

# ARBITRAGE

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

---

CANADA  
Province du Québec

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

N° dossier Garantie : 216244-10075  
N° dossier SORECONI : 232007001

---

Entre

**Sébastien St-Pierre**  
Bénéficiaire

ET

**Terrain DEV Immobilier inc./Terrain Dev Construction**  
Entrepreneur

ET

**Garantie Construction Résidentielle (GCR)**  
Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	M <sup>e</sup> Jean-François Labadie Sébastien St-Pierre
Pour l'Entrepreneur :	M <sup>e</sup> Geneviève Blouin Gagnon M <sup>e</sup> Vincent Tremblay Nathalie Fournier Patrick Bragoli
Pour l'Administrateur :	Absent
Date de l'audience :	16 avril 2024
Date de la sentence :	25 avril 2024

## DESCRIPTION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRE :

Sébastien St-Pierre  
A/s M<sup>e</sup> Jean-François Labadie  
Labadie Carrier Guay Avocats  
30 rue Saint-Nicolas  
Québec, Qc. G1K 6T2

### ENTREPRENEUR :

Terrain DEV Immobilier Inc./  
Terrain Dev Construction  
A/s M<sup>e</sup> Geneviève Blouin Gagnon  
M<sup>e</sup> Vincent Tremblay  
Langlois Avocats  
2820, boul. Laurier, 13<sup>e</sup> étage  
Québec Qc G1V 0C1

### ADMINISTRATEUR :

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

### Tribunal d'arbitrage

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

### Pièces

#### L'Administrateur a produit :

Document(s) contractuel(s)

A-1 Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 29 avril 2022;

A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 29 avril 2022;

A-3 Acompte signé le 29 avril 2022;

A-4 Annexe datée du 29 avril 2022;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-5 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 5 avril 2023, incluant :

- Procès-verbal de signification;
- Formulaire de dénonciation daté du 5 avril 2023;
- Échange de courriels daté du 2 novembre 2022 au 16 novembre 2022;

A-6 Formulaire de réclamation signé le 13 avril 2023;

A-7 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 19 avril 2023, incluant

- Formulaire de dénonciation daté du 5 avril 2023 (voir A-3);



- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

#### Correspondance(s)

A-8 Courriel de Me Vincent Tremblay transmis à l'Administrateur le 21 avril 2023, incluant :

- Lettre datée du 21 avril 2023;
- Contrat préliminaire (voir A-1);
- Annexe (voir A-4);
- Financement hypothécaire;
- Attestation d'acompte (voir A-3);
- Index des immeubles et acte hypothécaire;
- Permis;
- Échange de courriels daté du 2 novembre 2022 au 3 novembre 2022

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 20 juillet 2023, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-11 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 15 août 2023, incluant:

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 20 juillet 2023;
- Décision de l'Administrateur datée du 20 juillet 2023 (voir A-9);
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 15 août 2023;

A-12 Curriculum Vitae de la conciliatrice Camille Bélanger

**Le Bénéficiaire a produit :**

Pièce A-8.1 en liasse :

1. Courriel adressé par Me Labadie à Mme Bélanger en date du 20 juillet 2023;
2. Lettre du 7 juillet 2023 adressée par Me Carolina Cassanaz (alors stagiaire) à Mme Bélanger et exposant la position du bénéficiaire;
3. La préautorisation hypothécaire datée du 1<sup>er</sup> novembre 2022;
4. Le courriel d'accusé réception de Mme Bélanger à Me Carolina Cassanaz;

**L'Entrepreneur a produit en cours d'audience :**

E-1 en liasse trois photos de captures d'écran (IMG\_9173) (IMG\_9227), et (IMG\_9316).

INTRODUCTION.....	4
Preuve à l'audience .....	6
Sébastien St-Pierre .....	6
Patrick Bragoli .....	10
Nathalie Fournier.....	11
Contre-preuve du Bénéficiaire .....	14
Plaidoiries.....	14
Bénéficiaire .....	14
Entrepreneur .....	16
Réplique du Bénéficiaire .....	18
DÉCISION .....	19
Bref rappel de l'état du droit quant à l'article 9 du Règlement .....	19
Preuve et droit applicable .....	22
La plaidoirie subsidiaire de l'Entrepreneur .....	26
Les frais de l'Entrepreneur .....	28
L'intérêt sur les acomptes dus .....	29
COÛTS DE L'ARBITRAGE.....	31
CONCLUSION .....	31



## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire d'une décision de la GCR du 20 juillet 2023 en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le *Règlement*), reçue par SORECONI le 20 juillet 2023, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 15 août 2023.
- [2] Par courriel du 27 mars 2024, le procureur de l'Administrateur a informé les parties et le Tribunal qu'il s'en remettait au Tribunal :

Après analyse du dossier et de la demande d'arbitrage, concernant un seul point (demande de remboursement d'acompte) par le Bénéficiaire, nous vous avisons par la présente que l'Administrateur (GCR) ne sera pas présent lors de l'audition prévue le 16 avril prochain.

GCR ne fera entendre aucun témoin et n'a aucune représentation à faire devant le Tribunal, considérant que sa décision est claire et qu'elle respecte en tout point le Règlement.

En conséquence, GCR s'en remettra à la Sentence à venir du Tribunal.

Les parties sont donc libres de procéder à l'audition, en l'absence d'un représentant de GCR.

- [3] La Cour supérieure a confirmé dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*<sup>1</sup> que le présent arbitrage est un procès « de novo », au cours duquel le Bénéficiaire et l'Entrepreneur peuvent apporter toute preuve nouvelle par rapport à celle produite à la conciliatrice de la GCR qui a rédigé la décision :

[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. [...]

- [4] Le 29 avril 2022 le Bénéficiaire a signé un contrat préliminaire avec l'Entrepreneur.
- [5] Le 29 juin 2022, il verse un acompte de \$10,000 (bien que l'attestation d'acompte soit datée du 29 avril 2022 ; le chèque et l'attestation sont produits en A-3).
- [6] Le 11 octobre 2022, il verse un autre acompte de \$3,500.
- [7] Le 8 décembre 2022, il met en demeure l'Entrepreneur de le rembourser :
- [7.1] cette mise en demeure n'a pas été produite au dossier, seulement une preuve de signification par huissier;

---

<sup>1</sup> 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/hwj8c>>.



- [8] Le 5 avril 2023, il envoie un formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur et à la GCR (pièce A-5) et le 13 avril 2023, il envoie une réclamation à la GCR.
- [9] Dans sa décision du 20 juillet 2023, l'Administrateur GCR a ainsi statué sur la réclamation du Bénéficiaire pour remboursement d'acompte :

#### FAITS, ANALYSE ET DÉCISION

##### 1 Remboursement d'acompte Non reconnu -

Le 29 avril 2022, le bénéficiaire signe un contrat préliminaire en vertu duquel il s'engageait à acheter la propriété sise au 85, rue des Alpes à Sainte-Brigitte-de-Laval pour un montant de 544 205,81 \$, plus taxes applicables, à savoir un total de 595 905,36 \$.

La date de prise de possession était fixée au 18 décembre 2022 (le « Contrat préliminaire »), tel qu'il appert dudit contrat préliminaire (annexe 1).

À cette même date, une annexe au contrat préliminaire a été signée afin de prévoir que le contrat était conditionnel à la réception du permis de construction ainsi qu'à la vente de la maison du bénéficiaire située au [... note du Tribunal : adresse caviardée par le Tribunal], le tout assorti d'une clause de 72 heures, tel qu'il appert de l'annexe au contrat préliminaire (annexe 2).

Le bénéficiaire avait reçu de la Banque Nationale en date du 6 mai 2022, une acceptation du financement hypothécaire nécessaire pour l'achat du bâtiment situé sur la rue des Alpes, à Sainte-Brigitte-de-Laval, pour un montant de 595 905,36\$, tel qu'il appert de la page 3/3 de l'annexe 3

Le 29 juin 2022, conformément au contrat préliminaire, le bénéficiaire a remis un acompte totalisant 10 000 \$, tel qu'il appert de l'Attestation d'acompte (annexe 4).

L'achat était conditionnel à la vente de la maison située au [... note : adresse caviardée par le Tribunal], ce qui fut fait le 30 novembre 2022, tel qu'il appert de l'acte notarié (annexe 5), soit quelques jours avant la date prévue de livraison fixée au 18 décembre 2022 (voir art. 8.1.1 de l'Annexe I);

Par la suite [note du Tribunal : ce montant a été versé le 11 octobre 2022, donc avant le 30 novembre], un montant subséquent de 3 500 \$ a été déboursé afin que l'entrepreneur accélère le processus d'obtention du permis et de commande des matériaux.

Les acomptes totalisent donc 13 500\$, montant total qui ne sera pas contesté par les deux parties

Le bénéficiaire demande le remboursement de l'acompte au montant de 13 500 \$ et la résiliation du contrat préliminaire le 6 novembre 2022, soit quarante-deux jours avant la date prévue de prise de possession, puisque sa situation personnelle ne lui permet plus de rencontrer les qualifications de financement et que par conséquent, il ne peut plus se porter acquéreur du bâtiment.

L'entrepreneur a obtenu le permis de construction de la ville de Sainte-Brigitte-de-Laval en date du 26 octobre 2022 (voir annexe 6) et il n'y a aucune raison de croire que celui-ci n'aurait pas été en mesure de livrer le bâtiment à la date convenue au contrat préliminaire (annexe I) le 18 décembre 2022;

Le 3 novembre 2022, la représentante de l'entrepreneur, Nathalie Fournier, a contacté la directrice développement hypothécaire à la Banque Nationale,



madame Chantal Girard, laquelle lui a confirmé que l'argent nécessaire pour l'achat de la maison serait disponible le 3 ou 4 décembre 2022, tel qu'il appert de l'échange de courriels (voir Annexe 7)

#### 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

Or, étant donné qu'il n'y a pas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles, dans le cas présent, le plan de garantie ne peut attribuer une responsabilité ou un manquement à l'entrepreneur.

L'entrepreneur ayant respecté ses obligations et n'ayant commis aucune faute, l'administrateur ne peut accueillir la demande de remboursement d'acompte du seul fait que le bénéficiaire aurait changé d'idée, ne voulant plus faire l'achat du bâtiment, et ce, à quelques jours de la date de livraison convenue entre les parties.

Considérant les faits énoncés, l'administrateur rejette la réclamation du bénéficiaire à l'égard de la demande de remboursement d'acompte de 13 500 \$.

### Preuve à l'audience

#### Sébastien St-Pierre

[10] En avril 2022, Sébastien St-Pierre avec sa conjointe du moment ont trouvé dans Internet que Terrain Dev avait des terrains intéressants.

[11] Ils ont eu une première rencontre le 20 avril 2022 avec Madame Christina Coulombe, courtier immobilier et Nathalie Fournier de Terrain Dev.

[12] Ils choisissent alors un modèle de maison et un terrain au 85 rue des Alpes à Sainte-Brigitte parmi les différents offerts.

[13] Ils reviennent le 29 avril 2022 (pièce A-1) pour une seconde rencontre, au cours de laquelle ils signent le contrat préliminaire avec les deux mêmes Christina Coulombe et Nathalie Fournier ;

[13.1] la conjointe du moment (au patronyme étranger) a aussi signé ce contrat préliminaire pour ensuite retirer son nom, enlevée du projet car elle aurait été une investisseuse étrangère.

[14] Le contrat préliminaire (note du Tribunal : il s'agit du modèle de la GCR<sup>2</sup>) a la clause 9.4.1. (note du Tribunal : aucun montant minimal n'est mentionné, ni le montant mensuel) :

9.4.1 Le présent Contrat préliminaire est conditionnel à ce que l'acheteur produise dans les vingt et un (21) jours de la date d'acceptation du Contrat préliminaire par les Parties, une confirmation écrite à l'effet qu'il a obtenu, à ses frais, d'une institution financière reconnue, un prêt hypothécaire de 1 rang, d'un montant d'au moins \_\_\_\_\_ dollars (\_\_\_\_\_ \$), à un taux ne dépassant pas cing \_\_\_\_\_ pourcent (5 %) l'an, amorti sur une période de vingt cing \_\_\_\_\_ (25) ans, exigible dans cing \_\_\_\_\_ (5) ans et remboursable par

<sup>2</sup> [https://www.garantiegr.com/app/uploads/2023/08/gcr-c070\\_cpnc\\_interactif\\_04-2022.pdf](https://www.garantiegr.com/app/uploads/2023/08/gcr-c070_cpnc_interactif_04-2022.pdf)



versements mensuels d'environ \_\_\_\_\_ dollars (\_\_\_\_\_ \$), en vue de financer l'acquisition de son immeuble.

Si l'acheteur échoue dans l'obtention du prêt hypothécaire dans le délai ci-dessus mentionné, il devra en aviser le vendeur immédiatement. Sur réception de cet avis, le vendeur pourra dans les cinq (5) jours suivant la réception de cet avis :

a) **soit exiger par écrit que l'acheteur sollicite de nouveau dans les (2) jours suivants, aux frais de l'acheteur, tel prêt hypothécaire aux mêmes termes et conditions, auprès d'une institution financière reconnue désignée par le vendeur** et l'acheteur s'engage à fournir les informations et documents requis pour l'obtention du prêt hypothécaire ;

b) soit renoncer purement et simplement aux droits qui lui sont conférés par le Contrat préliminaire et son acceptation.

Si l'acheteur échoue de nouveau dans l'obtention du prêt hypothécaire dans les quinze (15) jours à compter de la date de la demande du vendeur à cet effet, ou **si le vendeur ne procède pas à une telle demande dans le délai imparti** ou renonce autrement aux droits qui lui sont conférés par le Contrat préliminaire, **celui-ci sera résolu et les acomptes versés par l'acheteur lui seront remboursés sans autre recours de sa part et d'autre (caractères gras du Tribunal)**

[15] Dans une Annexe signée (pièce A-4), signée le 29 avril, il est écrit parmi les « Autres conditions » :

Ce présent contrat est conditionnel a la vente de leur maison située au [... note : adresse caviardée par le Tribunal],

La Clause de 72h s'applique

[16] Le prix total, avec les taxes applicables, était de 595,905.36\$.

[17] C'est Terrain Dev qui s'est occupée du financement avec un courtier hypothécaire qui était Carole Girard pour en arriver à ce montant.

[18] Au 6 mai 2022 (pièce A-8, p. 49 du pdf), la Banque Nationale a *le plaisir de confirmer l'acceptation* de sa demande de financement hypothécaire pour 345,905.36\$, garanti par une hypothèque de premier rang de 595 905.36\$:

Banque Nationale – Acceptation de votre financement hypothécaire – Sébastien St-Pierre [...] La Banque Nationale a le plaisir de vous confirmer l'acceptation de votre demande de financement hypothécaire [...] **Le montant total du financement approuvé est de 345 905.36\$ [...]**

**Montant de l'hypothèque : 595 905,36 \$**

L'hypothèque garantit le remboursement de votre prêt. Le montant de l'hypothèque peut être plus élevé que le montant de votre prêt.

Rang de l'hypothèque : Premier rang (**caractères gras du Tribunal**)

[19] La différence entre ce financement (345,905.36\$) et le prix de vente au contrat préliminaire (595,905.36\$) est de 250,000\$, il en comprend qu'il doit absolument avoir une vente à 450,000\$ pour sa demeure pour avoir un *cash down* de 250,000\$ pour l'achat de 595,905.36\$.



- [20] Il a vendu sa maison le 30 novembre 2022, au coût de 382,000\$, une fois l'hypothèque et les autres charges payées, il disposait d'un montant de 160,000\$ pour la mise de fond pour l'acquisition de la nouvelle demeure.
- [21] A la mi-octobre, quand il a l'offre d'achat pour sa demeure à Bellechasse (entre le 20 et 27 octobre 2022, offre non produite au dossier), il a contacté Terrain Dev pour dire que la mise de fond, ça ne marchera pas, que le projet va être mis au rencart car ça ne marchera pas financièrement.
- [22] Il y a une correspondance de courriels à partir du 2 novembre 2023 (pas avant).
- [23] Il a fait une démarche pour se financer :
- [23.1] il a fait une demande de préautorisation hypothécaire à sa courtière hypothécaire (note du Tribunal : sans donner de nom précis) et a eu en date du 1<sup>er</sup> novembre 2022 (pièce A-8.1), une autre pré-autorisation hypothécaire, où la même Banque, la Banque Nationale, est *heureuse de confirmer* qu'un financement a été préautorisé ;
- [23.1.1] (note du Tribunal : non pas pour un prêt hypothécaire maximal) ;
- [23.1.2] pour un *prix d'achat maximal préautorisé* de 408,316.31\$.
- [24] Il a montré cette pré-autorisation à Terrain Dev au début novembre pour leur montrer qu'il n'était pas capable d'acheter la maison.
- [25] Il envoie ce courriel le 7 novembre 2022 (pièce A-5) :
- Je suis conscient qu'on s'est parler la semaine passé. Je n'ai même pas d'hypothèque signée et j'ai pas signé les plans. Je comprends que j'ai déjà fait des mises de fond mais la vente de ma demeure s'est effectuée après et je n'ai pas eu le montant souhaité. Ma pré autorisation de Chantal m'autorisait un montant de 345 000\$ pas 400 000\$ au mois de mai, les taux ont encore montés suite à cela.
- Je fais pas cela pour mettre personne dans le pétrin, je n'ai pas les fonds nécessaires.
- [26] Il a reçu des courriels de Terrain Dev qu'on allait essayer de changer le projet mais il manquait encore du financement pour ces options, quant à la proposition d'un jumelé, ce n'était pas ce qu'il voulait à ce moment-là.
- [27] Il a eu une rencontre avec Monsieur Bragoli où il a dû expliquer, « *où on a eu une discussion ensemble et on est venu en commun accord que le projet ne pouvait pas avoir lieu.* »
- [28] À la question, si Madame Fournier ou Monsieur Bragoli lui ont proposé en 2022 d'aller se financer à un autre endroit, il répond *non*.
- [29] Il a déboursé 10,000\$ pour réserver le terrain au début du projet et remis 3,500\$ en octobre 2022 pour s'assurer d'une date de début de construction (sa maison de Bellechasse n'était pas vendue à ce moment-là)
- [30] Il réclame ses 13,500\$, n'ayant pas rempli les conditions au contrat, soit avoir la mise de fond nécessaire pour réaliser le projet.



[31] En contre-interrogatoire :

[31.1] à la question si c'est lui qui a demandé de prévoir cette condition de financement et non Terrain Dev ? ;

[31.1.1] il répond « *moi c'est sûr que pour arriver au montant de 595,000\$ il fallait qu'il ait un cash down de 250,000\$* », il ne peut pas dire si c'est lui ou Terrain Dev qui a demandé de mettre une condition quant au financement dans le contrat ;

[31.2] c'était dans votre intérêt pour pouvoir le payer?

[31.2.1] il répond oui ;

[31.3] est-ce qu'avant la signature du contrat vous avez eu une discussion sur la mise de fond à payer ?

[31.3.1] il répond non, ça a été établi parce que dès la première rencontre [20 avril] on avait un prix de 605,000\$ pour l'achat de la nouvelle maison et au 29 avril quand on a procédé à la signature du contrat [préliminaire] on a fait baisser le prix du projet à 595,000\$, donc au 20 avril on savait qu'il fallait au moins 250,000\$ de mise de fond ;

[31.4] si c'est prévu nulle part dans le contrat et dans les Annexes ?

[31.4.1] il répond que non, le montant de 250,000\$ n'a pas été ajouté au contrat ;

[31.5] n'est-il pas exact qu'à l'Annexe A-4, il n'y a aucun prix de vente minimal de sa résidence?

[31.5.1] il répond oui ;

[31.6] vous avez fait référence que le prix de vente minimal de votre maison devait être de 450,000\$, n'est-il pas exact que ce montant n'est écrit nulle part dans le contrat ou les Annexes?

[31.6.1] il répond oui mais le 20 avril quand on a fait les papiers envoyés à Madame Girard pour le prêt hypothécaire, il le savait d'avance qu'il allait avoir besoin d'une mise de fond de 250,000\$ pour avoir la somme nécessaire pour réaliser le projet et Madame Girard savait pertinent que ça prenait 250,000\$ ;

[31.7] n'est-il pas exact que vous n'avez pas envoyé l'avis prévu au 2<sup>e</sup> alinéa de la clause de financement « Si l'acheteur échoue dans l'obtention du prêt hypothécaire dans le délai ci-dessus mentionné, il devra en aviser le vendeur immédiatement » ?

il répond non car à ce moment-là le prix de vente de sa maison était correct, l'approbation hypothécaire avait été faite pour le 6 mai ;



- [31.8] n'est-il pas exact qu'au mois d'octobre 2022, vous avez demandé à Terrain Dev d'accélérer le processus de construction pour avoir une date de livraison plus rapprochée de l'immeuble?
- [31.8.1] il répond **ne pas** avoir demandé que ce soit accéléré ;
- [31.8.2] on a juste demandé de savoir quand on pourrait avoir la maison le plus tôt possible, de pouvoir commencer la construction (à la même date que prévue au départ, le 20 avril on disait un début de construction au début décembre 2022) ;
- [31.8.3] il a versé un second versement le 11 octobre 2022 de 3,500\$ à la demande de Terrain Dev **pour la demande du permis de construction**, ce montant n'était pas prévu au contrat, sa maison était en vente, il n'y avait pas eu d'offre d'achat à ce moment ;
- [31.9] n'est-il pas exact que la première fois que vous avez soulevé un problème au niveau du financement, c'est à la fin octobre/début novembre 2022? ;
- [31.9.1] il répond oui ;
- [31.10] n'est-il pas exact qu'avant la fin octobre/début novembre 2022, vous n'avez pas dit à Terrain Dev que le prix que vous alliez obtenir de la vente était inférieur que celui que vous aviez envisagé?
- [31.10.1] il répond qu'il le savait avec Madame [Chantal] Girard car c'est avec elle qu'il avait communiqué quant au prix de vente, mais pas à Terrain Dev.

### Patrick Bragoli

- [32] Il est président de la société Entrepreneur Terrain Dev.
- [33] Lui n'a pas fait de démarche pour le financement de Monsieur St-Pierre, c'est Monsieur St-Pierre par l'entremise d'une courtière hypothécaire de la Banque Nationale qui a fait les démarches, Chantal Girard, qui ne travaille pas pour Terrain Dev et la Banque Nationale n'appartient pas à Terrain Dev, tous les documents personnels (rapports d'impôt, bilans, etc.) ne sont pas passés par Terrain Dev, il n'est pas accrédité comme courtier – ils réfèrent des courtiers mais le client est libre de se financer où il veut.
- [34] En contre-interrogatoire, à la question comme le financement du 6 mai 2022 montre 345 905.36\$, quel est alors la mise de fond nécessaire par rapport au prix de vente ;
- [34.1] il répond :
- [34.1.1] l'ignorer ;
- [34.1.2] il n'a pas fait le calcul ;
- [34.1.3] malgré la différence entre ce montant et le prix de vente, il n'est pas en mesure de conclure qu'il faille une mise de fond



de 250,000\$, ce n'est pas dans ses compétences de répondre aux clauses de financement.

- [35] Après la plaidoirie des procureurs du Bénéficiaire et de l'Entrepreneur, alors que le Tribunal lit tout haut certains échanges de courriels de novembre 2022 (pièce A-5), le témoin ajoute :
- [35.1] au cours de sa rencontre de novembre 2022 avec Monsieur St-Pierre, il n'a pas vu la lettre [de financement] du 1<sup>er</sup> novembre ;
- [35.2] il affirme avoir offert de rester en solde de prix de vente s'il manquait *un petit montant* ;
- [35.3] il a aussi offert de revoir les plans, réduire les extras ;
- [35.4] de son côté Monsieur St-Pierre n'a jamais prouvé qu'il manquait un montant à la mise de fond, il a dit qu'il laissait sa blonde du moment, c'était la raison pour laquelle il souhaitait sortir de l'offre d'achat ;
- [35.5] ça a été une rencontre brève, lui voulait récupérer son dépôt pendant qu'il était en mode solution.

### **Nathalie Fournier**

- [36] Elle est directrice des ventes chez l'Entrepreneur, elle agit aussi avec les courtiers immobiliers.
- [37] Elle a signé le 29 avril 2022 le contrat préliminaire avec le Bénéficiaire (A-1) et l'Annexe (A-4).
- [38] À la question : la clause 9.4.1 relative au financement, est-ce que c'est Terrain Dev ou le Bénéficiaire qui a demandé cette condition ?
- [38.1] elle répond qu'il n'y a pas de condition au 9.4.1., ça ne dit pas que c'est conditionnel à la vente de la maison, c'est dans l'Annexe, et dans l'Annexe, Monsieur leur a demandé d'ajouter comme quoi le financement était conditionnel à la vente de sa maison, elle imagine que s'il ne vendait pas sa maison il n'aurait pas pu supporter sa maison plus acheter une autre maison à 500,000\$.
- [39] Avant la signature du contrat préliminaire, il n'y a eu aucune discussion entre Terrain Dev et le Bénéficiaire quant à la mise de fond à donner, ce n'est pas dans sa cour, elle ne parle jamais de ça avec les clients.
- [40] C'est la Banque et le client, selon le contrat, qui vont décider ensemble de quelles façons ils vont faire le financement.
- [41] Avant la signature du contrat préliminaire, il n'y a eu aucune discussion entre Terrain Dev et le Bénéficiaire quant au prix de vente de la résidence du Bénéficiaire dans Bellechasse.



[42] La lettre du 6 mai 2022 de la Banque Nationale lui a été transmise parce que le **contrat préliminaire de la GCR demande une preuve de financement à 9.4.1**, donc il avait rempli sa condition, il lui a envoyé une preuve de financement ;

[42.1] elle n'a eu aucune discussion à la suite de la réception de ce document quant au financement hypothécaire.

[43] Un premier acompte de 10,000\$ avait été versé à la signature du contrat préliminaire, c'est indiqué [à 9.2.1 – note du Tribunal, ce versement a eu lieu deux mois plus tard en juin].

[44] Un deuxième acompte de 3,500\$ a été versé le 11 octobre 2022, parce que Monsieur a envoyé un texto à Christina Coulombe (courtier immobilière) que sa maison allait être vendue et il voulait qu'on accélère le processus (demande de permis, commande des matériaux, faut qu'on se prenne trois à quatre mois à l'avance) ;

[44.1] le Tribunal a demandé à l'audience où était ce texto, le témoin a envoyé trois captures d'écran ; le Tribunal note que :

[44.1.1] ce texto allégué, où n'apparaît nulle part de demande d'accélération de la part du Bénéficiaire, n'a pas été envoyé au témoin mais à la courtier immobilière qui n'a pas témoigné à l'audience ;

[44.1.2] ces *Screenshots* lui ont été envoyés par Christina Coulombe, c'est Madame Coulombe qui lui a dit ce que le client lui avait dit ;

[44.1.3] les trois captures d'écran produites ne comportent pas de dates des échanges, les « propriétés » sont les dates des captures d'écran et non des envois du Bénéficiaire ;

[44.1.4] sur l'un (IMG\_9173) le Bénéficiaire dit « J'ai une promesse d'achat pour ma demeure, signé et accepté » et l'autre interlocuteur qui serait la courtier immobilière répond « Super !! Yeahhh!! M'envoyer la lettre de financement sans conditions lorsque se sera finale :)! », ce à quoi répond le Bénéficiaire « Ok » - Capture d'écran datée du 13 octobre 2022 ;

[44.1.5] sur l'autre (IMG\_9227), la courtier demande quand est la prise de possession prévue dans l'offre d'achat, question sans réponse quant à la date (capture d'écran du 17 octobre) ;

[44.1.6] sur l'autre (IMG\_9316), à la question il ira où, il répond « je ne sais pas encore », capture d'écran du 25 octobre 2022 ;

44.1.6.1. le Tribunal note que la photo (IMG\_9316), a tout en haut une phrase coupée dont on a que la fin « au dessus de 600 000... on va être loin du compte » ;



- [45] À la suite du texto [note du Tribunal, non produit], la **courtière immobilière lui a demandé** si on pouvait accélérer le processus, elle a répondu qu'il n'avait pas levé ses conditions car la vente n'était pas officielle ;
- [45.1] comme cela engendre des coûts, elle a répondu que s'il voulait accélérer, elle demandait un paiement non remboursable de 3,500\$ pour couvrir les frais de permis et les frais d'architecte pour le plan – elle a aussi commandé la structure, portes et fenêtres.
- [46] Elle n'a eu aucune discussion quant au prix que le Bénéficiaire allait avoir de la vente de sa résidence, de ses conditions et du financement, ce n'est qu'en cours de route qu'il a dit que ce n'était plus réalisable, elle n'a jamais reçu de lettre de refus de la banque qu'il ne passait plus au financement.
- [47] La lettre du 1<sup>er</sup> novembre 2022 [sur le financement), elle ne l'avait jamais vue auparavant.
- [48] Le permis de construction (A-8) montre « demande débutée le 19 octobre 2022 » et « demande complétée le 26 octobre 2022 ».
- [49] La première fois que le Bénéficiaire les informe d'une problématique quant au financement est au début novembre (quelques jours après la demande de permis).
- [50] Elle n'avait jamais eu d'indice avant que « pouf! » ça ne marche plus ;
- [50.1] il avait eu une offre d'achat, tout était beau pour lui et tout à coup « pouf! » ça ne marche plus au financement, elle a demandé (verbalement) une lettre de refus – il ne l'envoie pas.
- [51] Normalement quand le financement ne fonctionne plus au montant X\$ on demande une lettre de refus et la banque leur envoie une lettre de refus mais elle n'a jamais reçu la lettre de refus.
- [52] Avant novembre 2022, le Bénéficiaire ne lui avait jamais dit que le prix de vente de sa maison serait inférieur à celui envisagé.
- [53] En novembre 2022, aussitôt que le paiement [de 3,500\$] était rentré en octobre, on a parti la machine pour satisfaire Monsieur St-Pierre, elle avait parti les commandes, de toiture, portes et fenêtres, tout ce qui est structure avait déjà été commandé et réservé et quand on signe et qu'on va de l'avant avec une commande on s'engage à la payer – il leur a occasionné du *trouble* financier.
- [54] Quant aux plans, ils étaient finalisés avec les goûts du Bénéficiaire pour avoir le permis, on a sept versions de plan, il y a eu du travail d'architecte de fait.
- [55] Aujourd'hui la situation du terrain où le projet devait avoir lieu : vu que c'est en litige, elle ne peut pas le vendre entre temps, on doit supporter le terrain ;
- [55.1] la GCR leur demande de signer un document d'annulation de contrat et dans ce document ça dit est-ce que des acomptes ont été versés selon une entente commune ? ;



- [55.1.1] ici, il n'y a pas eu d'entente pour faire signer ce document à Monsieur St-Pierre car lui, il veut qu'on lui remette tous ses acomptes, ce qu'elle refuse parce qu'on a eu des dommages ;
- [55.1.2] elle ne peut pas vendre sa propriété à quelqu'un d'autre tant que ce document n'est pas signé par les parties.

[56] En contre-interrogatoire, à savoir si au moment de faire la demande de permis :

[56.1] la maison du Bénéficiaire était vendue ?

[56.1.1] elle répond non ;

[56.2] est-ce que les conditions liées au financement étaient remplies ?

[56.2.1] elle répond non, mais rien ne disait que Monsieur St-Pierre ne passerait pas au financement, tout semblait correct ;

[56.3] et vous avez quand même procédé à faire une demande de permis?

[56.3.1] elle répond oui, à la demande de Monsieur St-Pierre.

[57] Elle ajoute avoir quand même fait des dépenses depuis ce temps et qu'ils supportent le terrain.

### **Contre-preuve du Bénéficiaire**

[58] En contre-preuve, le Bénéficiaire ajoute par l'entremise de son procureur que c'est le 3 novembre que les conditions de la promesse d'achat ont été remplies par l'acheteur de Monsieur Saint-Pierre ;

[58.1] à la question du Tribunal : mais c'est avant le 3 novembre qu'il a contacté Terrain Dev ?

[58.1.1] il répond oui parce que le montant était déjà défini.

[59] La demande de paiement de 3,500\$ est venue de Terrain Dev, ce n'est pas lui qui l'a proposé ;

[59.1] en avril on avait déjà prévu une prise de possession rapide, il n'a pas mémoire d'avoir envoyé un texto pour améliorer le processus ;

[59.2] le Tribunal a alors fait remarquer à tous ne pas avoir au dossier, un texto du Bénéficiaire avant le 11 octobre demandant d'accélérer le processus.

### **Plaidoiries**

#### **Bénéficiaire**

[60] Pour le Bénéficiaire, la cause se résume simplement à la lecture de la clause 9.4.1 :

[60.1] la clause est incomplète puisqu'elle ne mentionne aucun prix – en soi-même, ce pourrait être suffisant pour annuler le contrat.

[61] Le litige porte essentiellement : est-ce que la preuve de financement du 6 mai 2022 est suffisante pour remplir la condition de cette clause ou est-ce la toute logique que c'est l'obtention du financement au final qui est important.



- [62] Ici, on a Terrain Dev, une courtière hypothécaire, une courtière immobilière qui le 6 mai 2022 ont produit un document sans que ce soit une démarche faite par Monsieur St-Pierre (sic!) qui accordait un financement, un prêt de 345,905\$, qui prenait en considération une mise de fond de 250,000\$ ;
- [62.1] la condition mentionnée à l'Annexe, c'est la vente de la maison de Monsieur St-Pierre, elle s'est concrétisée le 30 novembre 2022 – le prix prévu de la vente, selon le témoignage de Monsieur St-Pierre était de 450,000\$, ce n'est pas le prix obtenu et ça a affecté sa mise de fond et sa capacité d'emprunt ;
- [62.2] le 1<sup>er</sup> novembre 2022, il a reçu le financement pièce A-8.1, pour un achat de 408,316.31\$ - il est alors rentré en communication avec Terrain Dev pour leur dire qu'il lui était impossible de se porter acquéreur du terrain tel que prévu dans le contrat préliminaire.
- [63] Selon 9.4.1. a), si l'acheteur **échoue dans l'obtention du prêt hypothécaire** dans le délai ci-dessus mentionné il devra en aviser le vendeur ;
- [63.1] ici on voit que ce n'est pas seulement pouvoir fournir une confirmation hypothétique d'une hypothèque, c'est l'obtention du prêt hypothécaire ;
- [63.2] ce serait trop facile de fournir des pré-autorisations assorties à des conditions (voir à l'article 1497 C.c.Q., sur les obligations conditionnelles), la décision de la Cour du Québec dans l'affaire *Laflamme* (citée ci-après) est toute simple, elle se positionne sur un cas qui ressemble au nôtre ;
- [63.2.1] la clause dans cette décision est en tout point similaire à la nôtre – est-ce que la condition est remplie sur la preuve de financement ou est-ce l'obtention du financement qui est important.
- [64] Monsieur St-Pierre n'a jamais été en mesure d'obtenir le financement pour l'acquisition de l'immeuble projeté.
- [65] Même s'il n'est pas écrit qu'il fallait une mise de fond de 250,000\$, cela transparaît du financement., et cette mise de fond est une condition au final.
- [66] Les conditions selon 1497 C.c.Q. sont suspendues jusqu'à ce que la condition soit remplie et elles n'ont jamais été remplies.
- [67] Dès qu'il a été mis au courant qu'il ne pourrait pas remplir ses conditions il a avisé Terrain Dev.
- [68] Contrairement à 9.4.1, Terrain Dev n'a pas redemandé un financement (*le vendeur pourra dans les cinq jours demander un refinancement*) – la conséquence « *ou si le vendeur ne procède pas à une telle demande* », aucune institution financière n'était prête, le contrat est résolu – c'est tout simple.
- [69] Il y a une clause de financement conditionnel à ce que quelque chose se produise, ce quelque chose ne se produit pas, « la vente de la maison mais en



fonction du financement accordé en date du 6 mai 2022 », on sous-entend une vente avec une mise de fond de 250,000\$.

- [70] Ce n'est qu'une fois que toutes les conditions sont remplies on est en mesure d'obtenir le financement.
- [71] Tant que le financement n'était pas attaché, il ne l'était pas.
- [72] On s'est précipité jusqu'à un certain point pour conclure cette vente-là, mais sans se préoccuper que le financement fût attaché.
- [73] Le financement était attaché à condition de vendre pour une mise de fond de 250,000\$ mais dès qu'il a su qu'il n'était pas dans l'hypothétique mais dans le réel, il a contacté Terrain Dev.
- [74] Comme les conditions suspensives ne sont pas remplies, le contrat devient caduc, l'entrepreneur aurait dû attendre avant d'entreprendre les démarches, le financement n'a jamais été attaché, et le contrat a prévu le remboursement car le contrat est caduc.
- [75] L'erreur de la GCR a été de considérer le financement du 6 mai puis la vente de la maison sans mettre ces deux éléments ensemble.
- [76] Il plaide qu'en vertu de 1619 du Code civil, les intérêts sont dus à partir du moment où il a fait sa demande à GCR le 8 décembre 2022 (sic!).

### **Entrepreneur**

- [77] L'Entrepreneur plaide que le contrat préliminaire – l'achat de la maison est assujettie à trois conditions :
- [77.1] (1) obtention du permis de construction, condition satisfaite en octobre 2022 (pièce A-8) ;
- [77.2] (2) la vente de la résidence de Monsieur St-Pierre, la condition telle que rédigée dans l'Annexe est claire et n'a pas à être interprétée, elle ne prévoit pas de prix de vente minimal que le Bénéficiaire devait obtenir pour dire que la condition soit satisfaite, il devait la vendre tout simplement ;
- [77.2.1] au moment de la signature du contrat préliminaire, et quand le Bénéficiaire a demandé d'accélérer les travaux, il n'y a eu aucune discussion entre les parties sur le prix de vente ;
- [77.2.2] malgré tout, le Bénéficiaire décide de verser un acompte supplémentaire le 11 octobre qui n'était pas prévu au contrat, que Terrain Dev a demandé puisque le Bénéficiaire demandait d'accélérer les travaux ;
- [77.2.3] la condition de la vente a été remplie et accomplie, ça s'est cristallisé le 30 novembre 2022 (pièce A-8) ;
- [77.2.4] ce contrat de vente suit une offre d'achat dans laquelle offre d'achat le prix de vente était prévu donc avant le 30 novembre le Bénéficiaire savait à quel prix il allait la vendre ;



- [77.2.5] le moment qu'il a su quel serait le prix de vente, que ce soit avant ou après le 11 octobre n'a pas d'importance car à partir du moment qu'il vend sa maison la condition est remplie, il n'y a pas de prix de vente de mentionné ;
- [77.2.6] l'écrit est complet, on n'a pas à compléter par témoignage comme quoi c'est sous-entendu ;
- [77.3] (3) obtention du financement : au moment de la signature du contrat préliminaire, il n'y a eu aucune discussion entre les parties sur le montant de la mise de fond donnée par le Bénéficiaire ;
- [77.3.1] la clause 9.4.1 prévoit une ligne où on peut inscrire le montant minimal du financement que le Bénéficiaire doit obtenir et aucun montant minimal n'a été inscrit, ça ne veut pas dire que c'est incomplet, c'est à la discrétion des parties de le prévoir, le Bénéficiaire avait toute latitude de combler le financement par ses propres avoirs ;
- [77.3.2] telle que rédigée, elle est claire et n'a pas à être interprétée ;
- [77.3.3] la condition a été remplie le 6 mai 2022, on est encore dans le délai de 21 jours, il a témoigné à son contre-interrogatoire qu'il était satisfait de ce financement- préapprobation ;
- [77.3.4] il a obtenu le financement mais a décidé de ne pas aller de l'avant.
- [78] L'Entrepreneur n'a obtenu aucune lettre de refus, que ce soit à la suite de la lettre du 6 mai 2022 ou la deuxième demande de financement du 1<sup>er</sup> novembre, il n'y a eu aucune lettre de refus d'une institution.
- [79] D'ailleurs, la lettre du 1<sup>er</sup> novembre 2022 n'a jamais été transmise à Terrain Dev.
- [80] En réponse à la prétention que l'Entrepreneur aurait précipité la vente, c'est plutôt le Bénéficiaire qui a demandé au 11 octobre 2022 d'accélérer les travaux parce qu'il allait vendre sa résidence et il devait se loger ;
- [80.1] le Tribunal a alors fait remarquer, ne pas avoir entendu cela en preuve.
- [81] Le Bénéficiaire ne peut pas prétendre que la condition liée au financement n'a pas été remplie :
- [81.1] il a dit en contre-interrogatoire qu'il était satisfait de la lettre de la Banque Nationale du 6 mai ;
- [81.2] il n'a pas envoyé à l'Entrepreneur l'avis prévu au 2<sup>e</sup> alinéa de 9.4.1 à l'effet qu'il avait échoué à obtenir son prêt hypothécaire à la suite du délai de 21 jours (on serait à la fin du mois de mai) ;
- [81.2.1] quand il demande d'accélérer les travaux, il ne mentionne pas à Terrain Dev que le financement ne fonctionne pas ni qu'il n'en est pas satisfait.



- [82] Subsidiairement, par son comportement, le Bénéficiaire a unilatéralement renoncé à la condition relative au financement – la clause relative au financement, cela ressort du témoignage de Monsieur St-Pierre et Madame Fournier, a été prévu au bénéfice exclusif du Bénéficiaire, ce n'est pas au bénéfice de l'Entrepreneur.
- [83] La Cour d'appel dans *Latulippe c. Bouchard* 2006 QCCA 561 et dans *Brunelle Entrepreneur* 2016 QCCA 332 a confirmé que lorsqu'une offre d'achat est conditionnelle à l'obtention du financement par l'acheteur ;
- [83.1] la condition est toujours stipulée en faveur de l'acheteur sauf disposition claire à l'effet contraire et que l'acheteur est libre d'y renoncer de façon unilatérale ; et
- [83.2] ici, il a renoncé de **manière tacite** à la condition qui était stipulée en sa faveur par rapport au financement, il a continué à agir de manière à donner suite au contrat envisagé en versant le premier acompte en juin 2022 (voir la pièce A-3, on voit le moment, 29 juin 2022) et en demandant l'accélération des travaux en octobre 2022 après la lettre du 6 mai ;
- [83.2.1] le Tribunal a alors fait remarquer que la preuve était absente quant au texto allégué du Bénéficiaire St-Pierre à l'Entrepreneur Terrain Dev *d'accélérer le processus*.
- [84] En conclusion, Terrain Dev est justifié de conserver les acomptes puisque le Bénéficiaire a résolu le contrat malgré que les conditions aient été rencontrées.
- [85] L'Entrepreneur ne s'est pas enrichi d'une façon injustifiée car il avait déjà consacré temps et énergie (commandes, modifications aux plans, support du terrain).
- [86] Quant à la décision des petites créances dans *Laflamme* (citée ci-après), dans cette décision c'est la banque qui s'était retirée et non, l'acheteur potentiel qui a décidé de se retirer, c'est une distinction importante.

### Réplique du Bénéficiaire

- [87] En réplique à la plaidoirie de la procureure de l'Entrepreneur et au témoignage supplémentaire de Patrick Bragoli après les plaidoiries (cité au paragraphe [35] ci-haut), le Bénéficiaire plaide que le Tribunal doit se concentrer sur la clause 9.4.1 :
- [87.1] est-ce qu'il se qualifie pour le financement, cette réponse est *non* ;
- [87.1.1] ça a été hypothétique que *oui*, mais c'est *non* et Terrain Dev n'a pas demandé d'être financé ailleurs s'il avait pu être financé ailleurs, donc le contrat devient caduc ;
- [87.2] Patrick Bragoli savait que la vente telle que prévue ne fonctionnerait pas mais au niveau du contrat ce n'est pas ça [les alternatives citées à son témoignage] qui est prévu ;
- [87.2.1] si on ne passe pas au financement l'Entrepreneur peut diriger l'acheteur vers une autre source de financement de son choix,



ça n'a pas été fait, le contrat tombe en son entièreté, c'est prévu au contrat que les acomptes sont renvoyés au Bénéficiaire.

## DÉCISION

[88] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage du Bénéficiaire est accueillie en partie.

### Bref rappel de l'état du droit quant à l'article 9 du *Règlement*

[89] L'article 9 du *Règlement* stipule :

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

1° dans le cas d'un contrat de vente:

a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;

b) soit le parachèvement des travaux si le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété, à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;

[90] Quant au sens à donner à « contrat de vente » à l'article 9 et à la compétence juridictionnelle du Tribunal, le Tribunal fait siennes, les conclusions de son confrère Jean Philippe Ewart dans l'affaire *Desrochers c. Sotramont Québec inc.*<sup>3</sup> de 2010 :

#### Expression 'contrat de vente' au Règlement

[65] L'expression 'contrat de vente' à l'article 9 du Règlement emporte-t-elle le contrat préliminaire de l'article 1785 C.c.Q., tenant compte que généralement le 'contrat de vente' au sens du Code civil [37]<sup>4</sup> est translatif de propriété.

[66] L'article 1785 C.c.Q. se lit comme suit :

« 1785. Dès lors que la vente d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, est faite par le constructeur de l'immeuble ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, elle doit, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol, être précédée d'un contrat préliminaire par lequel une personne promet d'acheter l'immeuble. Le contrat préliminaire doit contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, dans les 10 jours de l'acte, se dédire de la promesse. »

[67] Le contrat préliminaire prévu aux articles 1785 et suivants C.c.Q. n'est pas translatif de propriété mais est plutôt une promesse par un promettant acheteur d'acheter l'immeuble.

<sup>3</sup> 2010 CanLII 36091 (Jean Philippe Ewart, arbitre) <<https://canlii.ca/t/2bch4>>

<sup>4</sup> [37] Art. 1634 C.c.Q.



[68] Il faut finalement noter que dans le cas du 'contrat de vente', un remboursement d'acompte ne peut être effectué que s'il n'y a pas de contrat de vente conclu, car les acomptes sont alors imputés au prix de vente et de ce fait même ces sommes ne sont plus alors de la nature d'un acompte. D'arriver à la conclusion que le 'contrat de vente' de l'article 9 du Règlement serait une vente et translatif de propriété, causerait la disparition de l'élément auquel on veut pourvoir, l'acompte, et on ne peut donner un tel sens de négation à la mécanique d'un remboursement d'acompte et la volonté du législateur de la prévoir.

Différents auteurs sur le sujet<sup>[38]</sup><sup>5</sup> en viennent majoritairement à la même conclusion.

[69] Le Tribunal est donc d'avis que l'expression 'contrat de vente' à l'article 9 du Règlement réfère entre autre au contrat préliminaire prévu à l'article 1785 C.c.Q. (mais non uniquement). [...]

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

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

[91] La compétence juridictionnelle étant déterminée par le *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)*<sup>6</sup> :

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

<sup>5</sup> [38] Op. cit. ROY, Pauline, LL.D., LA RÉNOVATION ET L'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE D'HABITATION :p. 412, note 161 :

« Nous croyons que l'expression 'contrat de vente' vise la situation où le bénéficiaire et l'entrepreneur sont liés par un avant-contrat ou contrat préliminaire au sens de l'article 1785 C.c.Q., lequel n'implique pas qu'il y ait eu transfert de propriété. ».

Voir aussi CROCHETIÈRE, Serge et DOYON, Gilles, LE RÉGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS NEUFS COMMENTÉ;, Cowansville, Les Éd. Yvon Blais Inc., 1999, p. 37.

<sup>6</sup> 2006 CSC 14 <<https://canlii.ca/t/1n3bl>>.



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.

[92] Quant :

[92.1] à la compétence juridictionnelle du Tribunal d'arbitrage en vertu du *Règlement* sur un contrat préliminaire que le Bénéficiaire qualifie de caduc ; et

[92.2] au fait que l'article 9 a) ne tempère pas spécifiquement le remboursement d'acomptes en présence d'*enrichissement injustifié* causé par des dépenses de l'Entrepreneur, le Tribunal fait siennes les conclusions de son ancienne consœur Karine Poulin, aujourd'hui juge administratif, dans l'affaire *Vitale et Construction Beau-Vain inc.*<sup>7</sup> de 2017 :

[133] Si, au contraire, le Tribunal considère que le contrat n'était plus en vigueur le 12 août 2016, alors l'Administrateur n'avait pas compétence pour rendre une décision. C'est d'ailleurs dans ce sens qu'abonde l'arbitre Claude Dupuis dans l'affaire *Guilbault et Chrétien c. Habitations Lussier* [5]<sup>8</sup>. [...]

[136] Vu le caractère d'ordre public du *Règlement* et les objectifs de protection du consommateur qui le sous-tendent, le Tribunal est d'avis d'adopter une interprétation favorable aux Bénéficiaires et de conclure que le contrat signé par eux était toujours en vigueur faute par l'Entrepreneur d'avoir accepté de le résilier. [...]

<sup>7</sup> *Vitale et Construction Beau-Vain inc.*, 2017 CanLII 152273 (Karine Poulin, arbitre <<https://canlii.ca/t/jfl3k>>

<sup>8</sup> [5] *André Guilbault et Linda Chrétien c. 9120-4867 Québec inc. (Habitations Lussier) et La Garantie Habitation du Québec inc.*, GAMM, 2008-09-004, 23 mai 2008, Claude Dupuis, arbitre <https://t.souqij.ca/Qg48K> ; dans l'affaire *Guilbault*, différente de la nôtre, les parties s'étaient données quittance mutuelle et, à la suite de cette quittance, les Bénéficiaires avaient néanmoins réclamé leur acompte : « [4] Le 2 octobre 2007, les deux parties ont signé une convention de résiliation, dont voici un extrait : [...] 2 Les parties conviennent de résilier à toutes fins que de droit le Contrat préliminaire. 3 En contrepartie, les **clients acceptent que l'entrepreneur conserve l'acompte** versé à la signature du Contrat préliminaire, soit la somme de dix mille dollars (10 000\$); 4 Les parties se donnent mutuellement quittance et se libèrent des obligations prévues au Contrat préliminaire. » (nos caractères gras)



[138] L'Administrateur a soutenu que les Bénéficiaires avaient soit droit au remboursement de la totalité des acomptes, soit aucun droit audit remboursement.

[139] Le Tribunal est d'avis que cette interprétation, bien que conforme au texte du Règlement, est par ailleurs déficiente en ce qu'elle omet de prendre en considération des facteurs importants qui justifient l'arbitre de recourir à l'équité.

[140] En effet, nous sommes ici clairement en présence d'un cas où l'application littérale du Règlement mènerait à une injustice et serait inéquitable puisque l'Entrepreneur serait tenu de rembourser aux Bénéficiaires [...]

[93] Pour sa part, l'Article 7 *Garantie des acomptes* du contrat de garantie (pièce A-2) stipule :

l'Administrateur s'engage à rembourser au Bénéficiaire les Acomptes versés à l'Entrepreneur en cas de manquement par l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales, avant la Réception du bâtiment, résultant [...] de la résiliation pour cause du Contrat couvert [...]

### **Preuve et droit applicable**

[94] D'entrée de jeu, le Tribunal souligne, sans mettre en cause la bonne foi des parties, que la particularité de ce dossier consiste en ses éléments de preuve éparses par rapport aux représentations entendues à l'audience.

[95] La transaction s'est effectuée avec, non pas deux acteurs, soit le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, mais avec quatre, soit, de plus, une « courtière hypothécaire » et une courtière immobilière qui n'ont pas témoigné à l'audience mais qui ont participé à la trame du dossier, par exemple (ce qui suit est loin d'être exhaustif) :

[95.1] Sébastien Girard et Patrick Bragoli ont qualifié Chantal Girard, absente à l'audience, de courtière hypothécaire ;

[95.1.1] Sébastien St-Pierre affirme « *Terrain Dev qui s'est occupée du financement avec un courtier hypothécaire qui était Carole Girard* » ;

[95.1.2] d'une part, le titre de courtier hypothécaire est régi par la *Loi sur la distribution de produits et services financiers* (articles 11.1 et 11.2, LRQ D-9.2), d'autre part, sur ses courriels (voir le courriel du 3 novembre 2022, Annexe VII de la décision, p. 125/139 du pdf), Chantal Girard se qualifie elle-même plutôt de *Banque Nationale/ Directrice Développement hypothécaire* ;

[95.2] le procureur du Bénéficiaire a plaidé que « on a Terrain Dev, une courtière hypothécaire, une courtière immobilière qui le 6 mai 2022 ont produit un document sans que ce soit une démarche faite par Monsieur St-Pierre » ;



- [95.2.1] le Tribunal se demande comment une préautorisation hypothécaire peut avoir lieu sans démarche du Bénéficiaire? ;
- [95.3] l'Entrepreneur a beaucoup fait part « du texto de St-Pierre à Terrain Dev pour accélérer le processus », sa procureure disant que c'était parce qu'il voulait se loger, sans que ce texto du Bénéficiaire à Terrain Dev ne soit produit ;
- [95.3.1] le Tribunal l'a demandé, on lui a produit trois captures d'écran d'échanges sans date (seule est au dossier, la date de la capture de l'écran) entre le Bénéficiaire et sa courtière immobilière et n'a pas vu cette demande d'accélération ;
- [95.4] aucune des « courtières » n'est partie prévue au *Règlement* et pourtant, la décision de la GCR se base sur une fausse prémisse, soit l'interprétation du courriel de Madame Girard : « *madame Chantal Girard, laquelle lui [à Nathalie Fournier] a confirmé que l'argent nécessaire pour l'achat de la maison serait disponible le 3 ou 4 décembre 2022* » ;
- [95.4.1] or, cette phrase est basée sur un courriel mis en Annexe VII de la décision (p. 125/139 du cahier de pièces), et le contenu de ce courriel de Chantal Girard à Nathalie Fournier daté du 3 novembre 2022 est erronément compris car hors le contexte de la réalité des faits:
- Oui le dossier est rendu chez le notaire depuis hier... je lu ai demandé s'il voulait un prêt pont car il va avoir la vente de son condo l'argent juste vers le 3 ou 4 décembre...il m'a dit non qu'il en voulait pas ;
- [95.4.2] alors que la preuve démontre que :
- 95.4.2.1. l'argent en question n'est nullement de l'argent du financement avec une mise de fond capable d'acheter la maison de 595,904.36\$ ;
- 95.4.2.2. l'argent en question, disponible après la vente de la maison le 30 novembre, au final, n'est pas suffisant pour la mise de fond avec une préautorisation du 1<sup>er</sup> novembre 2022 pour un *prix d'achat maximal préautorisé* de 408,316.31\$ rendant donc inutile, le *prêt pont* dont il est question dans le courriel, en entendant de recevoir des sommes insuffisantes pour l'achat de la maison.
- [96] Le Tribunal a analysé les éléments de preuve au dossier à la lumière de l'article 2803 C.c.Q. (« Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention ») et de l'arrêt de la Cour d'appel dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*<sup>9</sup> :

<sup>9</sup> 2006 QCCA 887 <<https://canlii.ca/t/1nvgz>>



## B. Fardeau de preuve

[57] La première juge a attentivement examiné les divers éléments de preuve, à la fois de nature profane et technique, pour déterminer où se situe la vérité. Cette vérité demeure relative plutôt qu'absolue, sans avoir à atteindre un niveau de certitude, puisque s'applique la norme de la prépondérance de preuve fondée sur la probabilité (art. 2804 C.c.Q.), soit celle qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, laquelle excède la simple possibilité.

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresser de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve mais il doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »<sup>10</sup>

[97] Les auteurs Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, dans leur traité *La preuve civile*<sup>11</sup>, mentionnent :

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

[98] La preuve révèle de façon prépondérante que, malgré les démarches qu'effectue Monsieur St-Pierre, il ne peut obtenir le financement requis pour acquérir l'immeuble.

[99] Comme on le sait, la condition de financement ne peut être rencontrée et ce, sans que la preuve ne démontre l'ombre de mauvaise foi de la part de Monsieur St-Pierre.

[100] Dans un courriel du 16 novembre 2022 (pièce A-5, page 30/139), Patrick Bragoli écrit :

Mme Girard n'a pas divulgué aucune information personnelle à vous et là n'est pas le but. Toutefois comme vous aller lire dans le contrat d'achat nous liant tous deux, elle est tenu de nous fournir une lettre d'autorisation de financement incluant le montant approuvé par l'institution

[101] Le Tribunal ne voit pas en quoi Madame Girard était caution du contrat préliminaire et tenue de donner un financement au Bénéficiaire qui, selon une lettre du 1<sup>er</sup> novembre 2022 émise par la Banque Nationale, même Banque que celle de Madame Girard, pour un *prix d'achat maximal préautorisé* de 408,316.31\$, n'a pas les capacités financières pour acheter le bien à 595,905.36\$, faute de financement et de fond.

[102] Même si nulle part dans le contrat préliminaire, la source des 250,000\$ n'est indiquée et qu'il n'est pas écrit que ces 250,000\$ doivent venir de la vente de la maison ;

<sup>10</sup> [1] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.

<sup>11</sup> Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, *La preuve civile*, 4e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, p. 125.



[102.1] il est déterminant pour le Tribunal que dans la lettre du 6 mai 2022, le financement de 345 905.36\$ est conditionnel à une première hypothèque de 595 905.36\$ qui est la considération du contrat de vente ;

[102.2] cela implique que 250,000\$ ne sont pas l'objet de financement hypothécaire et en laissant en blanc le financement minimal dans la clause au contrat à 9.4.1, l'Entrepreneur a également accepté que l'information ait été laissée en blanc et il ne peut pas reprocher au Bénéficiaire ses propres agissements.

[103] Le Tribunal considère non pertinent que le Bénéficiaire ait ou non perdu sa « blonde du moment » à cet instant, s'il ne peut pas passer au financement de bonne foi, il ne peut pas passer au financement.

[104] Le Tribunal considère non pertinent que le Bénéficiaire ait refusé les alternatives d'obtenir une maison « moindre » que ce qui était prévu originalement au contrat résolu, aucune base juridique n'a été présentée au Tribunal en ce sens et le soussigné n'en connaît pas.

[105] Le Tribunal conclut à la résolution du contrat et fait siennes, dans le présent dossier vu la preuve et le droit applicable, les conclusions *Laflamme c. 9263-6026 Québec inc.*<sup>12</sup>, même si dans *Laflamme*, l'institution financière qui avait d'abord accordé le financement l'avait retiré (note du Tribunal : le contrat préliminaire de la GCR a la même clause de financement à 9.4.1 pour les maisons non détenues en copropriété comme ici, et à 10.4.1 pour les condos, comme dans *Laflamme*) :

[13] Il ne fait aucun doute que la clause fait référence à un événement futur et incertain, mais la nature exacte de cet événement ouvre la porte à deux interprétations.

[14] En effet, avec une approche strictement littérale des mots utilisés dans la clause, l'on pourrait conclure que l'événement qui constitue la condition d'achat est la production de la confirmation écrite de l'institution financière. Le cas échéant, la condition serait réalisée le 3 juin 2016 par la production du document confirmant l'approbation du prêt et le contrat serait donc complet et final comme le prétend la défenderesse.

[15] Toutefois, une approche téléologique suggère que la condition mentionnée réfère à l'obtention même du prêt hypothécaire plutôt qu'à la simple production du document. Ceci est beaucoup plus conséquent avec l'objectif visé par la clause et reflète davantage l'intention des parties.

[16] D'ailleurs, le deuxième paragraphe de la clause s'adresse à l'acheteur qui « échoue dans l'obtention du prêt hypothécaire dans le délai ci-dessus mentionné » et non qui échoue dans la production de la confirmation écrite du prêt.

---

<sup>12</sup> 2017 QCCQ 6743 (Petites créances, Gérald Locas, j.c.q.) <<https://canlii.ca/t/h4blg>>.



[17] Bref, la condition mentionnée à la clause 10.4.1 du contrat préliminaire concerne essentiellement l'obtention du prêt par la demanderesse. Cette condition n'a pas été réalisée en l'instance et aucune preuve ne permet de conclure que c'est la demanderesse qui en a empêché l'accomplissement (article 1503 C.c.Q.).

[18] En vertu de l'article 1497 C.c.Q., cette condition suspendait la naissance même de l'obligation de sorte que celle-ci est réputée n'avoir jamais existée. Le contrat est donc devenu caduc et l'acompte de 5 000 \$ versé par la demanderesse devient ainsi sans objet et doit lui être remboursé.

### La plaidoirie subsidiaire de l'Entrepreneur

[106] De façon subsidiaire, le Tribunal répond à la plaidoirie subsidiaire de l'Entrepreneur.

[107] La procureure de l'Entrepreneur a donné lors de ses plaidoiries les références à deux arrêts de la Cour d'appel dans *Latulippe c. Bouchard* 2006 QCCA 561 et dans *9125-5968 Québec inc. c. Brunelle Entrepreneur* 2016 QCCA 332 affirmant que la Cour d'appel a déterminé que le promettant acheteur pouvait de façon unilatérale renoncer à la clause de financement et qu'ici, le Bénéficiaire y avait renoncé de manière tacite.

[108] Cette plaidoirie vient après que la procureure ait par ses questions, voulu démontrer que c'est le Bénéficiaire qui avait demandé une telle clause au contrat à son bénéfice ; voici la preuve :

[108.1] pour le Bénéficiaire, à la question si c'est lui qui a demandé de prévoir cette condition et non Terrain Dev, il répond :

[108.1.1] *moi c'est sûr que pour arriver au montant de 595,000\$ il fallait qu'il ait un cash down de 250,000\$ ;*

[108.1.2] *il ne peut pas dire si c'est lui ou Terrain Dev qui a demandé de mettre une condition quant au financement dans le contrat ;*

[108.2] pour Nathalie Fournier :

[108.2.1] *la lettre du 6 mai 2022 de la Banque Nationale lui a été transmise parce que le contrat préliminaire de la GCR demande une preuve de financement à 9.4.1.*

[109] Comme l'affirme Nathalie Fournier, cette clause est prévue par la GCR<sup>13</sup> dans son contrat préliminaire.

[110] L'Entrepreneur a accepté de signer un contrat préliminaire qui laisse en blanc, la preuve de la capacité de payer l'immeuble à être construit.

[111] De façon subsidiaire, le Tribunal note :

[111.1] que l'arrêt *9125-5968 Québec inc. c. Brunelle Entrepreneur inc.*<sup>14</sup>, se distingue très fortement du présent dossier puisque dans cette affaire, le promettant acheteur avait renoncé par lettre aux conditions et s'était

<sup>13</sup> [https://www.garantiegr.com/app/uploads/2023/08/gcr-c070\\_cpnc\\_interactif\\_04-2022.pdf](https://www.garantiegr.com/app/uploads/2023/08/gcr-c070_cpnc_interactif_04-2022.pdf)

<sup>14</sup> 2016 QCCA 332 <<https://canlii.ca/t/gng3l>>



déclaré prêt à acheter le lendemain chez le notaire, ce qui n'est pas le cas ici :

[4] Le juge de première instance résume ainsi le contexte de cette affaire :

[15] Le **11 avril 2011, les procureurs de 9125 envoient une autre lettre** informant Brunelle que 9125 « *renonce à toutes les conditions qui étaient formulées dans cette offre à son bénéficiaire relativement aux procédures en changement de zonage* ». Brunelle est sommée de se présenter le lendemain au bureau du notaire André Lassonde pour signer l'Acte de vente du terrain, ce qu'elle ne fait pas. (nos caractères gras)

[111.2] que l'arrêt *Latulippe c. Bouchard*<sup>15</sup>, se distingue très fortement du présent dossier puisque dans cette affaire, le promettant acheteur avait envoyé une lettre où il déclare renoncer à la clause :

[14] Je note tout de suite que, selon la Cour, lorsqu'une offre est conditionnelle à l'obtention d'un financement par l'acheteur, la condition, sauf disposition claire au contraire, est toujours stipulée en faveur de l'acheteur. Latulippe était donc parfaitement en droit d'y renoncer, **comme il l'a fait dans sa lettre du 11 décembre**. (nos caractères gras)

[112] Avec égards, alors que les arrêts de la Cour d'appel cités traitent de renonciation expresse dans une lettre, la preuve au dossier n'est pas conforme à la plaidoirie de l'Entrepreneur vu l'état du droit, puisque la Cour suprême a établi qu'on ne pouvait pas « présumer » de la renonciation d'un droit.

[113] La Cour suprême du Canada a écrit dans l'arrêt *The Mile End Milling Co. v. Peterborough Cereal Co.*<sup>16</sup>:

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.

[114] En 2020, la Cour d'appel a rappelé dans un arrêt impliquant un contrat préliminaire, *Habitats District Griffin Îlot 10 inc. c. Duval*<sup>17</sup>, que la renonciation doit être non équivoque :

[2] Dès 2011, l'intimé a conclu un contrat préliminaire avec l'appelante pour l'achat sur plan d'une unité d'habitation en copropriété divise. Le plan qui lui avait été remis préalablement indiquait que l'unité aurait une superficie approximative de 1 321 pi<sup>2</sup>, à laquelle devaient s'ajouter deux balcons de 87 pi<sup>2</sup>, pour une superficie totale de 1 408 pi<sup>2</sup>. **C'est donc cette superficie qui est mentionnée au contrat préliminaire.**

<sup>15</sup> 2006 QCCA 561 <<https://canlii.ca/t/1n3pv>>.

<sup>16</sup> 1923 RCS 131.

<sup>17</sup> 2020 QCCA 1614 (cet arrêt cite les arrêts suivants de la Cour suprême : *Gingras c. Gagnon*, [1977] 1 R.C.S. 217, à la page 222; voir au même effet, *Stendel c. Moidel*, [1977] 2 R.C.S. 256 et *The Mile End Milling Co. v. Peterborough Cereal Co.*, [1924] R.C.S. 120).



[...] [4] Une quinzaine de jours avant la date prévue pour clôturer la vente, l'intimé reçoit le certificat de localisation indiquant une superficie nette de 1 174 pi<sup>2</sup>, soit un écart de près de 12 %.

[5] Il signe néanmoins l'acte de vente le 18 septembre 2014 et paie le prix convenu, sans protester formellement ou réserver ses droits. L'acte de vente ne contient, par ailleurs, aucune clause de renonciation à ses droits ou aux recours afférents à la vente. Il prévoit, par contre, la survie du contrat préliminaire.

[6] Le 5 janvier 2015, il transmet à l'appelante une mise en demeure, lui reprochant notamment le défaut de contenance de l'unité. Devant le refus de l'appelante d'y donner suite, il introduit des procédures judiciaires.

[...] [8] Devant nous, l'appelante soutient que la juge a commis une erreur manifeste et déterminante en concluant que l'intimé n'a pas renoncé à invoquer le défaut de contenance en signant l'acte de vente puisque, dit-elle, la preuve démontre que les conditions prévues à l'article 1423 C.c.Q. sont satisfaites.

[9] Qu'en est-il? [...]

[11] Comme l'a récemment rappelé la Cour :

[48] L'article 1423 C.c.Q. énonce une règle prétorienne visant, de manière générale, les conditions permettant de conclure à la renonciation à un droit. La Cour suprême rappelle ces conditions :

**La renonciation tacite s'induit de faits non équivoques** qui impliquent nécessairement la volonté du créancier de libérer l'immeuble. Par ailleurs, la renonciation s'interprète dans un sens étroit s'il y a doute sur son étendue<sup>18</sup>.

[12] En l'espèce, la juge d'instance a évalué l'ensemble de la preuve et, tenant compte des circonstances propres à l'affaire, a conclu que l'intimé n'a jamais renoncé à faire valoir ses droits. [...]

[14] Ce sont là les motifs pour lesquels, séance tenante, la cour a rejeté l'appel, sans les frais de justice.

[115] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal rejette la plaidoirie subsidiaire de l'Entrepreneur à l'effet que le Bénéficiaire avait de façon tacite renoncé à la clause de financement/obtention du prêt du contrat préliminaire.

### **Les frais de l'Entrepreneur**

[116] Le Tribunal a pris bonne note que l'Entrepreneur a dû supporter le terrain dans un cas où une dénonciation du 5 avril 2023 puis une réclamation le 13 avril ont été envoyées à la GCR, qui a rendu sa décision le 20 juillet 2023, et, à la suite d'une demande d'arbitrage du 20 juillet 2023 et la notification de la nomination du soussigné comme arbitre le 15 août, que le cahier de pièces a été envoyé le 30 novembre 2023, le tout en mettant en parallèle les délais prescrits au *Règlement* mais pour lesquels délais, le Bénéficiaire n'est pas en cause.

<sup>18</sup> *Presse Café Franchise Restaurants inc. c. 9192-6287 Québec inc.*, 2016 QCCA 151, paragr. 47-48.



[117] L'Entrepreneur n'a produit qu'une seule facture permettant au Tribunal de considérer réduire la somme due en remboursement d'acomptes, soit que le permis a coûté 1,275.00\$ (pièce A-8 page 61/139) à la suite d'un versement de \$3,500 pour lequel, le Bénéficiaire a affirmé à l'audience que c'était pour obtenir le permis.

[118] Le Tribunal conclut de faire siennes les conclusions de son ancienne consœur dans *Construction Beau-Vain* citée au paragraphe [92] ci-haut et de réduire le remboursement des acomptes de 1,275.00\$, soit le coût du permis pour lequel, le Bénéficiaire avait versé une somme supplémentaire de 3,500\$.

[119] Pour le reste, le Tribunal conclut de faire siennes les conclusions de la Cour du Québec dans l'affaire *Simard c. Houle*<sup>19</sup> :

[16] S'il est vrai que la défenderesse a pu encourir certains frais et dépenses en prévision de la vente dû au fait que le demandeur était pressé de prendre possession de l'immeuble, il reste néanmoins qu'elle a choisi volontairement d'encourir ces dépenses avant de savoir si les conditions de la promesse d'achat, notamment l'obtention du financement, étaient remplies. [...]

[17] Conformément aux conditions de la promesse d'achat, le demandeur a donc droit au remboursement de l'acompte qu'il a versé.

### **L'intérêt sur les acomptes dus**

[120] La Cour supérieure a reconnu au Tribunal d'arbitrage la compétence juridictionnelle pour accorder une indemnité additionnelle sous 1619 C.c.Q. en vertu du *Règlement* dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*<sup>20</sup> :

[59] Certes, l'arbitrage tenu en vertu du *Règlement* est un arbitrage statutaire, soumis au pouvoir de surveillance et de contrôle de la Cour supérieure. Les articles 620 et suiv. du *Code de procédure civile* [26]<sup>21</sup>, qui régissent les arbitrages conventionnels, ne s'appliquent donc pas à cette procédure d'arbitrage[27]<sup>22</sup>.

[60] Le raisonnement au soutien de la conclusion de l'arbitre sur la condamnation aux intérêts est donc erroné. Cependant, la conclusion à laquelle il en arrive est raisonnable. Elle fait partie des issues possibles acceptables, et ce, surtout à la lumière du fait que l'arbitre est autorisé à faire appel à l'équité.

[61] En effet, le *Règlement* prévoit que l'arbitre statue conformément aux règles de droit, mais qu'il peut aussi faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient[28]<sup>23</sup>.

[121] Déjà en 2006, notre ancien collègue aujourd'hui juge à la Cour supérieure, Jeffrey Edwards, avait accordé l'indemnité sous 1619 C.c.Q. lors d'une

<sup>19</sup> 2018 QCCQ 6463 (Pierre Allen j.c.q.) <<https://canlii.ca/t/hvcmq>>.

<sup>20</sup> 2016 QCCS 5593 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/gvqc9>>.

<sup>21</sup> [26] Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 : C.p.c., art. 940 et suiv.

<sup>22</sup> [27] *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes et al.*, [2004 CanLII 47872](#) (QC CA); *Construction Lortie inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc.*, [2009 QCCS 1941](#), par. 19, 29.

<sup>23</sup> [Règlement, art. 116](#).



réclamation sous l'article 9 du *Règlement* dans *Gauthier c. Goyette Duchesne Lemieux inc.*<sup>24</sup> :

[136] L'article 1619 du *Code civil du Québec* mentionne :

« 1619. Il peut être ajouté aux dommages-intérêts accordés à quelque titre que ce soit, une indemnité fixée en appliquant à leur montant, à compter de l'une ou l'autre des dates servant à calculer les intérêts qu'ils portent, un pourcentage égal à l'excédent du taux d'intérêt fixé pour les créances de l'État en application de l'article 18 de la Loi sur le ministère du Revenu sur le taux d'intérêt convenu entre les parties ou à défaut, sur le taux légal. »

[137] L'obligation pour l'Entrepreneur de rembourser les frais de relocalisation et de subsistance est, conformément à l'article 9 (3) (a) du *Règlement*, une obligation légale:

[138] Considérant ce qui précède, le Tribunal d'arbitrage accueille en partie l'appel des Bénéficiaires et condamne l'Entrepreneur à payer à ceux-ci la somme [...] avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle [...].

[122] Le procureur du Bénéficiaire a demandé que l'intérêt et l'indemnité additionnelle courent depuis le 8 décembre 2022, disant que c'était la date de sa réclamation à la GCR.

[123] Toutefois, la preuve au dossier montre plutôt que :

[123.1] aucune mise en demeure ou réclamation à la GCR n'a eu lieu avant le 13 avril 2023 (le formulaire de réclamation est datée du 13 avril, et bien que la liste des pièces de l'Administrateur dise qu'il a été reçu le 21 avril, dès le 19 avril 2023 (pièce A-7, p. 42/139 du cahier) la GCR a daté l'envoi à l'Entrepreneur de l'avis de 15 jours prévu à l'article 18 du *Règlement*) ;

[123.2] une mise en demeure aurait été envoyée à l'Entrepreneur le 8 décembre 2022, tel qu'il appert du rapport de l'huissier (pièce A-5, p. 26/139), mais cette mise en demeure n'est pas produite.

[124] Vu la preuve particulière dans ce dossier, le Tribunal fera débiter les intérêts et l'indemnité additionnelle du 13 avril 2023, date de la réclamation à la GCR.

[125] En conclusion, vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, le Tribunal conclut :

[125.1] que le Bénéficiaire a rempli son fardeau de preuve quant à son droit au remboursement de ses acomptes, sous réserves du sous-paragraphe qui suit ;

[125.2] que l'Entrepreneur ait rempli son fardeau de preuve quant aux frais de permis de 1,275\$ ; le versement du 3,500\$ étant, de l'aveu même du Bénéficiaire, pour obtenir le permis, le permis (Annexe VII de la décision) indiquant des frais de 1,275\$, il y a lieu de déduire de la somme de 13,500\$ pour les acomptes versés, la somme de 1,275\$.

<sup>24</sup> 2006 CanLII 60492 (Jeffrey Edwards, alors arbitre, auj. j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/1v6fh>>.



## COÛTS DE L'ARBITRAGE

[126] L'article 123 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage [...]

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[127] Le Bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un des aspects de sa réclamation, les coûts de l'arbitrage seront assumés par l'Administrateur, sous réserves de ses droits subrogatoires à l'encontre de l'Entrepreneur.

## CONCLUSION

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

[129] **ACCEUILLE en partie** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire ;

[130] **DÉCLARE** le contrat préliminaire du 29 avril 2022 (pièce A-1) incluant son annexe (pièce A-4) et le contrat de garantie (pièce A-2), résolu à toutes fins que de droit ;

[131] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de payer dans les trente jours de cette décision au Bénéficiaire la somme de **12 225.00 \$** avec intérêts au taux légal et avec l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter du 13 avril 2023, **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 ;

[132] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, 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 SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours ;

[133] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 25 avril 2024



**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / SORECONI



**Procureurs :**

**Bénéficiaire :**

M<sup>e</sup> Jean-François Labadie  
Labadie Carrier Guay Avocats

**Entrepreneur :**

M<sup>e</sup> Geneviève Gagnon Blouin  
Langlois Avocats

