

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(Constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide de SORECONI, organisme d'arbitrage agréé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q.C. B-1.1))

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

DOSSIER No : 150713001
DOSSIER D'ACCRÉDITATION : A210537
DOSSIER DE RÉCLAMATION : 2929-1

**SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES
CONFLITS INC. (SORECONI)**

FORTUNA IMMOBILIAIRE INC.

Bénéficiaire

c.

LES HABITATIONS REA INC.

Entrepreneur

-et-

LA GARANTIE ABRITAT INC.

Administrateur de la garantie

Décision

Arbitre : Me André Dugas

Pour la Bénéficiaire : ASTELL, LACHANCE, DU SABLON, DE SOUA
Me Luc Lachance et Me Julien Denis

Pour l'Entrepreneur : Aucun représentant

Pour l'Administrateur : CONTENTIEUX DES GARANTIES ABRITAT
/GMN
Me Marc Baillargeon

Date d'audition : 13 avril 2016

Date de la prise en délibéré : 12 mai 2016

Date de la Décision : 19 mai 2016

Décision

- [1] La Bénéficiaire a référé le présent dossier à l'arbitrage suite à une décision défavorable à son endroit, rendue le 17 juin 2015 par l'Administrateur de la garantie.
- [2] Dans la décision sous étude, l'Administrateur de la garantie est d'opinion que la somme de 250 000 \$ dont la Bénéficiaire demandait le remboursement ne représentait pas des acomptes pour l'achat de sept unités de condominium neufs, mais plutôt qu'il s'agissait d'un prêt consenti à l'Entrepreneur soit par la Bénéficiaire soit par Madame Élise Fortuna et/ou M. Vittorio Fortuna, à titre personnel.
- [3] L'audition a duré une journée et dès son ouverture nous avons constaté l'absence du dirigeant de l'Entrepreneur, M. Steeve Rea. Ce dernier avait reçu un avis de convocation par courriel du 24 mars 2016 et lu le même jour, puis le 12 avril 2016 à 09 h 37 un appel a été logé dans la boîte vocale qui identifiait M. Steeve Réa comme le destinataire usager de cette boîte vocale et un message le convoquant à l'audition lui a été laissé.

[4] **La preuve**

- [5] M. Vittorio Fortuna et sa fille, Élise Fortuna, élaborent ensemble un projet d'investissement dans l'immobilier via la société FORTUNA IMMOBILIAIRE INC. (la Bénéficiaire en la présente instance). En 2012, ils font la prospection de projets d'unités de condominiums et Élise Fortuna rencontre M. Steeve Rea, constructeur et promoteur, qui l'intéresse à un projet de condominiums situé à Lachenaie.
- [6] Le projet de la Bénéficiaire était d'acheter 7 condominiums au prix 179 900 \$ chacun et de déposer un acompte de 39 000 \$ pour 6 condominiums et de 16 000 \$ pour le 7^e condominium, pour un montant total de 250 000 \$.
- [7] Leur intention était que M. Fortuna vendrait sa résidence située sur l'Île de Montréal pour venir habiter l'un des condominiums tandis que les 6 autres seraient loués. La Bénéficiaire pensait ainsi profiter d'une plus-value de la valeur des condominiums dans un avenir de 6 à 7 années.
- [8] Les 7 contrats sont produits en liasse sous la cote A-1 et B-4 et datent du 9 novembre 2012 tandis que la livraison était prévue pour le 15 juillet 2013.
- [9] Le contrat vise la phase II du projet de l'Entrepreneur et les sommes requises à titre d'acompte sont remises directement à l'Entrepreneur et non dans le compte en fidéicommiss du notaire de la société. M. et Mme Rea de même que le notaire Richard Lupien témoigneront que cette somme de 250 000 \$ a été financée par un prêt hypothécaire (pièce 5.1) grevant la résidence de M. Vittorio Fortuna et la résidence de Mme Élise Fortuna.
- [10] Le chèque du 6 novembre 2012 provenant du compte en fidéicommiss de Me Richard Lupien porte la mention suivante : « Dépôt (phase 2), Projet De La Rive Les Habitations Rea Inc. » .
- [11] À cette époque, le projet de l'Entrepreneur était à ses débuts. Le premier immeuble désigné comme la phase 1 était en construction tandis que les travaux pour la phase 2 qui intéressait la Bénéficiaire devaient commencer sous peu.
- [12] Mme Fortuna se rend souvent sur les lieux à l'automne 2012 et elle réalise que la construction de la phase 2 n'a pas commencé comme on lui avait représenté. Arrive l'hiver 2012-2013, elle s'inquiète et M. Rea la rassure ; nous creuserons au printemps. À une date qui n'a pas été précisée on constate que les fondations ont été creusées et que la semelle des fondations a été coulée.
- [13] Ce sera le seul stade de développement de la phase 2 jusqu'à ce jour.

- [14] À partir de l'automne 2012, Mme Fortuna communique régulièrement avec M. Rea. Elle produit ses relevés de comptes téléphoniques (pièce B- 6) dans lesquels elle identifie une trentaine de communications avec M. Rea.
- [15] M. Rea ne lui communique pas des informations qui sont importantes. Son entreprise a été désacrédiée du programme géré par l'Administrateur de la garantie et il était en mauvaises affaires. Pourtant, à l'opposé, en habile vendeur, M. Rea convainc les représentants de la Bénéficiaire de sa bonne foi et qu'il livrera les unités vendues. Il est bien organisé dans une roulotte sur le chantier, il a tout ce qu'il faut pour créer une ambiance de vente et susciter l'intérêt des acheteurs potentiels. Un grand choix de textures de revêtement, de finition, de céramique, de style d'armoires est offert aux acheteurs et les Fortuna décident de se limiter à une finition propre, durable et abordable puisque la plupart des condos seront loués. Le seul interlocuteur de l'Entrepreneur est M. Steeve Rea. Il mentionne aux Fortuna que la phase 1 est toute vendue, c'est pourquoi il leur propose une unité dans la phase 2. À l'automne 2013, il leur dira que la phase 3 est pré-vendue également. À l'été 2013, sauf les semelles de fondation, rien n'est fait dans la phase 2 et au niveau de la phase 1, l'immeuble n'est pas encore complété en 2016. Les Fortuna commencent à être nerveux. Ils voulaient sélectionner des locataires pour l'été 2013 et ce qui ne peut se faire tant que l'immeuble de la phase 2 n'est pas prêt d'être livré.
- [16] L'année 2013 se passe et rien ne bouge.
- [17] En novembre 2014, la Bénéficiaire demande à l'Entrepreneur de remettre le dépôt de 250 000 \$ à cause des nombreux retards.
- [18] M. Rea mentionne à Élise Fortuna qu'il n'a plus la somme et qu'il n'est pas en mesure de réaliser la phase 2 pour le moment. Mme Fortuna avertit M. Rea qu'elle va vérifier la situation auprès du créancier qui finance le projet et se fait répliquer non, ça va tout arrêter le projet.
- [19] Mme Fortuna regarde les titres de propriété, constate que M. Rea est sous grande pression. Il lui dit qu'il est en retard de payer plusieurs créanciers, il admet qu'il est en retard dans la livraison des unités et que plusieurs consommateurs demandent le remboursement de leur avance. Certains consommateurs iraient même jusqu'à se présenter à sa résidence.
- [20] Mme Fortuna appelle la sécurité financière, elle consulte. Elle veut savoir comment se faire dédommager et à l'occasion d'une rencontre avec M. Rea elle le voit pleurer. Il lui propose plutôt que de lui livrer des unités dans la phase II, de lui livrer 5 unités dans la phase 1, dont les prix augmentent plus que notablement puisqu'ils oscillent entre 242 900 \$ jusqu'à 315 900 \$ tel qu'il appert de la pièce B-7 datée du 7 novembre 2014. Il explique cette différence de prix par le fait qu'il s'est trompé dans ses calculs et que ses coûts sont plus élevés qu'au départ.

- [21] M. et Mme Fortuna consultent alors des procureurs qui font des démarches pour obtenir le remboursement des acomptes.
- [22] Dans les mois précédant cette offre du 7 novembre, les représentants de la Bénéficiaire croyaient encore que leurs condominiums seraient éventuellement livrés. Ils font des démarches pour compléter le financement et ainsi rencontrent plusieurs institutions financières tel à la CIBC le 28 octobre 2014, ils rencontrent M. Nickolas Ernmikos pour l'achat d'un condominium. La pièce B-9 mentionne : "Negociating to buy a condo" mais le dossier ne se rend pas très loin. On sait que l'on devra souscrire une nouvelle hypothèque sur une nouvelle construction soit les unités à bâtir.
- [23] En octobre 2014, M. et Mme Fortuna rencontrent Mme Sophie Payette, représentante hypothécaire pour les Caisses Desjardins, cette dernière connaît le projet, elle savait que l'Entrepreneur cherchait du financement pour son projet et l'avait précédemment référé à ses collègues spécialisés pour ce type de client. D'ailleurs c'est Monsieur Rea qui a référé les représentants de la Bénéficiaire à Madame Payette.
- [24] Dans le dossier de Mme Payette, il y a 3 des 7 conventions d'achat (pièce A-3) mais Mme Payette ignore pourquoi les autres contrats n'y sont pas. La pièce B-8, est une demande de financement pour une propriété locative de 420 000 \$ pour une mise de fonds de 84 000 \$, cela ne correspond pas au projet constaté par les 7 contrats d'achat mais Mme Payette dira que le dossier n'a pas avancé rapidement parce que tout est tombé à l'eau. Nous comprenons qu'à cette époque, à l'insu de M. et Mme Fortuna, que M. Rea perdait son projet, comme nous l'expliquerons plus tard.
- [25] Arrive le moment de mettre en lumière le comportement de l'Entrepreneur et de son représentant, M. Steeve Rea.
- [26] Au moment de la signature des 7 contrats de pré-vente et d'encaissement de l'acompte de 250 000 \$ de la Bénéficiaire, l'Entrepreneur est toujours accrédité aux plans de garantie Abrisat.
- [27] Quelques jours plus tard, le 22 novembre 2012, l'Entrepreneur perdra son accréditation.
- [28] Le 10 juin 2014, l'Entrepreneur se voit signifier une requête introductive d'instance par la propriétaire des terrains de son projet domiciliaire et cette requête en délaissement forcé fait l'objet d'un jugement rendu par défaut le 10 novembre 2014, soit 3 jours après que Steeve Rea eut tenté de changer l'objet de l'achat des condominiums de la phase 2 par les 5 de la phase 1.
- [29] Par ce jugement, l'Entrepreneur perdait tous ses terrains et il lui était impossible de continuer à bernier la Bénéficiaire plus longtemps.

[30] Analyse et décision

- [31] Tel que mentionné plus haut, la décision sous étude est motivée par le fait que les transactions de 7 achats de condominiums avec un dépôt de 250 000 \$ seraient une fabrication et qu'en réalité il s'agirait plutôt d'une transaction de prêt qui n'est pas garantie par le programme.
- [32] La source de cette affirmation provient d'une entrevue de M. Steeve Rea avec M. Jacques Laliberté, directeur de l'enregistrement et du recouvrement chez Sécure Finances et qui a été assigné au dossier et à la réclamation. M. Laliberté connaît le projet de l'Entrepreneur qui a été accrédité au programme jusqu'au 22 novembre 2012.
- [33] Une des obligations de l'Entrepreneur est d'enregistrer le bâtiment. La phase 1 a été enregistrée tandis que la phase 2 n'a pas été enregistrée. Cet enregistrement aurait coûté environ 1 300 \$ par unité et nous comprenons que le bâtiment abritait 13 unités de condominiums. Les 7 contrats pré-achat, pièce B-4, n'ont pas été déclarées non plus à l'Administrateur. Au sens des obligations de l'Entrepreneur vis-à-vis l'Administrateur, il s'agit d'un défaut contractuel selon l'Annexe II du Règlement, plus particulièrement aux articles 6 et 8.
- [34] En avril 2015 Monsieur Laliberté rencontre M. Rea qui lui raconte que le 250 000 \$ qu'il a reçu de la Bénéficiaire ne constituait pas 7 acomptes pour 7 unités mais plutôt un prêt d'argent.
- [35] Cette partie du témoignage a été entendue sous réserve de l'objection formulée par le procureur de la Bénéficiaire.
- [36] Si l'on en croit ce qu'aurait dit M. Rea, il s'agit d'un prêt mais celui-ci n'a pas fourni de preuve d'un contrat ou d'un billet. Les modalités du prêt sont inconnues.
- [37] Il faudra donc se fier à la parole rapportée de Monsieur Rea si le témoignage de M. Laliberté était recevable.
- [38] Nous allons accueillir l'objection formulée par le procureur de la Bénéficiaire pour 2 motifs.
- [39] En premier lieu, la signature de M. Rea en tant que représentant de l'Entrepreneur est apposée aux 7 contrats de la pièce B-4. Ces contrats ont une valeur considérable soit plus de 179 900 \$ chacun de sorte que le témoignage de M. Rea, s'il avait été entendu devant moi, contredirait des écrits valablement faits, signés ou endossés par lui et contredirait précisément ces 7 contrats et le chèque par lequel le paiement de 250 000 \$ a été effectué par le notaire Lupien. L'effet combiné des contrats et de l'encaissement du chèque avec la mention dépôt pour

un condo sont des actes significatifs convergents . Cette preuve est donc irrecevable à moins de circonstances particulières créant des présomptions ce que nous n'avons pas dans ce dossier.

[40] Le second motif a trait au ouïe-dire et on ne peut tenter d'établir un fait en rapportant les paroles d'autrui. L'Administrateur est lié par les contrats et même si nous le considérons comme un tiers, la preuve de simulation n'a pas été faite. L'article 2863 CcQ s'applique directement à la cette situation .

[41] L'article 16 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (chapitre B-1,1, r.8) se lit ainsi :

136. La signature apposée par l'entrepreneur lie l'administrateur.

[42] En conséquence, l'Administrateur est lié par le contrat signé par l'Entrepreneur avec comme conséquences qu'il ne peut être considéré comme un tiers et ainsi invoquer l'effet relatif des contrats à son endroit. Il n'a pas plus de droit que l'Entrepreneur et si ce dernier avait voulu contredire le contrat par simple témoignage, l'objection à la preuve aurait été maintenue.

[43] Avec cette décision sur l'irrecevabilité en preuve des déclarations de monsieur Rea à Monsieur Laliberté, il n'y a pas de preuve de l'existence d'un contrat de prêt entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur.

[44] Nous comprenons que l'Administrateur ait pu croire en la version que lui a rapportée son témoin sur l'existence d'un contrat de prêt. Tel que rapporté, il était évident pour lui qu'une telle transaction n'était pas protégée en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (RLRQ ch. B-1.1).

[45] À notre avis, s'il y avait eu un contrat de prêt, son existence aurait dû apparaître aux états financiers annuels de l'Entrepreneur pour les années 2012 à 2015. Aucun document à cet effet ne nous a été fourni.

[46] Par ailleurs, la dénégation ferme de M. et Mme Fortuna nous semble crédible. Ils ont témoigné sans hésitation et leur conduite durant toute cette épopée nous laisse voir qu'ils ont été dupés par M. Rea.

[47] Monsieur et Madame Fortuna ne semblent pas avoir la personnalité pour risquer un prêt d'argent à un inconnu sans garantie hypothécaire ou autre alors qu'ils sont conseillés par un notaire d'expérience qui aurait pu les guider en tel cas. Tout dans le paiement de l'acompte concorde vers une transaction normale d'achat de condominium sur plan. La documentation notariée est concordante avec l'achat de condominiums et les démarches de financement avortées auprès de CIBC et de CAISSE DESJARDINS de l'automne 2014, bien qu'incomplètes et ne coordonnant pas avec les 7 offres d'achats, nous font penser que la Bénéficiaire n'a jamais cessé de vouloir se faire livrer les unités de condominium que ce soit 7 initialement

ou 5 comme dans la proposition de l'Entrepreneur qui a été refusée. Pas étonnant que les démarches de financement n'aient pas réussies, il y a une certaine probabilité que les institutions financières aient pu se renseigner sur la situation financière de l'entrepreneur qui à l'automne 2014 ne contestait pas une requête en délaissement forcé.

- [48] Un autre moyen soulevé par l'Administrateur tient du fait qu'il est inhabituel que les 7 condominiums soient vendus au même prix. On prétend que la Bénéficiaire aurait dû être méfiante pour un prix identique. La preuve est que la documentation fournie à la Bénéficiaire émanant de l'Entrepreneur est à cet effet. Nous savons que la Bénéficiaire a payé les unités 9 000 \$ plus cher que le prix original requis mais nous n'avons pas les détails ou explications sur ce prix différent sauf qu'ils ont négocié serré. En tout respect, cela ne permet pas de justifier, à mon avis, un prix irréaliste et cette hausse pourrait être expliquée par la qualité des matériaux choisis par le Bénéficiaire.
- [49] Le procureur de la Bénéficiaire mentionne avec raison que les prévisions financières de l'Entrepreneur communiquées à la Bénéficiaire démontraient au prix vendu même à 170 000 \$ qu'un profit raisonnable était escompté.
- [50] Je ne retiens pas la variation du prix comme significative puisqu'il est clair que les affaires de l'Entrepreneur, à tout le moins pour le projet immobilier intéressant la Bénéficiaire, étaient mal gérées, certainement mal budgétées d'où la présente poursuite et de nombreuses autres.
- [51] Un autre moyen soulevé lors des plaidoiries écrites est que la compagnie de la Bénéficiaire est dissoute et qu'elle doit être reconstituée dans l'hypothèse où la décision ordonnerait le remboursement des acomptes.
- [52] La réplique écrite des procureurs de l'Administrateur se lit comme suit :

«12. À cet égard, par la présente, nous informons les parties et l'arbitre que cette situation est présentement corrigée et nous joignons, à notre Réplique, l'*État des informations sur une société fédérale* et le *Certificat de reconstitution* confirmant que la société a bel et bien été reconstituée en date du 5 mai 2016.

13. Cependant, nous soumettons que, malgré la reconstitution de la Bénéficiaire, l'argument avancé par l'Administrateur n'était pas supporté en droit. En effet, la *Loi sur les lettres de change* (L.R.C. (1985), ch. B-4) prévoit ce qui suit :

Négociabilité

20 (1) La lettre qui comporte une close en interdisant la cession ou indiquant l'intention de la

rendre non cessible est valable entre les parties intéressées, mais n'est pas négociable.

Note marginale : Lettre négociable

(2) Une lettre négociable peut être payable à ordre ou au porteur.

Note marginale : Payable au porteur

(3) La lettre est payable au porteur lorsqu'elle comporte une clause à cet effet ou lorsque l'unique ou le dernier endossement est un endossement en blanc.

Note marginale : Désignation du preneur

(4) La lettre qui n'est pas payable au porteur porte le nom du preneur ou une désignation suffisamment précise de celui-ci.

Note marginale : Preneur fictif

(5) La lettre dont le preneur est une personne fictive ou qui n'existe pas peut être considérée comme payable au porteur.

14. Également, l'article 165 de la *Loi sur les lettres de change* prévoit que :

Définition de «chèque»

165 (1) Le chèque est une lettre tirée sur une banque et payable sur demande.

15. Quant à l'expression abordée au paragraphe 5 de l'article 20 de la *Loi sur les lettres de change*, la décision *Banque Laurentienne du Canada c. Caisse populaire St-Mathieu* [2005] J.E. 2005-1690 apporte une précision intéressante :

[44] *Certes, 144718 aurait pu revivre en obtenant un certificat après avoir produit des clauses de reconstitution au directeur (art. 209).*

[45] *Mais comme elle n'a jamais requis sa reconstitution (P-8), il n'y a pas lieu d'examiner les conséquences juridiques qu'une telle demande aurait eues sur ses activités corporatives depuis sa dissolution.*

[47] *L'article 20 (5) de la Loi sur les lettres de change énonce que «la lettre dont le preneur est une personne fictive ou qui*

n'existe pas peut être considérée comme payable au porteur».

[48] Comme la Loi canadienne sur les sociétés par actions et la Loi sur les lettres de change émanent du même législateur, il est logique de penser que ce dernier a maintenu une cohérence dans les deux lois⁴ et a, en conséquence, accordé le même sens aux mots «cesse d'exister»⁵ et «qui n'existe pas»⁶ contenu dans l'une et l'autre de ces lois.

[54] À sa dissolution, 144718 est devenue une personne inexistante au sens de l'article 20 (5) de la Loi sur les lettres de change et les chèques à son ordre doivent être considérés comme payables au porteur et négociables par simple livraison sans endossement.

16. Conséquemment, nous considérons que la dissolution de la Bénéficiaire est un faux débat puisque tout chèque émis au nom de la Bénéficiaire aurait ensuite pu être déposé au compte bancaire du porteur, soit les actionnaires de la Bénéficiaire. En tout état de cause, cette question est académique, vu la reconstitution de la société, tel que le démontre *l'État des informations sur une société fédérale* et le *Certificat de reconstitution ci-joint.* ».

[53] L'argument sur la dissolution de la société est rejeté pour 2 raisons. Premièrement, le certificat de reconstitution date du 5 mai 2016 et la société est aux mêmes droits qu'auparavant. Il appert qu'elle a été constituée en septembre 2012 environ 1 mois avant les achats de condominiums et sa dissolution a pris effet le 24 juillet 2015. La seconde raison tient du fait que je me range du côté de l'argumentation de la Bénéficiaire mentionnée au paragraphe 52 des présentes incluant les citations.

[54] Un autre point soulevé par le procureur de l'Administrateur sera rejeté. On reproche à la Bénéficiaire de ne pas avoir agi de manière prudente et diligente dans ses démarches d'achat immobilier. Je ne vois rien dans la preuve qui relève de l'imprudence. Les démarches préalables au contrat avec l'Entrepreneur nous semblent normales et avisées. L'Entrepreneur est référé par un courtier. Mme Fortuna fait son enquête et visite des anciens projets de l'Entrepreneur, le tout évidemment avant de s'engager avec ce dernier. Les suivis de progression de travaux ou plutôt de l'absence de progression, le fait d'avoir consulté un notaire pour transmettre le dépôt le 6 novembre 2012 et dont le chèque portait la mention suivante : «*Dépôt (phase 2), Projet De La Rive Les Habitations Rea Inc.* » laisse voir au contraire que la transaction envisagée par la bénéficiaire était l'achat de 7 unités de condominiums.

- [55] Il est clair que le passage du temps, l'absence de début réel de construction de la phase 2 du projet laisse penser que la bénéficiaire a été trop patiente avec ce que l'on sait aujourd'hui, mais cela ne signifie pas qu'elle a été de mauvaise foi ou que sa conduite constitue un commencement de preuve de simulation comme le prétend l'Administrateur.
- [56] L'Entrepreneur avait omis de dénoncer à l'Administrateur les acomptes de 250 000 \$ qui lui ont été remis pour l'achat des unités de condominiums contrairement à l'article 8 de l'annexe II du Règlement.
- [57] Il a également omis d'enregistrer et de verser la prime déterminée pour chaque catégorie de bâtiments pour la Phase II du projet contrairement, à ses obligations prévues à l'article 6 de l'annexe II du Règlement.
- [58] Cet état de faits n'entraîne pas l'absence de responsabilité de l'Administrateur.
- [59] Nous citons une décision de Me Robert Masson rendue le 11 octobre 2006 dans l'affaire MARIE-ANDRÉE CRÉPEAU c. GROUPE JF MALO INC. et LA GARANTIE LES BÂTIMENTS NEUFS DE L'APCHQ INC. et al, aux paragraphes 31 à 35 qui se lisent comme suit :

« [31] Le CONTRAT DE GARANTIE fourni par l'entrepreneur est un contrat du type contrat de cautionnement par lequel La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. garantit soit le remboursement des acomptes versés soit l'exécution des travaux convenus par un entrepreneur en construction. Ce contrat est à la fois un cautionnement d'exécution, garantissant la complète exécution des travaux, et un cautionnement contre les malfaçons, garantissant la qualité des travaux exécutés.

[32] Ce contrat de cautionnement est aussi un contrat intervenu en marge d'un autre contrat, le contrat d'entreprise (le contrat de construction), et au bénéfice d'une tierce partie, le propriétaire, qui n'y intervient pas.

[33] C'est un contrat conditionnel et limitatif en ce que la caution indique explicitement dans quelles conditions s'ouvriront les garanties quelle offre et quelles sont ces garanties. On retrouve ces conditions à la section «B» du contrat de garantie
"En cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales et contractuelles, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., dans les limites et aux conditions décrites dans le présent contrat garantit au bénéficiaire l'exécution de ces obligations qui résultent d'un contrat conclu pour la vente ou la construction..." (Le soulignement est du Tribunal d'arbitrage).

[34] Mais c'est aussi un contrat de cautionnement réglementé car

toutes les clauses du contrat sont la reproduction intégrale, en faisant les adaptations nécessaires, d'extraits du Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs qui impose cette intégralité.

[35] A cet égard, il est utile de reproduire une partie des articles 9 et 14 du Règlement :

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

2° dans le cas d'un contrat d'entreprise

e) soit les acomptes versés par le bénéficiaire à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier :

b) soit le parachèvement des travaux lorsqu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur:

14 La garantie d'un plan relative à un bâtiment multifamilial est limitée aux montants suivants

1° pour les acomptes, 30,000 \$ par *bâtiment* ; »

[60] Nous tenons à préciser pour les fins de compréhension de la présente décision que le règlement a été modifié depuis la décision précitée et que les acomptes sont protégés jusqu'à concurrence de 39 000 \$ par unité en vertu de l'article 13.1 du Règlement.

[61] Finalement, nous faisons nôtre cette partie de la décision précitée qui se lit comme suit au paragraphe 48 :

« [48] Il y a aussi eu une entorse au paragraphe 8 de l'annexe II du Règlement qui édicte que "L'entrepreneur s'engage :

8° à dénoncer à l'administrateur, sur la formule fournie par celui-ci, dès que versés, tous et chacun des acomptes qui lui sont remis relativement à l'achat de tout bâtiment visé ; "

Mais le manquement à une obligation imposée à l'entrepreneur ne doit en aucun cas préjudicier au bénéficiaire et encore moins lui faire perdre des droits. Surtout qu'il n'est aucunement partie à cette obligation. Sans même avoir à traiter l'événement qui nous occupe sous l'angle des lois de la protection du consommateur. ».

[62] Pour ces raisons, nous considérons que la décision de l'Administrateur doit être annulée et nous accueillerons la demande d'arbitrage pour condamner l'Administrateur à payer à la Bénéficiaire la somme de 250 000 \$.

[63] Je n'ai pas tenu compte dans mon analyse de l'existence de nombreuses poursuites contre l'Entrepreneur. Rien d'étonnant quand on constate la probabilité que la situation qu'a vécu la Bénéficiaires ne soit pas unique mais les faits dans

ce dossier sont complets et concluants et je n'ai pas à tenir compte des autres recours judiciaires pour rendre la présente décision .

- [64] L'Administrateur avait un lourd fardeau sans document et sans témoin direct pour justifier sa conclusion que les 7 contrats constituaient une simulation pour cacher un contrat de prêt. Initialement, la version des faits, telle que rapportée suite aux dires de Monsieur Rea a suscité un doute sur la validité des contrats de construction. Même si la preuve était mince lorsque la décision a été rendue, elle n'était pas inexistante.
- [65] D'après notre analyse de la preuve et de notre évaluation de la crédibilité des témoins de la Bénéficiaire, nous estimons qu'il est probable que Monsieur Rea ait induit en erreur son interlocuteur chez l'Administrateur pour minimiser sa responsabilité personnelle.
- [66] Par ailleurs, sur la base des témoignages, des pièces et des omissions de l'Entrepreneur et du fait qu'il n'ait pas participé à l'audition, je conclus à l'absence de crédibilité de Monsieur Rea en ce qui a trait aux faits mis en preuve en la présente instance.

[67] Dommages et intérêts

- [68] La Bénéficiaire demande que l'Administrateur soit condamné à payer les intérêts légaux sur la somme de 250 000 \$ et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 du Code civil du Québec sur cette somme depuis le 15 juillet 2013, soit la date de livraison prévue des unités de condominiums.
- [69] Il est maintenant reconnu que les arbitres siégeant en matière d'arbitrage tenus en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ont le pouvoir d'accueillir une demande en dommages intérêts pour condamner une partie à payer l'intérêt légal ainsi que l'indemnité additionnelle prévue aux articles 1617 et 1619 du Code civil du Québec.
- [70] Cette compétence provient de l'article 620 N.C.p.c. dont l'équivalent antérieur était l'article 944.10 C.p.c. .
- [71] Nous appuyons notre décision sur une sentence arbitrale rendue le 29 septembre 2011 par l'arbitre Jean Morrissette dans l'affaire MAXIME DUQUETTE et GROUPE GESTION IMMOCONTRÔL INC. ET LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC. plus particulièrement aux paragraphes 27 à 29 et 31 à 36 de cette sentence :

« [27] Est-ce que cette limite inclut ou pas les indemnités des articles 1617 et 1619 du *Code civil du Québec*. Je ne le crois pas et je m'explique :

[28] Comme je l'ai mentionné, les arbitres statuent conformément

aux règles de droit (art. 116 du Règlement);

[29] De plus, l'article 944.10 du *Code de procédure civile du Québec* établit que les arbitres tranchent le différend conformément aux règles de droit et, s'il y a lieu, déterminent les dommages et intérêts. Le dernier paragraphe de cet article exprime que les usages applicables doivent être pris en considération pour rendre la décision; »

[72] Puis, citant une décision de la cour supérieure dans l'affaire BEAUDRY c. 15144 CANADA INC. et LAVALIN, 500-05-0070202-904, rendue le 4 juillet 1990, l'arbitre accueille la réclamation pour les dommages intérêts consistant à de l'intérêt au taux légal et à l'indemnité additionnelle prévue au Code civil du Québec :

« [31] Ici, il n'est pas question de dommages exemplaires à être accordés pour la mauvaise foi de l'Administrateur. Par contre, il est clair que la cour Supérieure a rendu un jugement qui souligne que les arbitres qui rendent une décision en vertu d'un cadre donné (une convention collective, une convention d'arbitrage, un contrat ou un texte de loi) ont tous les pouvoirs pour donner plein effet à la solution du différend qu'il traite;

[32] Le Règlement sert de cadre pour déterminer le contenu du contrat de Garantie que doit offrir l'Administrateur à l'acheteur d'une maison neuve. Le Règlement et le contrat de garantie doivent être interprétés favorablement pour les consommateurs qui adhèrent à un contrat de nature réglementaire (art. 41 Loi d'interprétation);

[33] Sans une interdiction précise sur cet aspect, j'estime que de déterminer les dommages et intérêts est intimement lié aux pouvoirs de l'arbitre à rendre une décision appropriée (art. 57 Loi d'interprétation);

[34] Il m'apparaît qu'autrement, l'Administrateur pourrait choisir d'attendre pour agir et à ne pas avoir à indemniser un Bénéficiaire, quoique ce choix étant mal fondé ou pris pour des considérations contraires aux dispositions d'un contrat de garantie ce qui est contraire aux usages applicables;

[35] Les articles 1617 et 1619 du *Code civil du Québec* expriment bien qu'en cas de retard à payer une somme d'argent (l'acompte de 30 000 \$) que le seul dommage pouvant être octroyé est l'intérêt légal et l'indemnité fixée en fonction du taux d'intérêts de l'état en application de l'article 28 de la Loi sur le ministère du Revenu;

[36] Là se situe le cadre. Je ne peux octroyer que ces taux dans ce retard de verser le 30 000 \$, rien de plus. Aucune mention au Règlement ne vient restreindre cette règle de droit aux arbitres qui tranchent un différend en vertu du Règlement; »

[73] Dans le présent dossier, il faut préciser la date à partir de laquelle la condamnation à payer les intérêts légaux et l'indemnité additionnelle débutera. En l'occurrence, la date du 15 juillet 2013 proposée par les procureurs de la Bénéficiaire ne convient pas puisque nous comprenons que la Bénéficiaire a accepté, bien malgré elle, le report de la livraison. La première occasion où on demande un remboursement est autour de novembre 2014 et nous n'avons pas la date précise.

[74] Par contre, le 6 février 2015 par lettre produite sous la cote B-13, une demande formelle de remboursement d'acompte accompagnée de preuves de paiements pour l'ouverture des dossiers est déposée auprès d'Abritat.

[75] C'est à compter de cette date, le 6 février 2015, que seront calculés les intérêts légaux et l'indemnité additionnelle du Code civil du Québec.

[76] **Les frais d'arbitrage**

[77] Conformément à l'article 123 du Règlement, paragraphe 2, les coûts de l'arbitrage devront être payés par l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:


ACCUEILLE la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire ;

ANNULE la décision rendue par l'Administrateur ;

CONDAMNE l'Administrateur à payer à la Bénéficiaire la somme de 250 000 \$ plus l'intérêt légal de l'article 1617 du Code civil du Québec et l'indemnité additionnelle de l'article 1619 du Code civil du Québec sur la somme de 250 000 \$ et ce, depuis le 6 février 2015;

Les coûts de l'arbitrage étant à la charge de l'Administrateur.

Montréal, le 19 mai 2016



André Dugas, arbitre