.10](P-13 : 12 avril 2021, envoi au Bénéficiaire, occupation 7 mai 2021 ;)
- [14.11] P-14 : Date d'impression 13 avril 2021 – d'occupation : 7 mai 2021 ; la date de livraison réelle fut le 7 mai 2021.
- [15] Elle explique ainsi le contexte de la lettre du 14 mars 2021 (P-10) :
- [15.1] à la fin de 2020 début 2021 ;
- [15.1.1] ce fut très difficile, il y a eu une grande crise dans l'immobilier, on a plusieurs enjeux à gérer en même temps ;
- [15.2] on apprend ça en revenant des vacances des Fêtes ;
- [15.2.1] il y a eu plusieurs hausses de prix imprévues et imprévisibles sans cesse, manque d'approvisionnement de matériaux (plusieurs appels de leurs fournisseurs à ce sujet), pénurie de main-d'œuvre ;
- [15.3] vu un grand ensemble d'enjeux, l'Entrepreneur décide de procéder à une communication avec ses clients, environ 175, affectés par cette situation, cette crise, qui faisait chanceler tous leurs échéanciers, leurs prix, le tout, vu la clause à cet effet dans leur contrat préliminaire (la clause 4 de P-4 (note : citée ci-haut, paragraphe [6] de cette décision, paragraphe 5 de la demande d'arbitrage) – le Bénéficiaire a répondu avoir reçu.
- [16] Puis elle a envoyé une lettre personnalisée datée du 19 mars, pièce P-11, à chaque client quant à la date de livraison qui sera chamboulée.
- [17] Ce 19 mars 2021, on estime à \$19,000 la hausse du prix avec une date de livraison le 12 mai 2021.
- [18] On s'excuse, et on explique que si le client veut résilier, c'est possible.
- [19] Le 11 avril 2021 (pièce P-12) est signée et acceptée avec le Bénéficiaire une nouvelle Annexe pour une livraison au 12 mai – seule la date de livraison est modifiée.
- [20] Le 12 avril 2021 (pièce P-13), l'Entrepreneur informe être en mesure de réduire la hausse prévue, et demande une réponse rapide pour savoir si on continue ou on arrête (*car si on annule on met nos équipes ailleurs*).



- [21] Le 12 avril aussi, on dit au client : *on vous avait dit le 12 mai pour la livraison, on serait capable le 7 mai.*
- [22] Le 13 avril 2021 (pièce P-14) est signée et acceptée avec le Bénéficiaire une nouvelle Annexe pour une livraison au 7 mai.
- [23] Puis le 25 octobre 2021, elle a reçu une réclamation du Bénéficiaire (pièce P-15), elle explique pourquoi elle avait refusé d'indemniser, considérant les contrats signés et acceptés sans note à l'effet qu'il y aurait une réclamation (sans note *sous protêts*), il y a eu une série d'ententes, ça été discuté, accepté, même la date a été avancée ;
- [23.1] elle lui a répondu par courriel du 2 novembre 2021 :
- Il faut rappeler l'historique de votre dossier, une propriété qui a été construite dans une des pires crises immobilières traversées au Québec en ce printemps 2021, nous avons rencontré nombreuses contraintes telles que : manque de matériaux et délais importants de livraison, manque de main-d'œuvre et hausses des coûts impossibles à prévoir. 19.03.21 – Nous vous informons du report de date ainsi que de la hausse importante du coût de la propriété en construction et vous donnions l'opportunité de résilier votre contrat ainsi que le remboursement des sommes versées ; 11.04.21 Vous acceptiez le retard, ces conséquences ainsi que l'avis de hausse sur l'annexe B ; 12.04.21 Nouvel avis ajustant le montant des hausses de coûts, à la baisse. Devancement de livraison de quelques jours ainsi que l'opportunité de résilier votre contrat ainsi que le remboursement des sommes versées. 13.04.21 Nouvelle annexe ayant été signée confirmant l'entente entre les parties.
- [24] C'est bien elle et non Nadine Routhier, dont le nom apparaît sur la décision de l'Administrateur, qui a participé à la conférence de conciliation avec l'inspectrice-conciliatrice de l'Administrateur.
- [25] Elle affirme que quand elle a pris une entente (contrat préliminaire) le 28 octobre 2020, elle pouvait livrer la maison à ce prix d'après ce qu'elle avait comme information.
- [26] Dans le domaine des constructions neuves, elle achète ses matériaux au fil de l'avancement des travaux, elle a des ententes avec les fournisseurs depuis longtemps, mais toute une chaîne d'approvisionnement a eu des problèmes rapidement en début d'année.
- [27] Quand elle a démarré le projet en début d'année, elle a eu beaucoup d'annonces de problèmes d'approvisionnement, de hausses de prix notables, elle s'est retrouvée dans une situation hors de son contrôle, obligeant de remettre en cause le prix et la date de livraison.
- [28] Elle affirme que depuis de nombreuses années, l'Entrepreneur était fier de respecter tous ses engagements en matière de livraison et de ne pas avoir de retard – cette crise est arrivée, il a eu des fermetures de chantier, pénurie de main-d'œuvre, etc.,



- [29] Elle affirme ne pas avoir notifié à la dernière minute, mais dès le moment où elle a été mise au courant de la situation, on se rendait disponible pour accompagner ses clients dans une situation hors de leur contrôle, jamais vue.
- [30] Elle n'avait pas de Guide écrit pour naviguer dans cette situation, alors que tous les entrepreneurs du Québec ont vécu cette situation en même temps.

Plaidoirie de l'Entrepreneur

- [31] L'Entrepreneur plaide qu'il faut respecter les contrats entre les parties, soit le contrat préliminaire et les Annexes.
- [32] Ici, les parties ont décidé de procéder à des modifications.
- [33] Ce qui est remis en question, c'est la dernière Annexe avec la date d'occupation.
- [34] Madame Letarte a expliqué les raisons, l'augmentation des coûts.
- [35] Le Bénéficiaire fait partie de plusieurs personnes qui ont subi ce problème.
- [36] Madame Letarte a toujours communiqué avec le Bénéficiaire, la date du report, il a eu une discussion.
- [37] Monsieur Memmi a dit à l'audience (voir ci-après) avant de discuter avec l'Entrepreneur qu'il avait consulté autant la GCR qu'un avocat.
- [38] Au cours de la rencontre, le Bénéficiaire accepte de changer la date.
- [39] La décision de la GCR a été rédigée rapidement, il y a certains éléments factuels erronés.
- [40] Il soumet ses deux principaux arguments :
- [40.1] (1) Monsieur Memmi n'a pas renoncé à ses droits au niveau du plan de garantie :
 - [40.1.1] il n'a renoncé à rien au contrat préliminaire ;
 - 40.1.1.1. on met l'accent que le contrat a été modifié MAIS la maison a été livrée à la date convenue, soit le 7 mai ;
 - [40.1.2] il a modifié l'entente entre les parties, sans renoncer, ça n'a pas été livré le 14 mai, mais le 7 mai ;
 - [40.1.3] c'est faux qu'il n'a pas eu d'autres choix, il pouvait :
 - 40.1.3.1. résilier ;
 - 40.1.3.2. signer sous protêt ;
 - 40.1.3.3. essayer de négocier ;
 - [40.2] (2) l'Entrepreneur n'a pas manqué à ses obligations :
 - [40.2.1] on n'a pas éliminé la date, ni livré en retard, mais selon la date convenue et même cinq jours avant ;
 - [40.2.2] on n'a pas manqué au niveau de la livraison, ni du prix, ni de la qualité ;



- [40.2.3] quant à l'obligation d'information, l'Entrepreneur a travaillé fort pour l'informer, il ne pouvait pas faire plus que ce qu'il a fait ;
- [40.2.4] les annexes signées font partie du contrat préliminaire, 1435 c.c.q., les annexes sont nécessaires avec les choix et les extras sélectionnés ;
- [40.2.5] le contrat (P-4) à la clause 4 prévoit les retards.

- [41] L'équité ne peut être invoquée pour cause d'inégalité, car au moment de signer les Annexes, le Bénéficiaire a été informé autant par l'Entrepreneur, la GCR et un avocat.
- [42] La maison a été livrée plus tôt que prévu.
- [43] L'Entrepreneur produit trois décisions arbitrales au soutien de sa plaidoirie, discutées au chapitre suivant (« Décision »).

Dominic Memmi

- [44] Le Bénéficiaire affirme qu'à toutes les semaines lors de la construction, il avait une rencontre avec Alain Brasseur (vendeur de sa maison auprès de l'Entrepreneur), à toutes les semaines il a demandé s'il y avait des retards de construction et ce dernier disait non, *vous êtes chanceux de ne pas en avoir*.
- [45] Jusqu'à trois semaines avant la date de livraison prévue, Alain Brasseur lui a dit que sa maison n'allait pas être en retard.
- [46] Le Bénéficiaire ajoute qu'il manquait des 2X4 et rendu à la maison au bout de la rue, peut-être que les 2X4 du bout de la rue auraient pu servir à construire sa maison à lui.
- [47] Si dans la clause 4 du contrat on parle d'arrêt de chantier après 30 jours, il dit que ce n'est pas de la force majeure qui doit être :
 - [47.1] imprévisible, la Covid ça faisait un an ;
 - [47.2] irrésistible, soit impossible de prendre des mesures, alors que l'Entrepreneur aurait pu acheter d'avance, de plus, il a offert d'aller acheter lui-même chez Rona des 2x4, ce qui lui a été refusé ;
 - [47.3] extérieure, si l'Entrepreneur invoque la Covid, le décret était fini depuis longtemps, aurait pu agir en conséquence.
- [48] Il avait financé les extras à l'avance, donc si la hausse de prix a été réduite c'était parce que les extras étaient déjà payés.
- [49] Trois semaines avant la date de la livraison, personne ne l'a informé qu'il y aurait un retard et pourtant il allait sur le chantier à toutes les semaines et Monsieur Brasseur faisait faire telle correction et telle correction pour pouvoir livrer à jour, il n'a jamais eu de nouvelles avant cette date qu'il y aurait un retard.
- [50] Leur seule réponse de l'Entrepreneur était : *si t'es pas content, tu n'as qu'à résilier*.



- [51] Quant aux implications du retard, on lui a expliqué qu'il pouvait résilier son contrat mais comme il avait vendu sa maison depuis six mois « on s'en va où après ? », il a deux ados et deux gros chiens, tous les terrains de camping étaient pleins, il a dû louer une roulotte de 30 pieds et la mettre sur l'entrée de garage sur le terrain de sa mère (en avril).
- [52] Il a aussi perdu son taux hypothécaire, .25%, car la maison a été livrée 1 mois en retard, la banque ne pouvait plus garantir le taux préapprouvé, ce qui lui coûtera des milliers de dollars.
- [53] Il a des coûts de déménagement.
- [54] Il a monté son dossier en appelant un avocat et la GCR, il a tout fait pour faire le moins de frais possibles.
- [55] En contre-interrogatoire, sur la base du courriel (pièce P-15) qu'au 9 avril 2021 (avant de signer l'annexe B modifiée) il avait contacté la GCR, à la question s'il avait accepté la nouvelle date de livraison, il répond oui car il n'avait pas le choix d'accepter la nouvelle date de livraison, il avait une famille, sauf qu'il n'a jamais renoncé à ses droits au contrat pour les frais de retard (et non le prix de la maison) – s'il avait résilié il n'avait pas où aller, il avait vendu sa maison car il en avait acheté une nouvelle chez l'Entrepreneur.

Plaidoirie du Bénéficiaire

- [56] Il plaide :
- [56.1] qu'il y a eu changement de la date trois semaines avant la date prévue ;
 - [56.2] quand on considère que la pandémie existait depuis un an, l'Entrepreneur n'a pas rempli ses obligations ;
 - [56.3] il a signé avec un couteau sur la gorge, il n'avait pas où aller ;
 - [56.4] il s'est conformé à ses obligations aux dates prévues, il a choisi les matériaux disponibles, il a payé d'avance les extras pour pouvoir entrer dans sa maison ;
 - [56.5] il a tout fait pour réduire ses frais ;
 - [56.6] il n'est qu'une petite aiguille dans une botte de foin par rapport à un des plus gros entrepreneurs de la Rive-Nord.

Plaidoirie de l'Administrateur

- [57] À la suite du témoignage de l'inspectrice-conciliatrice, l'Administrateur plaide que dans le contrat préliminaire, en P-4, il y a clairement une date de livraison au 7 avril, la clause 4 ne fait aucune mention des frais de relogement, entreposage et déménagement ;
- [57.1] rien dans ce contrat-là n'y fait référence.
- [58] Il n'y a aucune preuve prépondérante d'une situation qui entraîne l'application de la clause 4.



- [59] L'Entrepreneur n'a pas respecté sa date de livraison alors que pour le Bénéficiaire, c'était clair que ça allait être livré à la date prévue.
- [60] D'une part, à P-11, en mars 2021, la date était toujours au 7 avril (c'est ce qui est dans la lettre), le Bénéficiaire a été informé 3 semaines avant la date prévue, c'est très important.
- [61] Et à la deuxième page, on dit que c'est possible qu'on puisse résilier, donc si ça ne fait pas ton affaire, tu peux résilier ;
- [61.1] il n'avait pas le choix d'accepter, c'était forcé, sinon il se retrouvait sans maison, difficile de se retourner, en fait, il s'est retrouvé à vivre dans une roulotte – on voit mal comment il peut résilier alors que sa maison avait été vendue.
- [62] Rien dans le dossier est à l'effet que le Bénéficiaire a renoncé à ses droits prévus dans le plan de garantie, qu'il les laissait tomber, ils sont en droit de réclamer :
- [62.1] ces droits sont aux articles 9 et 13 ;
- [62.2] et de plus, l'article 140 prévoit un régime de protection des bénéficiaires, donc même s'il avait renoncé à ses droits, conclusion douteuse vu les faits dans le présent cas car ici il n'a pas renoncé, ce serait à l'encontre de l'article 140, qui est une protection d'ordre public.
- [63] L'Administrateur produit deux décisions arbitrales au soutien de sa plaidoirie, discutées au chapitre suivant (« Décision »).
- [64] Il demande de maintenir la décision de l'Administrateur.

Réplique de l'Entrepreneur

- [65] En réplique, l'Entrepreneur affirme 5 petits points :
- [65.1] il est surpris que la GCR souligne que monsieur a habité dans une remorque pendant quelques semaines alors qu'elle a refusé de couvrir les frais de la remorque ;
- [65.1.1] le Tribunal note que le fait de ne pas couvrir les frais vu l'allégation de paiement comptant non jugée suffisante comme preuve de paiement, ne signifie en rien que le Bénéficiaire a dû habiter dans une remorque ;
- [65.2] la clause 4 n'a jamais fait l'objet d'une contestation ;
- [65.2.1] le Tribunal note qu'il entend un procès *de novo* (voir paragraphe [78] ci-après), ce n'est pas parce que cette clause 4 ne serait pas citée dans la décision de l'Administrateur du 13 mai 2022 qu'elle ne peut pas être invoquée à l'arbitrage, d'ailleurs, c'est l'Entrepreneur qui l'invoque dans son arbitrage, les autres participants à l'arbitrage ont le droit de lui répondre ;
- [65.3] le Bénéficiaire n'aurait pas renoncé aux frais, alors qu'il n'a pas contesté le prix d'achat :



- [65.3.1] le Tribunal note que le présent recours est pour le retard et non pour le prix d'achat, le Tribunal entend un recours contre l'Administrateur du plan de garantie qui couvre le retard ;
- [65.4] une des décisions arbitrales produites par l'Administrateur parle de transaction, ce n'est pas le cas ici ;
- [65.5] l'autre décision montre que chaque cas est un cas d'espèce.

DÉCISION

- [66] Avec égard, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, vu qu'elle est non fondée, autant en fait qu'en droit.
- [67] Le Tribunal souligne que la bonne foi de l'Entrepreneur n'est nullement remise en cause, ni la qualité de la maison neuve des Bénéficiaires, mais le Tribunal se doit de rendre jugement sur une réclamation pour retard en vertu du *Règlement* selon le droit en vigueur.
- [68] L'Entrepreneur a produit les trois décisions arbitrales suivantes, dont deux portent sur le recours à l'équité en vertu du *Règlement*, or, ce n'est pas en vertu de l'équité que le Tribunal soussigné tranche le présent litige, mais sur la base d'arrêts de la Cour suprême et de la Cour d'appel bref, selon le droit en vigueur :
- [68.1] *Ebouel et Groupe Pro-Fab Inc.*² (rendue par le soussigné);
- [68.1.1] note du Tribunal : avec égard, cette décision traite d'une date de livraison qui était conditionnelle à la délivrance du permis de construction et à la preuve de financement avant une certaine date, conditions qui n'avaient pas été remplies – cette cause diffère du présent dossier ;
- [68.2] *Tang et Bel-Habita*³ ;
- [68.2.1] avec égard, le soussigné ne voit pas de lien avec la présente cause : cette cause parle du recours à l'équité, et ce recours à l'équité n'est pas la base de la présente décision, mais l'application du droit tel que décrété par la Cour suprême et la Cour d'appel ;
- [68.3] *Vitale et Construction Beau-Vain inc.*⁴ ;
- [68.3.1] avec égard, le soussigné ne voit pas de lien avec la présente cause : même si cette décision parle d'équité, dans cette cause, les Bénéficiaires ont unilatéralement mis fin au contrat, l'arbitre écrit : *À ce titre, la preuve démontre que les Bénéficiaires sont à l'origine du défaut de l'Entrepreneur et qu'ils sont en grande partie responsable de l'impossibilité de ce dernier de livrer la propriété dans le délai prévu à l'annexe.*

² 2023 CanLII 7134 (QC OAGBRN), Soreconi 22241001, 27 janvier 2023, Roland-Yves Gagné, Arbitre.

³ 2022 CanLII 54051 (QC OAGBRN), Soreconi 211809001, 10 mai 2022, Michel A. Jeannot, Arbitre.

⁴ 2017 CanLII 152273 (QC OAGBRN), GAMM : 2016-13-003, 20 juin 2017, Karine Poulin, Arbitre.



- [69] De plus, l'Entrepreneur a écrit dans sa demande d'arbitrage que l'Administrateur avait rendu une décision sur la base de l'équité qui *outrepasse le principe cardinal de l'effet relatif des contrats*, alors même qu'en droit, le principe cardinal est plutôt celui de *l'effet*, et du respect, de l'ordre public tel que décrété par les arrêts de la Cour suprême du Canada et de la Cour d'appel du Québec, le *Règlement* prohibant certaines dispositions contractuelles.
- [70] L'Entrepreneur a plaidé que (1) les Bénéficiaires n'avaient renoncé à rien puisqu'ils avaient pleinement consenti à une nouvelle date sans protêt ou sans demander de négocier ou de résilier et (2) l'Entrepreneur n'a pas manqué à ses obligations.
- [71] Le Tribunal ne peut accueillir cette plaidoirie pour les motifs qui suivent.

Recours en vertu du *Règlement* et compétence juridictionnelle du Tribunal d'arbitrage

- [72] En introduction, avec égard, le Tribunal rappelle la nature du recours des Bénéficiaires devant lui, et sa compétence juridictionnelle.
- [73] 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.**
- [74] Le *Règlement* donne aux acheteurs de maisons neuves qui bénéficient d'un recours à l'encontre de leur entrepreneur ou vendeur en vertu du Code civil, un recours supplémentaire à l'encontre d'un administrateur d'un plan de garantie ; selon la Cour d'appel :

[74.1] dans l'arrêt 3223701 *Canada inc. c. Darkallah*⁵ :

[22] La garantie réglementaire [...] vise à conférer un avantage au bénéficiaire de la garantie plutôt qu'à lui retirer un droit ;

[74.2] dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*⁶ :

[10] Le plan de garantie constitue « un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil ».

⁵ 2018 QCCA 937.

⁶ 2016 QCCA 2094.



[75] Notre Cour d'appel⁷ a jugé à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public :

[75.1] dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*⁸ ;

[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. ;

[75.2] dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*⁹ :

[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).

[14] De même, le Règlement oblige l'entrepreneur à signer une convention d'adhésion dont le contenu est, en grande partie, déterminé par le Règlement (art. 78). Qui plus est, la convention d'adhésion reprend, pour en faire partie intégrante, le contrat de garantie au bénéfice des tiers.

[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**

⁷ *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].

⁸ 2004 CanLII 47872 (QC CA).

⁹ 2011 QCCA 56



dont le contenu est dicté par voie législative et réglementaire.
(références omises)

[76] La Cour d'appel a jugé dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt Inc. c. Lebel*¹⁰ quant à la compétence du Tribunal soussigné :

[11] La requérante invoque l'article 106 du Règlement :

106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.

Peut demander l'arbitrage, toute partie intéressée :

- 1° pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;
- 2° pour une adhésion, l'entrepreneur. (...)

[12] Cet article de la section « Arbitrage » **doit être lu avec celui de la section « Contenu de la garantie »**, sous-section IV « Mécanisme de mise en œuvre de la garantie » : (nos soulignés).

[77] La compétence juridictionnelle étant déterminée par la *Règlement*, il va de soi que le Tribunal d'arbitrage tranche en vertu du droit en vigueur; la Cour suprême affirme dans *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)*¹¹ :

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

26. La présomption qu'un tribunal administratif peut aller au-delà de sa loi habilitante — contrairement à celle qu'il peut se prononcer sur la constitutionnalité — découle du fait qu'il est peu souhaitable qu'un tribunal administratif se limite à l'examen d'une partie du droit et ferme les yeux sur le reste du droit. Le droit n'est pas compartimenté de manière à ce que l'on puisse facilement trouver toutes les sources pertinentes à l'égard d'une question donnée dans les dispositions de la loi habilitante d'un tribunal administratif. Par conséquent, restreindre la capacité d'un tel tribunal d'examiner l'ensemble du droit revient à accroître la probabilité qu'il tire une conclusion erronée. Les conclusions erronées entraînent à leur tour des appels inefficaces ou, pire encore, un déni de justice.

[78] Enfin, la Cour supérieure a confirmé dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*¹² que le présent arbitrage est un procès « de novo », au cours duquel le

¹⁰ 2016 QCCA 2094.

¹¹ 2006 CSC 14.

¹² *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 Abrisat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre (paragraphe [89] et [90]);



Bénéficiaire et l'Entrepreneur peuvent apporter toute preuve nouvelle, le Tribunal d'arbitrage procède donc à l'examen complet des exigences prévues par le *Règlement* et n'a pas à commenter chaque affirmation de la décision de l'Administrateur pour décider si elle comptait ou non des éléments factuels erronés :

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

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

[79] Déjà en 2006, notre ancien collègue Jeffrey Edwards, alors arbitre aujourd'hui juge à la Cour supérieure, écrivait dans *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*¹³ :

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

Les Bénéficiaires ont-ils renoncé à « rien » puisqu'ils auraient pleinement consenti de façon « libre, éclairée et sans réserve » ?

[80] Avec égard, la plaidoirie de l'Entrepreneur sur ce point ne reflète pas l'état du droit au Québec, tel que décrété par :

[80.1] par la Cour suprême du Canada quant à la faculté de renoncer ou non à un ordre public de protection ;

[80.2] par la Cour d'appel du Québec qui a jugé que (1) le *Règlement* était d'ordre public et (2) sur la base d'un arrêt de la Cour suprême, la faculté de renoncer à un ordre public de protection était conditionnelle.

[81] Alors que les procureurs ont produit des décisions arbitrales, en vertu de la règle du *stare decisis vertical*, le Tribunal d'arbitrage considère qu'il doit rendre jugement en conformité avec les arrêts des Cour suprême et Cour d'appel.

[82] Dire que les Bénéficiaires n'ont renoncé à « rien », tout comme plaider l'application de la clause 4 au contrat préliminaire, est faire fi de l'existence du *Règlement*, d'ordre public :

[82.1] qui prévoit clairement une couverture du plan de garantie pour les frais de relogement, déménagement et d'entreposage :

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].

¹³ *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre, paragraphe [130].



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: [...]

3° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire dans les cas suivants:

- a) le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés;
- b) il ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur afin de permettre à l'administrateur de parachever le bâtiment.

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

2° pour la protection à l'égard du relogement, du déménagement et de l'entreposage des biens du bénéficiaire, sur présentation des pièces justificatives et à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié du bénéficiaire, 6 000 \$ soit:

- a) le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le déménagement et l'entreposage;
- b) le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le relogement comprenant gîte et couvert sans toutefois dépasser, sur une base quotidienne: [...]

[82.2] qui édicte clairement :

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

[83] La Cour suprême a affirmé ce qui suit dans l'arrêt *Garcia Transport Ltée c. Cie Royal Trust*¹⁴ quant à la légalité d'une renonciation d'un droit d'ordre public, sous la plume de l'honorable juge Claire L'heureux-Dubé :

La règle générale veut que la renonciation ne soit valide que si elle intervient **après que la partie, en faveur de laquelle la loi a été édictée, a acquis le droit qui découle de cette loi**. C'est alors, et alors seulement, que la partie la plus faible, tel le débiteur en l'espèce, peut faire un choix éclairé entre la protection que la loi lui accorde et les avantages qu'elle compte obtenir de son cocontractant en échange de la renonciation de cette protection [...] Pour conclure sur ce point, disons qu'il est possible de renoncer à une disposition d'ordre public économique de protection puisque sa violation n'est sanctionnée que par une nullité relative. En raison de la nature même de la protection accordée, toutefois, cette renonciation n'est valide que si elle est consentie **après** l'acquisition du droit **et non avant**.

[84] La Cour d'appel dans l'affaire *Banque de Montréal c. Marcotte*¹⁵ déclare:

¹⁴ [1992] 2 R.C.S. 499.

¹⁵ 2012 QCCA 1396.



[128] Une renonciation par une personne à la protection que lui accorde une loi, sauf s'il s'agit d'une loi d'ordre public de direction, est possible **une fois le droit acquis, mais non en anticipation** de celui-ci (*Garcia Transport Ltée c. Cie Trust Royal*, [1992] 2 R.C.S. 499). Cette renonciation peut alors être expresse, écrite, implicite ou tacite; dans tous les cas, elle doit néanmoins être claire, non ambiguë ou équivoque. En d'autres mots, on ne peut valablement renoncer qu'en pleine connaissance de cause et en démontrant l'intention suffisante.

[85] Ainsi, le bénéficiaire du plan de Garantie ne peut renoncer à un droit prévu dans le *Règlement* qu'au moment où ce droit est né et peut être exercé, en toute connaissance de cause.

[86] L'arrêt de la Cour suprême dans *Garcia Transport* a déjà été explicitement appliqué dans des décisions arbitrales rendues dans le cadre du *Règlement*¹⁶.

[87] L'Administrateur a produit les deux décisions arbitrales suivantes :

[87.1] *Jérôme c. 6835945 Canada Inc.*¹⁷ (2013) ;

[82] Étant donné que les Bénéficiaires ont pu prendre et ont pris réception de leur résidence **à la deuxième date convenue** - est-ce que cela signifie que le plan de garantie ne couvre pas leurs frais de relogement, de déménagement et de l'entreposage selon le sous-paragraphe 9(3)(a) du *Règlement*? **Le tribunal arbitral ne peut souscrire à une telle interprétation de ce sous-paragraphe.**

[87.2] *Seddick c. 9253-5400 Québec Inc. et La Garantie Qualité Habitation*¹⁸ (2015) :

[23] L'Entrepreneur et l'Administrateur nous suggèrent que pour pouvoir réussir, en tout ou en partie, le Bénéficiaire doit démontrer par une preuve prépondérante que, comme il le prétend, son consentement doit être invalidé parce que soutiré par abus, par contrainte, lésion ou crainte d'un préjudice sérieux et en démontrant que l'Entrepreneur a profité de façon quasi dérisoire du Bénéficiaire alors que ce dernier avait «*un couteau à la gorge*»;

[24] Une piste de réflexion utile au soutien de la prétention du Bénéficiaire est que nous ne sommes pas ici devant les tribunaux étatiques au sein d'un recours basé sur le chapitre des obligations prévues au Code civil du Québec mais plutôt dans le cadre bien précis d'un arbitrage sous l'égide du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs obligeant en vertu de la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1,a), ci-après le «Règlement»;

¹⁶ Par exemple, *Moryoussef c. 9264-8476 Québec Inc. F/A/S Groupe BSR A/S Litwin Boyadjian Inc., Ês Qualité De Syndic De Faillite De 9264-8476 Québec Inc. et Garantie de Construction Résidentielle (GCR) CCAC S20-062501-NP*, 30 décembre 2021, Jean Philippe Ewart, arbitre ; *Sandra Dubois Monette c. Construction LMA (6109315 Canada Inc.) et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*, GAMM 2008-13-005, 2 octobre 2009, Me Jean Morissette, arbitre.

¹⁷ *Soreconi 120112001*, 28 août 2013, Albert Zoltowski, Arbitre.

¹⁸ *CCAC S14-041401-NP*, 22 janvier 2015, Michel A. Jeannot, Arbitre ; il cite une décision rendue par le soussigné : *Koné c. Le Fairmont St-Laurent Inc. et La Garantie Abridat Inc.*, *CCAC S13-021501-NP*, 6 mai 2013, Roland-Yves Gagné, Arbitre.



[25] Nous le savons, la jurisprudence est abondante (considérable et unanime), le Règlement et ses dispositions sont d'ordre public;

[26] Demeurant constant avec mes décisions antérieures, j'accepte que le législateur ait voulu interdire au Bénéficiaire d'un plan de garantie à renoncer à un droit et/ou un bénéfice qui lui est accordé par Règlement. Il lui est impossible, par convention, d'accepter un atermolement de ce qui a été prévu par le Règlement. J'accepte donc que ce qui constitue un atermolement serait contraire à l'ordre public;

[27] Nous le savons, les dispositions du Règlement constitue le strict minimum imposé et il est donc impossible, même par convention, d'y déroger;

[88] La preuve démontre que le Bénéficiaire n'a **pas** renoncé à la garantie prévue au *Règlement* de façon « claire, non ambiguë ou équivoque », « en pleine connaissance de cause et en démontrant l'intention suffisante », une fois un droit acquis (par exemple, de façon générale car chaque cas est un cas d'espèce, à la suite à d'une réclamation après une livraison en retard réglée hors cour) ;

[88.1] le Bénéficiaire a témoigné à l'effet qu'il n'a jamais renoncé à la protection du *Règlement* à cet effet ;

[88.2] la prépondérance de la preuve ne permet pas de conclure que le Bénéficiaire aurait néanmoins renoncé à cette couverture, alors même qu'en droit :

[88.2.1] la Cour suprême du Canada a écrit dans l'arrêt *The Mile End Milling Co. v. Peterborough Cereal Co.*¹⁹:

La véritable règle de droit, c'est qu'on n'est jamais censé renoncer à un droit, et alors que l'acquiescement peut être tacite, il doit être non-équivoque, c'est-à-dire l'intention d'acquiescer ou de renoncer doit être démontré.

[88.2.2] la Cour d'appel a affirmé dans l'arrêt *Union canadienne (L), compagnie d'assurances c. Quintal*²⁰ :

[47] Pour qu'elle puisse avoir son plein et entier effet, une renonciation ne doit pas être équivoque.

[89] Toute renonciation alléguée à cette garantie, ou toute « non renonciation à cette garantie car on a accepté autre chose sans juste compensation en prévision d'un retard à venir » alléguée dans le présent dossier est nulle et non avenue.

[90] De façon subsidiaire, le preuve montre que le consentement « éclairé » n'avait pas l'« éclairage » du côté de celui allégué par l'Entrepreneur, le Bénéficiaire ayant témoigné à l'effet que l'« éclairage » reçu de son avocat et de la GCR était plutôt dans l'autre sens, soit qu'il conservait ses recours prévus au *Règlement* malgré sa signature de la nouvelle entente présentée par l'Entrepreneur.

¹⁹ 1923 RCS 131.

²⁰ 2010 QCCA 921.



L'Entrepreneur a-t-il rempli ses obligations pour ne pas être tenu responsable en vertu du *Règlement* ?

[91] L'Entrepreneur plaide avoir rempli toutes ses obligations.

[92] La Cour d'appel dans *Montréal (Communauté Urbaine de) c. Crédit commercial de France*²¹ 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]²² [...]

[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]²³

[44] En l'espèce, la partie doit assumer l'erreur de son mandataire. Cette erreur ne saurait constituer pour le mandant une situation de force majeure.

[93] La Cour supérieure a rappelé l'obligation de renseignement prévue à l'article 2102 du Code Civil quant au temps nécessaire pour effectuer sa tâche, dans l'affaire *Construction R. Cloutier inc. c. Entreprises CJS inc.*²⁴ :

[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. »

²¹ 2001 CanLII 18592.

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

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

²⁴ 2007 QCCS 652 (Hon. juge Denis Jacques).



[131] Dans son ouvrage, « *Les contrats d'entreprise, de prestations de services et l'hypothèque légale* »[19]²⁵, 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]²⁶.

[94] D'une part, la représentante de l'Entrepreneur a témoigné à l'effet :

[94.1] lors de la signature du contrat préliminaire au 28 octobre 2020, être en mesure de livrer la maison selon les dispositions du contrat alors qu'elle affirme aussi que l'Entrepreneur achète ses matériaux au fur et à mesure ;

[94.2] avoir vécu une situation fin 2020 début 2021 ;

[94.3] avoir été courant de cette situation au retour du congé des Fêtes au début de 2021 ;

[94.4] alors que ce n'est que le 14 mars qu'une lettre est envoyée aux Bénéficiaires.

[95] D'autre part, ce n'est que le 14 mars (ou le 13, un courriel d'Alain Brasseur du 14 (pièce P-9) réfère à une conversation de la veille (« comme discuté hier »)) qu'il en informe les Bénéficiaires alors même que :

[95.1] l'Entrepreneur signe une Annexe B (pièce P-8) le **23 janvier 2021** confirmant une date d'occupation le 7 avril 2021 ;

[95.1.1] la représentante de l'Entrepreneur a affirmé être au courant des problèmes au retour du congé des Fêtes ;

[95.1.2] la preuve est inexistante pour justifier ce qui s'est passé comme force majeure alléguée entre le 23 janvier 2021 (au minimum, deux pleines semaines après le retour du congé des Fêtes) et le 14 mars 2021 ;

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

²⁶ [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.



- [95.1.3] la seule justification demeure les nouvelles Annexes signées par la suite, nouvelles ententes qui ne sont pas conformes au *Règlement* ;
- [95.2] l'Entrepreneur, représenté par Alain Brasseur, a signé le **23 février 2021** une Annexe B (pièce P-9) pour une occupation le 14 avril 2021 ;
- [95.2.1] la représentante de l'Entrepreneur a affirmé être au courant des problèmes au retour du congé des Fêtes ;
- [95.2.2] la preuve est inexistante pour justifier ce qui s'est passé comme force majeure alléguée entre le 23 février 2021 et le 14 mars 2021 ;
- [95.2.3] cette Annexe du 23 février 2021 corrobore le témoignage du Bénéficiaire qu'il n'a été informé qu'à la dernière minute d'une date de livraison en mai 2021 ;
- [95.2.4] la seule justification demeure les nouvelles Annexes signées par la suite, nouvelles ententes qui ne sont pas conformes au *Règlement*.
- [96] De plus, d'autre part, la preuve a démontré que les Bénéficiaires ont subi des dommages et ont dû subir des frais vu le retard, dont le quantum de frais couverts par le *Règlement* a été établi par l'Administrateur à 1,924.68\$.
- [97] Pour ces motifs, vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, le Tribunal conclut de rejeter la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

FRAIS

- [98] 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.** [...]
- [99] Le Tribunal d'arbitrage conclut que les coûts de l'arbitrage, selon le compte dressé par l'Organisme d'arbitrage SORECONI, 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.

CONCLUSION

- [100] **PAR CES MOTIFS**, le Tribunal d'arbitrage :
- [101] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ;

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



[102] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de payer dans les trente jours de cette décision aux Bénéficiaires la somme de **1 924,68 \$** avec intérêts au taux légal à compter de la date limite d'exécution contenue dans la décision de l'Administrateur, soit le 30 juin 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 ;

[103] **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 SORECONI après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 2 mars 2023



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / SORECONI

Procureurs :

Entrepreneur :
M^e Jean-Sébastien Beaulieu
BCF

Bénéficiaires :
Se représentent seuls

Administrateur :
M^e Éric Provençal

Décisions judiciaires et arbitrales citées :

Ebouel et Groupe Pro-Fab Inc. 2023 CanLII 7134 (QC OAGBRN), Soreconi 22241001, 27 janvier 2023, Roland-Yves Gagné, Arbitre.

Tang et Bel-Habitat 2022 CanLII 54051 (QC OAGBRN), Soreconi 211809001, 10 mai 2022, Michel A. Jeannot, Arbitre.

Vitale et Construction Beau-Vain inc. 2017 CanLII 152273 (QC OAGBRN), GAMM : 2016-13-003, 20 juin 2017, Karine Poulin, Arbitre.

3223701 Canada inc. c. Darkallah 2018 QCCA 937.

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



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.

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

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

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

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

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

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

Garcia Transport Ltée c. Cie Royal Trust [1992] 2 R.C.S. 499.

Banque de Montréal c. Marcotte 2012 QCCA 1396.

Moryoussef c. 9264-8476 Québec Inc. F/A/S Groupe BSR A/S Litwin Boyadjian Inc., Ès Qualité De Syndic De Faillite De 9264-8476 Québec Inc. et Garantie de Construction Résidentielle (GCR) CCAC S20-062501-NP, 30 décembre 2021, Jean Philippe Ewart, arbitre.

Sandra Dubois Monette c. Construction LMA (6109315 Canada Inc.) et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc., GAMM 2008-13-005, 2 octobre 2009, M^e Jean Morissette, arbitre.

Jérôme c. 6835945 Canada Inc. Soreconi 120112001, 28 août 2013, Albert Zoltowski, Arbitre.

Seddick c. 9253-5400 Québec Inc. et La Garantie Qualité Habitation CCAC S14-041401-NP, 22 janvier 2015, Michel A. Jeannot, Arbitre.

Koné c. Le Fairmont St-Laurent Inc. et La Garantie Abrisat Inc., CCAC S13-021501-NP, 6 mai 2013, Roland-Yves Gagné, Arbitre

The Mile End Milling Co. v. Peterborough Cereal Co. 1923 RCS 131.

Union canadienne (L'), compagnie d'assurances c. Quintal 2010 QCCA 921.

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



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

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

