

ARBITRAGE

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

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

ENTRE

9236-1674 QUÉBEC INC. (SYLVIE HOUDE)

Bénéficiaire

Et

VIA SAUVAGIA IMMOBILIER VERSANT NORD INC.

Entrepreneur

Et

**RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.,
ÈS QUALITÉ D'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DU PLAN
DE GARANTIE DE LA GARANTIE ABRITAT INC.**

Administrateur

N° dossier / Garantie : 17-053MB

N° dossier / GAJD : 20172003

N° dossier / Arbitre : 35304-15

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Pierre Brossoit

Pour le Bénéficiaire : Me Jean-Bernard Dehaut

Pour l'Entrepreneur : M. Yvon Pilotte

Pour l'Administrateur : Me Marc Baillargeon

Date d'audience : 18 octobre 2017

Lieu : 800, du Square Victoria, bureau 4600, Montréal, Québec

Immeuble concerné : 1157, 2^{ième} Avenue, Val Morin, Québec

Date de la décision : Le 30 octobre 2017

LES PIÈCES

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

- B-1:** Contrat préliminaire et contrat de garantie en date du 9 octobre 2014;
- B-2 :** Demande de remboursement d'acompte en date du 17 juin 2016;
- B-3 :** Correspondance entre Yvon Pilotte et Sylvie Houde durant le mois d'avril 2016;
- B-4 :** Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur en date du 8 novembre 2016.

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

- A-1:** Acte de garantie et d'hypothèque en date du 23 mars 2012;
- A-2:** Contrat préliminaire et contrat de garantie (condominium) en date du 9 octobre 2014;
- A-3:** Copie du Registre des entreprises pour la compagnie 9236-1674 Québec inc.;
- A-4:** Copie du Relevé de compte d'entreprise et chèque;
- A-5:** Lettre de dénonciation en date du 26 mai 2016;
- A-6:** Avis de 15 jours en date du 12 juillet 2016;
- A-7:** Décision de l'Administrateur en date du 1^{er} mars 2017 et lettres;
- A-8:** Demande d'arbitrage en date du 31 mars 2017.

[3] L'Entrepreneur n'a produit aucune pièce.

LES TÉMOINS

[4] Le Tribunal a entendu le témoignage des personnes suivantes :

- Sylvie Houde, Bénéficiaire;
- Jacques Laliberté, l'auteur de la décision de l'Administrateur, pièce A-7;
- Yvon Pilotte, représentant de l'Entrepreneur.

LA PREUVE DOCUMENTAIRE

- [5] Le 9 octobre 2014, intervient un contrat préliminaire (ci-après le « **Contrat** »), pièce A-2, entre l'Entrepreneur et le promettant acheteur, 9236-1674 Québec inc. (ci-après « **9236** »), pour l'acquisition d'un immeuble à construire faisant partie d'un projet connu comme étant « St-Sauveur Nord » (ci-après « **l'Immeuble** »).
- [6] Selon les informations inscrites auprès du Registre des entreprises, pièce A-3, 9236 est une entreprise de courtage immobilier, dont l'unique actionnaire et administrateur est Sylvie Houde.
- [7] Le prix de vente convenu au Contrat de l'Immeuble est de 365 000 \$ et la somme de 40 000 \$ est versée par 9236 comme acompte.
- [8] Le 19 novembre 2014, une modification est apportée au Contrat, 9236 étant remplacée par Mme Houde comme promettant-acheteur de l'Immeuble, le tout tel qu'accepté par les parties concernées et consigné à l'Annexe « M » du Contrat, pièce A-2.
- [9] Le 26 mai 2016, Me Dominique Lavin, procureur de 9236, fait parvenir à l'Entrepreneur la lettre, pièce A-5, qui mentionne ce qui suit :

« (...)

Notre cliente, 9236-1674 Québec inc., nous a mandaté de vous aviser comme suit.

Le 9 octobre 2014, notre cliente convenait avec vous d'un Contrat préliminaire et contrat à garantie, à même le formulaire fourni par votre garant Abrita, pour l'acquisition d'un immeuble désigné comme le lot 4 970 234 de la circonscription foncière de Terrebonne. Notre cliente vous versait alors un acompte de 40,000.00\$ sur le prix de vente convenu de 365,000.00\$.

En cours de construction, vous conveniez avec notre cliente d'annuler cette vente et de remettre à notre cliente son acompte et des dommages liquidés à la somme de 7,700.00\$ (représentant, 2% du prix de vente anticipé de l'immeuble que vous avez établi à 385,000.00\$. Vous deviez, selon cette entente, vous exécuter à cet égard dans les huit (8) mois suivants, soit, au plus tard, le 31 août 2015.

Notre cliente nous indique que, malgré ses demandes, vous négligez ou refusez de remplir vos obligations à cet égard.

(...) »

- [10] Le 17 juin 2016, 9236 et Mme Houde présentent une *Demande de remboursement d'acompte* à l'Administrateur, pièce B-2.

[11] Le 8 novembre 2016, en réponse à la *Demande de remboursement d'acompte*, pièce B-2, l'Entrepreneur (M. Pilotte) écrit à l'Administrateur ce qui suit :

« (...)

3- Durant le printemps 2016, par téléphone, Madame Houde, nous avise qu'elle ne veut plus investir dû à la baisse de ses ventes comme courtier d'immeuble et veut récupérer sont (sic) investissement.

4- L'immeuble étant terminé à 90%, Je (sic) lui propose d'annuler son contrat dûment signé et se (sic) sans pénalités (sic) en échange de quoi que je lui propose de lui rembourser son montant investi lors de la vente de cette unité.

5- Le marché étant ce qu'il est, son unité n'est pas encore vendu (sic). Il est cependant disponible pour 9236-1674 Québec inc (sic) si celle-ci veut respecter son contrat et en fait son acquisition devant notaire aux conditions de l'offre d'achat. La maison est construite, l'acheteur ne veut pas passer chez le notaire comme convenu...et nous devons supporter des frais d'intérêts dû (sic) à cet état de fait.

(...) »

[12] Le 1^{er} mars 2017, l'Administrateur (Jacques Laliberté), rend sa décision, pièce A-7, où il conclut au rejet de la demande de 9236 et de Mme Houde pour notamment les motifs ci-après retranscrits :

« (...)

9236-1674 Québec inc. est le véritable promettant-acheteur dans ce dossier, tel qu'il appert du Contrat préliminaire et de garantie signé le 9 octobre 2014, de la lettre de Me Dominique Lavin datée du 26 mai 2016, ainsi que de la demande de remboursement d'acompte datée du 17 juin 2016, et ce, malgré l'annexe « M » signée entre les parties le 19 novembre 2014.

Bien que le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs n'interdise pas qu'une personne morale puisse être « Bénéficiaire » au sens du Règlement en faisant l'acquisition d'un bâtiment ou unité pour des fins résidentielles, l'administrateur en vient à la conclusion dans le présent dossier qu'une personne morale, 9236-1674 Québec inc., dont le secteur d'activité unique est d'agir à titre de « Courtier immobilier », tel qu'il appert au Registre des entreprises du Québec, ne peut être considérée comme étant un Bénéficiaire.

Le but avoué de l'achat de l'unité dont il est question par 9236-1674 Québec inc. est d'en faire la revente fin d'en dégager un profit à court terme et jamais cette dernière n'a eu l'intention d'occuper, d'habiter, ni même d'en garder la propriété.

Nous sommes donc en présence d'une transaction commerciale entre professionnels du secteur immobilier, le premier, Via Sauvagia immobilier Versant Nord inc., agissant à titre de promoteur/entrepreneur et le second, 9236-

1674 Québec inc., à titre de courtier immobilier, et ce, à des fins strictement commerciales.

En l'absence d'un bénéficiaire au sens du Règlement, l'administrateur ne peut être tenu de rembourser un acompte au seul motif que la vente n'a pas eu lieu dans le délai déterminé par les parties dans une entente entre elles, type d'entente étant spécifiquement exclu dans la section « Exclusions de la garantie »

(...) »

LA PREUVE À L'AUDIENCE

a) Le témoignage de Mme Houde

- [13] Mme Houde a toujours eu l'intention d'acquérir l'Immeuble comme résidence secondaire et non pas pour une revente rapide à des fins commerciales.
- [14] Sa société 9236 ayant la liquidité nécessaire pour payer l'acompte de 40 000 \$ demandé au Contrat, Mme Houde a décidé de conclure la transaction avec 9236 comme promettant-acheteur.
- [15] Le 19 octobre 2015, craignant que 9236 ne puisse pas être considérée comme Bénéficiaire au sens du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « **Règlement** »), ce qui selon Mme Houde aurait mis en péril l'acompte de 40 000 \$ versé par 9236, l'Entrepreneur accepte la demande de Mme Houde de changer à son nom la désignation au Contrat du promettant-acheteur (Annexe « M » du Contrat, pièce A-2).
- [16] Le 26 mai 2016, Me Lavin fait parvenir à l'Entrepreneur et à l'Administrateur la lettre, pièce A-5, dont les passages pertinents ont été précédemment cités au paragraphe 9.
- [17] Concernant la lettre, pièce A-5, de son procureur, Mme Houde mentionne qu'elle est en désaccord avec son contenu. Elle confirme toutefois en contre-interrogatoire avoir reçu de Me Lavin un projet de la lettre, pièce A-5, mais ne se souvient pas si Me Lavin lui a demandé d'en approuver le contenu avant de l'envoyer à l'Entrepreneur.
- [18] Selon Mme Houde, la désignation de 9236 à la lettre de Me Lavin, pièce A-5, comme promettant-acheteur au Contrat est une erreur et comme l'indique l'Annexe « M » au Contrat, Mme Houde est la seule « promettant-acheteur » au Contrat pour l'acquisition de l'Immeuble.
- [19] Concernant l'entente alléguée à la lettre de Me Lavin au sujet de l'annulation du Contrat, Mme Houde ne se souvient pas d'en avoir discuté avec l'Entrepreneur. Mme Houde ne reconnaît pas cette entente et conséquemment les termes décrits à la lettre de son procureur, Me Lavin.

[20] Pour entretenir la confusion, elle mentionne qu'elle ne peut pas aujourd'hui prendre possession de l'Immeuble, car selon l'Entrepreneur, le Contrat est annulé.

b) Le témoignage de l'Entrepreneur (M. Pilotte)

[21] M. Pilotte mentionne que l'Immeuble fait partie d'un projet immobilier composé de dix-huit (18) unités, dont six (6) maisons de ville.

[22] Le Contrat n'indique aucune date d'occupation, car au moment de sa signature, l'Entrepreneur est toujours en attente des permis de construction requis par la Ville.

[23] Au printemps 2016, Mme Houde avise M. Pilotte qu'elle ne désire plus acheter l'Immeuble.

[24] Selon M. Pilotte, il a alors convenu avec Mme Houde d'annuler la vente et de lui rembourser son dépôt, sans pénalité, une fois l'Immeuble vendu à un nouvel acquéreur.

[25] À cette même période, l'Immeuble est substantiellement terminé et prêt pour occupation;

[26] Comme entendu avec Mme Houde, M. Pilotte a mis l'Immeuble en vente. M. Pilotte ajoute qu'il aurait pu mettre en demeure Mme Houde de procéder à la vente, mais de bonne foi, il préfère plutôt tenter de vendre l'Immeuble à une tierce personne intéressée et permettre à Mme Houde de récupérer le montant de son acompte.

[27] Pour M. Pilotte, de deux choses l'une :

- soit qu'il y a eu entente avec Mme Houde, le Contrat est ainsi annulé et le dépôt de Mme Houde lui est remboursé lors de la vente de l'Immeuble; ou
- il n'y a pas d'entente et Mme Houde doit procéder à l'acquisition de l'Immeuble et payer le solde dû au Contrat.

c) Le témoignage de M. Laliberté

[28] M. Laliberté n'a pas rencontré les parties avant de rendre la décision, pièce A-7, jugeant la documentation à son dossier suffisante pour rendre une décision.

QUESTION EN LITIGE

[29] L'Entrepreneur a-t-il manqué à ses obligations légales et contractuelles pouvant justifier le remboursement à Mme Houde du montant de son acompte?

MOTIFS DE LA SENTENCE

- [30] M. Laliberté a statué comme suit à sa décision, pièce A-7 :
- 9236 est le véritable promettant-acheteur;
 - le but de l'achat de l'Immeuble par 9236 est d'en faire la revente pour en tirer un profit; et
 - étant en présence d'une transaction commerciale entre professionnels du secteur immobilier, 9236 ne peut être considérée comme bénéficiaire au sens du Règlement.
- [31] Considérant sa décision préliminaire que 9236 n'a pas la qualité de bénéficiaire au sens du Règlement, M. Laliberté n'a pas eu à se prononcer sur le fond de la *Demande de remboursement d'acompte*, pièce B-2.
- [32] Le Tribunal conclut toutefois que Mme Houde est la seule « promettant-acheteur » du Contrat et doit être considérée comme bénéficiaire au sens du Règlement.
- [33] En effet, toutes les parties reconnaissent la validité de l'Annexe « M » au Contrat, qui mentionne que Mme Houde remplace 9236 comme promettant-acheteur de l'Immeuble.
- [34] Mme Houde reconnaît que c'est une erreur d'avoir identifié 9236 comme promettant-acheteur à la lettre de son procureur, Me Lavin, pièce A-5.
- [35] Par contre, à la *Demande de remboursement d'acompte*, pièce B-2, 9236 et Mme Houde sont tous les deux identifiés comme Bénéficiaires. 9236 et Mme Houde sont également tous les deux identifiés comme Bénéficiaires à la décision de l'Administrateur, pièce A-7.
- [36] Cependant, considérant l'Annexe « M », dont la validité est admise par toutes les parties, le Tribunal considère Mme Houde comme seule bénéficiaire aux fins de l'application du Règlement.
- [37] Aucune preuve satisfaisante ne permet également au Tribunal d'aller à l'encontre de l'article 2863 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** ») :
- « **2863.** Les parties à un acte juridique constaté par un écrit ne peuvent, par témoignage, le contredire ou en changer les termes, à moins qu'il n'y ait un commencement de preuve. »
- [38] M. Pilotte prétend qu'une entente est intervenue avec Mme Houde.
- [39] Cette entente prévoit l'annulation du Contrat préliminaire, pièce A-2, et le remboursement de l'acompte à Mme Houde au moment de la vente de l'Immeuble par l'Entrepreneur à un tiers.

- [40] En présence d'une telle entente, l'Administrateur soumet que le Tribunal n'a pas juridiction pour statuer sur la *Demande de remboursement d'acompte*, pièce D-2.
- [41] Aucune preuve documentaire d'une entente n'a été présentée au Tribunal pouvant confirmer l'accord des parties à annuler le Contrat. D'autre part, la preuve présentée est point satisfaisante pour conclure à une entente entre les parties ou du moins quant aux termes d'une telle entente.
- [42] L'article 2862 C.c.Q. prévoit qu'il n'est pas permis de faire la preuve d'une entente (acte juridique) par témoignage :
- « 2862. La preuve d'un acte juridique ne peut, entre les parties, se faire par témoignage lorsque la valeur du litige excède 1 500 \$.*
- Néanmoins, en l'absence d'une preuve écrite et quelle que soit la valeur du litige, on peut prouver par témoignage tout acte juridique dès lors qu'il y a commencement de preuve; on peut aussi prouver par témoignage, contre une personne, tout acte juridique passé par elle dans le cours des activités d'une entreprise. »*
- [43] Certes, la preuve que l'Immeuble est terminé à 90%, qu'il est présentement en vente par l'Entrepreneur, sans objection de Mme Houde, de même que l'Entrepreneur n'exige pas de Mme Houde qu'elle procède à l'acquisition de l'Immeuble, laisse présumer qu'il y a effectivement une entente entre les parties pour annuler le Contrat et permettre à Mme Houde de récupérer le montant de son acompte, une fois l'Immeuble vendu par l'Entrepreneur.
- [44] Certains documents laissent également présumer l'existence d'une entente (la lettre de Me Lavin, pièce A-5, courriel du 25 avril 2016 de M. Pilote à Mme Houde, pièce B-3, courriel du 8 novembre 2016 de M. Pilote à l'Administrateur, pièce B-4). Toutefois, ces mêmes documents se contredisent quant aux termes et conditions d'une telle entente et ne permettent pas, à ce Tribunal, de conclure à l'existence d'une entente.
- [45] Considérant cette conclusion à laquelle en arrive le Tribunal, il y a maintenant lieu de procéder au mérite de la *Demande de remboursement d'acompte*, pièce B-2, de Mme Houde.
- [46] Mme Houde réclame à l'Entrepreneur le remboursement de son acompte, alléguant à sa *Demande de remboursement d'acompte*, pièce B-2 « *que le contrat préliminaire n'a jamais été enregistré* » et qu'elle n'a jamais « *reçu de copie d'attestation d'acompte* ».
- a) Le Contrat n'a jamais été enregistré
- [47] Le procureur de Mme Houde fait référence à l'article 1 de la page 6 du Contrat, sous le titre « *Règles relatives au contrat de garantie* », qui stipule :

« 1. L'entrepreneur doit remettre au bénéficiaire un double du contrat de garantie qu'il a fait signer par le bénéficiaire et qu'il a lui-même signé à la dernière page des doubles après toutes les stipulations. De plus, il doit transmettre une copie à l'administrateur. »

- [48] Une copie du contrat n'aurait pas à l'époque été transmise à l'Administrateur.
- [49] Le défaut, si défaut il y a, de transmettre une copie à l'Administrateur du Contrat, ne porte aucun préjudice à Mme Houde. De plus, l'Administrateur ne fait pas de cette question un motif de contestation pour refuser à Mme Houde le remboursement du montant de son acompte.
- [50] Il s'agit d'une procédure administrative entre l'Administrateur et l'Entrepreneur et, le cas échéant, seul l'Administrateur peut reprocher ce manque à l'Entrepreneur, et sans que cette obligation puisse porter préjudice aux droits du bénéficiaire envers l'Administrateur.
- b) Mme Houde n'a jamais reçu sa copie d'attestation d'acompte
- [51] Le procureur de Mme Houde fait référence à l'Annexe 2 du Règlement, sous le titre « *Liste des engagements de l'entrepreneur* » et ci-après retranscrite :
- « **ANNEXE II**
- LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR*
- 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; »*
- [52] Il s'agit également d'une obligation de l'Entrepreneur envers l'Administrateur et dont le défaut ne porte pas atteinte aux droits, le cas échéant, du bénéficiaire envers l'Administrateur.
- [53] L'Immeuble est substantiellement terminé et prêt pour occupation et Mme Houde n'a pu démontrer aucun manque de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception de l'Immeuble et pouvant justifier le remboursement à Mme Houde de son acompte.
- [54] Conséquemment, la *Demande de remboursement d'acompte*, pièce B-2, de Mme Houde est rejetée.

LES FRAIS D'ARBITRAGE

[55] Considérant la décision de l'Administrateur, pièce A-7, comme étant mal fondée et que l'Administrateur n'a pas statué à sa décision, pièce A-7, sur le mérite au fond de la *Demande de remboursement d'acompte*, pièce B-2, de Mme Houde, les frais du présent arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la *Demande de remboursement d'acompte*, de la bénéficiaire, Mme Sylvie Houde;

ORDONNE que les frais d'arbitrage du présent arbitrage soient payés en totalité par l'Administrateur.

À Montréal, le 30 octobre 2017



Me Pierre Brossoit, arbitre

Décisions soumises par les parties

- 1- *La Garantie Habitation du Québec c. 9257-2635 Québec inc.*, et al., 2016 QCCS 1382;
- 2- *Normand Painchaud et 9216-6784 inc. et La Garantie Abrisat inc.*, 2015 CanLII 92450;
- 3- *Cassandra Gouin c. Les Habitations Rea inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, 2015 CanLII 92450