

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Constitué en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des
bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Sous l'égide de

SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI)

Organisme d'arbitrage autorisé par la *Régie du bâtiment du Québec* responsable
de l'administration de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q., c. B-1.1)

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC

Dossier n° : QH 80732-4334
Dossier n° : 120702001

ISABELLE MARCOUX

« Bénéficiaire » / Demanderesse

C.

CONSTRUCTION KJP INC.

« Entrepreneur » / Défenderesse
(absent)

-et-

LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC
INC.

« Administrateur »

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :

M^e Tibor Holländer

Pour la Bénéficiaire :

M^{me} Isabelle Marcoux

Pour l'Entrepreneur :

Construction KJP inc.
(absent)

Pour l'Administrateur :

M^e Avelino de Andrade, procureur pour
La Garantie Habitation du Québec inc.
M^e Véronique Racicot, Administrateur

Date de l'audition : Le 3 octobre 2012

Lieu de l'audition : Palais de justice de Québec

Date de la décision arbitrale : Le 22 novembre 2012

IDENTIFICATION DES PARTIES

« **BÉNÉFICIAIRE** » /
DEMANDERESSE: Isabelle Marcoux
1885, boulevard Benoît XV, App. 5
Québec (Québec)
G1L 2Z8

« **ENTREPRENEUR** » /
DÉFENDERESSE : Construction KJP inc.
(absent)
(adresse inconnue)

« **ADMINISTRATEUR** » DU PLAN DE GARANTIE: La Garantie Habitation du Québec inc.
9200, boulevard Métropolitain est
Anjou (Québec)
H1K 4L2

OBSERVATIONS PRÉLIMINAIRES

- [1] Aux fins de la présente décision arbitrale, le Tribunal exposera, invoquera et/ou mettra en évidence les faits, documents et pièces qui sont pertinents à la décision qui est rendue.
- [2] Les parties ont été dûment convoquées à la conférence préparatoire et à l'audition fixée au 3 octobre 2012. Seule la Bénéficiaire/Demanderesse (« **Demanderesse** ») et l'Administrateur ont participé à la conférence et ont assisté à l'audition.
- [3] M. Ghislain Carrier (« **Carrier** ») est le président et l'actionnaire principal de l'Entrepreneur (Pièce A6). Celui-ci a été appelé à témoigner par l'Administrateur. Lors de l'audition, l'Entrepreneur n'était représenté ni par Carrier ni par quiconque. Dans son témoignage, Carrier a déclaré que l'Entrepreneur était insolvable.

MANDAT

- [4] Une demande d'arbitrage a été déposée par la Demanderesse en date du 7 février 2012 et M^e Riverin a été désigné comme arbitre le 14 février 2012. Ce dernier s'est subséquemment retiré du dossier et le soussigné a été désigné comme arbitre le 18 juin 2012.

CHRONOLOGIE

- 2011.01.25 Contrat de construction intervenu entre Isabelle Marcoux/ «°**Bénéficiaire** » et Les Constructions KJP inc. « **Entrepreneur** » (Pièce B-2).
- 2011.01.25 Contrat préliminaire de vente et Contrat de garantie obligatoire de condominium # 513317 intervenu entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur (Pièce B-3).
- 2011.02.28 Copie d'un chèque émis par la Bénéficiaire pour la somme de 9 112,53 \$ fait à l'ordre de l'Entrepreneur (Pièce B-1 *en liasse*).
- 2011.03.09 ATTESTATION D'ACOMPTE/CERTIFICATE OF ADVANCE PAYMENT (Pièce B-1 *en liasse*).
- 2011.03.23 Copie d'un plan de la fondation du Condo Concept préparé par Jean-Paul Giffard (Pièce B-15 *en liasse*).
- 2011.06.15 Mise en demeure de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur requérant copie du calendrier de chantier (Pièce B-4).
- 2011.08.15 Mise en demeure de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur réclamant l'annulation du contrat et le remboursement de l'acompte de 9 112,53 \$ (Pièce B-5).
- 2011.09.25 Copie d'un courriel échangé entre la Bénéficiaire et M. Robert Wright (LES INSPECTEURS EN BÂTIMENT DU QUÉBEC ET INSPECTION ROBERT WRIGHT (Pièce B-9).
- 2011.09.29 Copie d'un courriel échangé entre la Bénéficiaire et M. Bernard Gaudichon de La Garantie Qualité Habitation Québec inc. «**Administrateur**» (Pièce B-7 *en liasse*).
- 2011.10.20 CONVENTION DE SERVICE D'INSPECTION D'UN IMMEUBLE PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIEL intervenu entre la Bénéficiaire et Robert Wright (Pièce B-8).
- 2011.10.27 Copie d'une Liste de Déficiences préparée par Robert Wright (Pièce B-10).
- 2011.10.28 Copie d'un courriel envoyé par M. Jean-Paul Giffard, consultant (Pièce B-15 *en liasse*).
- 2011.10.28 Copie d'une photo prise sur le chantier – bois directement sur le béton (Pièce B-15 *en liasse*).
- 2011.11.01 Copie d'un courriel envoyé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC concernant une plainte sur la sécurité d'un bâtiment (Pièce B-11 *en liasse*).

2011.11.02	Copie d'un courriel envoyé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC concernant une plainte sur la sécurité d'un bâtiment (Pièce B-11 <i>en liasse</i>).
2011.11.09	Mise en demeure de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur réclamant l'annulation du contrat et le remboursement de l'acompte de 9 112,53 \$ (Pièce B-6).
2011.11.09	Copie d'un courriel échangé entre la Bénéficiaire et M. Bernard Gaudichon, représentant de l'Administrateur (Pièce B-7 <i>en liasse</i>).
2011.11.10	Copie d'un courriel envoyé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC concernant une plainte sur la sécurité d'un bâtiment (Pièce B-12 <i>en liasse</i>).
2011.11.10	Copie d'une lettre envoyée par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC à la Bénéficiaire (Pièce B-12 <i>en liasse</i>).
2011.11.14	AVIS DE CORRECTION envoyé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC à l'Entrepreneur (Pièce B-13 <i>en liasse</i>).
2011.11.16	AVIS DE CORRECTION envoyé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC à l'Entrepreneur (Pièce B-13 <i>en liasse</i>).
2011.12.14	AVIS DE CORRECTION envoyé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC à l'Entrepreneur (Pièce B-13 <i>en liasse</i>).
2012.01.18	Copie d'une série de factures et de chèques relativement aux coûts de transfert (Pièce A5 <i>en liasse</i>).
2012.01.25	Copie d'un courriel envoyé par la VILLE DE QUÉBEC (Pièce B-14 <i>en liasse</i>).
2012.01.31	RAPPORT DE CONCILIATION (Pièce A2).
2012.02.07	Demande d'arbitrage de la Bénéficiaire (Pièce A1 <i>en liasse</i>).
2012.02.14	Nomination d'un arbitre au dossier (Pièce A1 <i>en liasse</i>).
2012.02.14	Copie d'un courriel envoyé par la VILLE DE QUÉBEC (Pièce B-14 <i>en liasse</i>).
	Copie du RÈGLEMENT R.V.Q. 773, RÈGLEMENT SUR LA SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS D'HABITATION de la VILLE DE QUÉBEC (Pièce B-14 <i>en liasse</i>).
2012.02.14	Copie d'une recherche d'une entreprise au registre (Pièce A6).
2012.02.17	Copie d'une confirmation de paiement pour la somme de 820,29 \$ émise par Atlas Van Lines (Pièce A4).
2012.02.22	ADDENDA (en référence au rapport de conciliation émis le 31 janvier 2012) (Pièce A3).
2012.06.18	Nomination de l'arbitre au dossier (Pièce A1 <i>en liasse</i>).
2012.06.18	Réception des cahiers de pièces.
2012.10.01	AVIS DE CORRECTION envoyé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC à l'Entrepreneur (Pièce B-16 <i>en liasse</i>).
2012.10.02	Copie d'un courriel envoyé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC concernant une plainte sur la sécurité d'un bâtiment (Pièce B-16 <i>en liasse</i>).
2012.08.30	Conférence préparatoire.
2012.08.31	Avis d'enquête et audition.

- 2012.09.25 Copie d'un courriel envoyé par la Bénéficiaire ventilant le montant total de la réclamation relativement à la demande d'arbitrage (Pièce B-17 *en liasse*).
- 2012.09.25 Copie d'un courriel envoyé par la Bénéficiaire ventilant le montant total de la réclamation relativement à la demande d'arbitrage avec annotations manuscrites (Pièce B-17a *en liasse*).
Copie d'un compte de marge de crédit de la Bénéficiaire avec la Banque Nationale avec annotations manuscrites (Pièce B-17b *en liasse*).
Liste de la jurisprudence relativement à l'article 2111 C.c.Q. (Pièce B-18).
- 2012.10.03 Facture pour la somme de 546,13 \$ représentant les frais de l'Inspecteur pour sa comparution à l'audition. (Pièce B-18).

PIÈCES

- [5] Les pièces ont été initialement étiquetées et numérotées « A » conformément à la numérotation du cahier de pièces produit par l'Administrateur et toutes les pièces supplémentaires que la Bénéficiaire a déposées lors de l'audience ont été numérotées et étiquetées « B- ».
- [6] Au cours de l'audition du 3 octobre 2012, le Tribunal a demandé à l'Administrateur de produire une photo d'une unité modèle de condominium préfabriquée qui fait partie du développement immobilier dans lequel la Demanderesse a acheté un condominium.
- [7] Le 4 octobre 2012, Carrier, témoin de l'Administrateur, a fait parvenir à l'arbitre soussigné trois photographies de structures de bois préfabriquées non finies. Ces photographies sont produites par l'Administrateur en tant que pièces additionnelles et font partie intégrante du dossier.

Numéro	Description
A7	Trois photographies de structures de bois préfabriquées non finies.

- [8] Le 4 octobre 2012, en plus de la communication de la pièce A7, Carrier, sans qu'on lui en ait fait la demande, a communiqué des copies de quelques échanges de courriels impliquant la Demanderesse et l'Entrepreneur, de même qu'une copie d'une lettre du 18 août 2011 de la Demanderesse adressée à l'Entrepreneur.
- [9] Puisqu'ils n'ont pas été produits selon les règles, le Tribunal refuse que soient produits au dossier ces courriels et cette lettre. La Demanderesse n'a pas eu l'occasion de réviser les documents en question et de plus n'a pas eu l'occasion de témoigner sur les sujets dont traitent ces documents.

[10] Les pièces suivantes ont été déposées lors de l'audience par la Demanderesse:

Numéro	Description
B-1 <i>en liasse</i>	Copie d'un chèque émis par la Bénéficiaire pour la somme de 9 112,53 \$ fait payable à l'ordre de l'Entrepreneur.
B-1 <i>en liasse</i>	ATTESTATION D'ACOMPTE/CERTIFICATE OF ADVANCE PAYMENT.
B-2	Contrat de construction intervenu entre Isabelle Marcoux et Les Constructions KJP inc.
B-3	Contrat préliminaire de vente et Contrat de garantie obligatoire de condominium # 513317 intervenu entre Isabelle Marcoux et Les Constructions KJP inc.
B-4	Mise en demeure d'Isabelle Marcoux à Les Constructions KJP inc. requérant copie du calendrier de chantier.
B-5	Mise en demeure d'Isabelle Marcoux à Les Constructions KJP inc. réclamant l'annulation du contrat et le remboursement de l'acompte de 9 112,53 \$.
B-6	Mise en demeure d'Isabelle Marcoux à Les Constructions KJP inc. réclamant l'annulation du contrat et le remboursement de l'acompte de 9 112,53 \$.
B-7 <i>en liasse</i>	Copie d'un courriel échangé entre Isabelle Marcoux et M. Bernard Gaudichon, représentant de l'Administrateur (Pièce B-7 <i>en liasse</i>).
B-7 <i>en liasse</i>	Copie d'un courriel échangé entre Isabelle Marcoux et M. Bernard Gaudichon de La Garantie Qualité Habitation Québec inc.
B-8	CONVENTION DE SERVICE D'INSPECTION D'UN IMMEUBLE PRINCIPALEMENT RÉSIDENTIEL intervenu entre Isabelle Marcoux et Robert Wright.
B-9	Copie d'un courriel échangé entre Isabelle Marcoux et Robert Wright (LES INSPECTEURS EN BÂTIMENT UD QUÉBEC ET INSPECTION ROBERT WRIGHT).
B-10	Copie d'une Liste de Déficiences préparée par Robert Wright.
B-11 <i>en liasse</i>	Copie d'un courriel envoyé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC concernant une plainte sur la sécurité d'un bâtiment.
B-11 <i>en liasse</i>	Copie d'un courriel envoyé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC concernant une plainte sur la sécurité d'un bâtiment.
B-12 <i>en liasse</i>	Copie d'un courriel envoyé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC concernant une plainte sur la sécurité d'un bâtiment.
B-12 <i>en liasse</i>	Copie d'une lettre envoyée par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC à la Bénéficiaire.
B-13 <i>en liasse</i>	AVIS DE CORRECTION envoyé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC à l'Entrepreneur.
B-13 <i>en liasse</i>	AVIS DE CORRECTION envoyé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC à l'Entrepreneur.

Numéro	Description
B-13 <i>en liasse</i>	AVIS DE CORRECTION envoyé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC à l'Entrepreneur.
B-14 <i>en liasse</i>	Copie d'un courriel envoyé par la VILLE DE QUÉBEC.
B-14 <i>en liasse</i>	Copie d'un courriel envoyé par la VILLE DE QUÉBEC.
B-14 <i>en liasse</i>	Copie du RÈGLEMENT R.V.Q. 773, RÈGLEMENT SUR LA SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS D'HABITATION de la VILLE DE QUÉBEC.
B-15 <i>en liasse</i>	Copie d'un courriel envoyé par M. Jean-Paul Giffard, consultant (Pièce B-15 <i>en liasse</i>).
B-15 <i>en liasse</i>	Copie d'une photo prise sur le chantier bois directement sur le béton (Pièce B-15 <i>en liasse</i>).
B-15 <i>en liasse</i>	Copie d'un plan de la fondation du Condo Concept préparé par Jean-Paul Giffard.
B-16 <i>en liasse</i>	Copie d'un courriel envoyé par la Régie DU BÂTIMENT DU QUÉBEC concernant une plainte sur la sécurité d'un bâtiment.
B-16 <i>en liasse</i>	AVIS DE CORRECTION envoyé par la Régie DU BÂTIMENT DU QUÉBEC à l'Entrepreneur.
B-17 <i>en liasse</i>	Copie d'un courriel envoyé par la Bénéficiaire ventilant le montant total de la réclamation relativement à la demande d'arbitrage.
B-17a <i>en liasse</i>	Copie d'un courriel envoyé par la Bénéficiaire ventilant le montant total de la réclamation relativement à la demande d'arbitrage avec annotations manuscrites.
B-17b <i>en liasse</i>	Copie d'un compte de marge de crédit de la Bénéficiaire avec la Banque Nationale avec annotations manuscrites.
B-18	Liste de la jurisprudence relativement à l'article 2111 C.c.Q.
B-19	Facture pour la somme de 546,13 \$ représentant les frais de l'Inspecteur pour sa comparution à l'audition.

PROCÉDURES PRÉLIMINAIRES

- [11] Les parties n'ont pas contesté la compétence ou la juridiction du Tribunal et la juridiction du Tribunal est donc confirmée.

LES FAITS

a. Période de janvier 2011 à mai 2011

- [12] La Demanderesse souhaitait acquérir un condominium près de son lieu de travail et était intéressée par le projet de condominium que devait ériger l'Entrepreneur. Ainsi, au cours du mois de janvier 2011, celle-ci signa un «*°Contrat de Construction*»¹ et un «*°Contrat préliminaire de vente et contrat*

¹ Pièce B-2.

de *garantie obligatoire de condominium*»² (appelés collectivement le «°**Contrat**°»). Les deux contrats portaient la date du 25 janvier 2011.

[13] Le contrat fut négocié par la Demanderesse et le représentant de l'Entrepreneur, M. Jimmy Simoneau («°**Simoneau**°»). Notons qu'entre le 25 janvier 2011 et le mois de mai 2011, la Demanderesse a traité presque exclusivement avec Simoneau et Mme Isabelle Parent («°**Parent**°»). Après mai 2011 jusqu'à août 2011, la Demanderesse fit affaire avec Simoneau et une autre représentante de l'Entrepreneur, Mme Jenny Carrier («°**J. Carrier**°»).³

[14] Selon les termes du Contrat, la Défenderesse s'engageait à construire l'unité de condominium préfabriqué numéro 205 (le «°**Condo**°») faisant partie d'un immeuble à trois étages comprenant 24 unités.⁴ Le projet comprenait la construction de deux immeubles adjacents de dimensions égales et comptant le même nombre d'unités. L'Entrepreneur s'engagea à livrer le Condo pour le 15 juillet 2011.⁵

[15] Le «°*Contrat de Construction*°»⁶ faisait état des détails particuliers de l'entente entre les parties concernant les éléments à être inclus dans le Condo de la Demanderesse. Tel qu'il appert de l'item 3.22 du «°*Contrat de Construction*°», l'Entrepreneur s'engageait à installer un «°*Système d'alarme et incendie relié à tout le bâtiment.*°».

[16] L'Entrepreneur avait inclus au paragraphe 11 du «°*Contrat de Construction*°»⁷ la clause suivante°:

«... Également, le Vendeur ne sera pas responsable du retard apporté à la livraison de l'immeuble, si ce retard provient du... toutes autres causes indépendantes telles que : loi, règlement ou ordonnance de tout palier gouvernemental, le défaut de tout fournisseur de matériaux ou services d'utilité publique ... ou autres causes de force majeure telles généralement définies par l'Association Provinciale des Constructeurs d'habitation du Québec.»

[17] Le paragraphe 14 du «°*Contrat de Construction*°»⁸ définit la «°*Fin des Travaux*°» comme suit°:

² Pièce B-3.

³ Témoignage de la Demanderesse.

⁴ Témoignage de Carrier.

⁵ Pièce B-2, «°*Occupation de l'Édifice: a: La livraison du condo se fera le : 15 juillet 2011* » ; Pièce B-3, paragraphe 1.2 « Possession: Le promettant-acheteur prendra réception du bâtiment et deviendra propriétaire de l'immeuble le 15 jours du moins de juillets 2011. ».

⁶ Pièce B-2.

⁷ Pièce B-2.

⁸ Pièce B-2.

«^oLes parties conviennent que la délivrance, par le Vendeur à l'Acheteur, du certificat de remise/acceptation constituera une présomption de fin des travaux, quitte pour ce dernier d'y inscrire ses réserves. En aucun cas, la délivrance de ce certificat ne devra précéder l'émission de celui de l'institution prêteuse, sauf s'il y des travaux saisonniers à effectuer. De plus, l'Acheteur s'engage à ne faire aucune addition ni altération ni enlever quoi que ce soit à l'immeuble avant qu'ait été faite la dernière inspection de la société prêteuse.^o»

[Nos soulignements]

- [18] Lors de l'audition, Carrier, président de l'Entrepreneur, donna des explications la nature du projet et l'utilisation d'unités de condominium préfabriquées. C'était la première fois qu'il participait à un projet impliquant l'utilisation d'unités préfabriquées.
- [19] Les copropriétés préfabriquées consistaient de caissons de bois usinés par un fabricant de la Beauce. Les unités mesuraient 32' par 32' et étaient achevées en totalité à l'usine du manufacturier.
- [20] Le manufacturier construisait les unités préfabriquées, installait les fils électriques et les tuyaux et peignait les murs intérieurs des condos. Les unités étaient livrées par le manufacturier qui les plaçait les unes sur les autres. L'implication de l'Entrepreneur dans le projet consistait à creuser les fondations, à faire le raccordement des fils électriques et des tuyaux, à installer les escaliers et à compléter la finition d'un édifice de trois étages.
- [21] Un mois s'écoula avant que la Demanderesse ne fasse un acompte, le délai étant dû principalement au fait qu'elle donna naissance à une fille le 11 février 2011.
- [22] Le 3 mars 2011, la Demanderesse remit à Simoneau, le représentant de l'Entrepreneur, un chèque daté du 28 février 2011 pour la somme de 9 112,53\$⁹. Simoneau en accusa réception en apposant sa signature sur une copie du chèque et en remplissant un formulaire à cet effet.¹⁰
- [23] Selon son témoignage¹¹, la Demanderesse eut diverses conversations téléphoniques avec Simoneau au cours du mois de février 2011. Ce dernier lui disait que le projet serait terminé au mois de mai 2011 et que son condo serait livré le 15 juin 2011. La Demanderesse était heureuse de ces nouvelles et, se réjouissant de pouvoir emménager un mois avant la date

⁹ Pièce B-1, copie du chèque avec les annotations manuscrites.

¹⁰ Pièce B-1, «Attestation d'acompte/Certificate of Advance Payment».

¹¹ Le témoignage de la Demanderesse n'a pas été contredit par Carrier.

initialement prévue, accepta d'en prendre possession le 15 juin 2011 au lieu du 15 juillet 2011.

- [24] À l'insu de la Demanderesse, le manufacturier des unités de condominium préfabriquées faisait face à des difficultés financières qui le conduisirent à la faillite vers la fin du mois de février 2011 ou à la fin du mois de mars 2011.¹²
- [25] Selon la preuve présentée au Tribunal, Carrier était au courant des difficultés financières du manufacturier ainsi que de sa faillite. Il savait également que des conséquences découleraient du fait que son principal fournisseur était en faillite.¹³ Carrier dit avoir fait des démarches pour tenter de trouver un autre manufacturier pour construire les unités préfabriquées, mais en vain.
- [26] Selon Carrier, au cours du mois de juin 2011 le syndic vendit les actifs du manufacturier en faillite à une entreprise reliée à ce dernier. Par la suite, le nouveau manufacturier reprit la production des unités préfabriquées. Le Tribunal note que l'Administrateur n'a fourni aucune preuve lui permettant d'établir à quel moment l'Entrepreneur a passé la commande pour les unités préfabriquées avant la faillite du manufacturier ou avec le nouveau manufacturier.
- [27] Il ne fait aucun doute que la faillite du manufacturier et l'impossibilité de trouver un autre fournisseur ont causé des délais dans la réalisation du projet de l'Entrepreneur. Ces circonstances ont de plus mis le projet en péril puisque les acheteurs des condominiums auraient pu décider d'annuler leurs contrats respectifs au lieu d'attendre que l'Entrepreneur ait trouvé un autre fournisseur d'unités préfabriquées.
- [28] Le Tribunal note par ailleurs que l'Entrepreneur n'a jamais communiqué avec la Demanderesse pour l'informer à part du fait que le manufacturier était en faillite, que (1) le projet subirait des délais indéterminés en raison de la faillite du fournisseur principal et des difficultés à trouver un fournisseur d'unités préfabriquées pour le remplacer et (2) la production des unités préfabriquées ne reprendrait qu'après le mois de juin 2011.¹⁴
- [29] La preuve démontre qu'en début mai 2011 Simoneau informa la Demanderesse que le manufacturier d'unités préfabriquées était en faillite. Par ailleurs, selon l'information fournie par les représentants de

¹² Témoignage de Carrier.

¹³ Témoignage de Carrier.

¹⁴ Carrier a admis qu'il n'a avisé personne, incluant la Demanderesse, que le manufacturier était en faillite. Il a de plus admis que les instructions données aux représentants de l'Entrepreneur étaient de ne pas informer les acheteurs qu'il y aurait des délais dans la livraison de leur condominium.

l'Entrepreneur, la production des unités préfabriquées ne serait pas affectée.¹⁵

- [30] Bien que Carrier savait dès les mois de février-mars 2011 que le manufacturier avait fait faillite et qu'il avait cessé de produire les unités, et que pendant les mois de mai 2011, Simoneau, Parent et J. Carrier s'employèrent à dissiper les craintes de la Demanderesse quant à la réalisation du projet en l'alimentant d'informations incomplètes et trompeuses sur la date de livraison de son Condo.
- [31] L'Entrepreneur persista dans cette pratique de fournir des informations incomplètes et/ou trompeuses jusqu'au mois de novembre 2011.

b. Période de mai 2011 à août 2011

- [32] Entre mai 2011 et août 2011, Simoneau et/ou J. Carrier informent la Demanderesse que le projet va bon train et que son Condo sera livré le 22 juillet 2011, puis le 23 juillet 2011 et finalement le 15 août 2011.¹⁶
- [33] Tout au cours de cette période, la Demanderesse cherche à obtenir de l'Entrepreneur une copie du «°calendrier de chantier et des photos attestant que l'usine qui préfabrique les unités avait bel et bien repris les travaux°». Le 8 juillet 2011, la Demanderesse reçoit un «°calendrier de chantier°» et quelques photographies de J. Carrier.¹⁷ Le calendrier démontre que les dates d'échéances qui y sont prévues ne pourront être respectées.¹⁸
- [34] Il est évident que tout au cours de cette période la Demanderesse était préoccupée par la livraison de son Condo. En août 2011, l'Entrepreneur avait déjà deux mois de retard sur son engagement pour la livraison du Condo. Aussi, au cours de cette période il n'y avait aucune activité sur le chantier de construction et aucune indication que le manufacturier continuait à produire les unités préfabriquées destinées à l'immeuble dans lequel se trouvait le Condo de la Demanderesse.¹⁹

¹⁵ Pièce B-5 ; La Demanderesse écrit ce qui suit°: «°C'est au début mai, que j'ai été informée pour la première fois que l'entreprise éprouvait des difficultés avec le projet des Condos Concept. Au début mai, M. Jimmy Simoneau m'a appris la « faillite » de l'usine qui préfabriquait les unités en Beauce (je n'ai jamais eu preuve de cette histoire).» et la Pièce B-4 où la Demanderesse écrit : «°Au début mai, vous avez dit que vous m'enverriez un calendrier de chantier et des photos attestant que l'usine qui préfabrique les unités avait bel et bien repris les travaux, mais rien n'a encore été fait. Au cours du mois de mai, on m'a indiqué à maintes reprises que les travaux avançaient et que je pourrais finalement prendre possession de mon condo au tout début du mois de juillet 2011; je devais d'abord en prendre possession le 15 juin 2011.°». Le contenu et la véracité des Pièces B-4 et B-5 n'ont pas été contredits par l'Administrateur. [Nos soulignements]

¹⁶ Témoignage de la Demanderesse corroboré par les pièces B-4 et B-5.

¹⁷ Pièce B-5.

¹⁸ Témoignage de la Demanderesse corroboré par les pièces B-4 et B-5.

¹⁹ Pièce B-5.

- [35] La date du 15 août 2011 était la date projetée pour la livraison du Condo. Jusqu'à août 2011, l'Entrepreneur ne cessa de promettre à la Demanderesse différentes dates de livraison ajoutant même qu'elle aurait à se rendre bientôt chez le notaire pour faire le transfert de propriété.²⁰ Vaines promesses puisqu'en date du 15 août 2011, seules les fondations avaient été creusées. L'immeuble de trois étages composés d'unités préfabriquées n'avait toujours pas été érigé.²¹
- [36] La Demanderesse décrit son interaction avec l'Entrepreneur pour la période se terminant au 15 août 2011 dans une lettre du 15 août 2011 (Pièce B-5) dont certains extraits sont notés et soulignés par le Tribunal.

«°Avant cet entretien, mes conversations avec KJP me laissaient croire que l'usine était bel et bien en fonction et que tout allait rondement; aucune indication de faillite ou de problème quelconque. On m'avait même dit de communiquer avec la notaire. Donc, au début mai, M. Simoneau m'a appris que rien n'était encore fait en usine, et j'ai constaté de mes propres yeux, en me rendant sur le chantier, que rien n'avancait là-bas non plus. M. Simoneau m'a dit que l'usine avait été reprise par le gouvernement (...) et il m'a dit que je recevrais sous peu le calendrier de chantier, comme les travaux devaient reprendre sans faute. Le 7 mai, nous avons reçu le permis de construction de KJP pour l'immeuble de 24 logements. Deux mois se sont écoulés; je n'ai finalement reçu le calendrier de chantier que le 8 juillet 2011, par l'entremise de Mme Jenny Carrier (...) Entre-temps, j'ai réessayé d'obtenir de l'information de mon vendeur [M. Simoneau], qui n'a jamais retourné mes appels (...) Dans le courriel de Mme Carrier qui contenait le calendrier, il était indiqué que mon condo serait livré le 23 juillet. Le 14 juillet, Mme Jenny Carrier m'a écrit un courriel pour me dire que je n'aurais mon condo que le 15 août, pour diverses raisons (...), mais comme les fondations avançaient tout de même, j'espérais que tout rentrerait enfin dans l'ordre. Le 21 juillet, Mme Jenny Carrier a renvoyé un autre courriel dans lequel il était toujours indiqué que mon condo serait prêt le 15 août et dans lequel elle indiquait que Mme Geneviève Trudeau, notaire, nous appellerait dans la semaine du 8 août pour fixer le rendez-vous de parachèvement (...). Il n'y avait aucune inquiétude à avoir: les caissons seraient livrés au retour des vacances de la

²⁰ Pièce B-5.

²¹ Le témoignage de la Demanderesse n'a pas été contredit par Carrier.

construction (...) Ça nous amène à aujourd'hui, le 15 août, journée où je devais emménager, et sur le terrain de mon supposé condo, il n'y a rien du tout, à part des fondations.°»

[Nos soulignements]

- [37] La Demanderesse affirme qu'elle n'a plus reçu aucune nouvelle de J. Carrier après les courriels auxquels elle fait référence à la Pièce B-5.

c. Période d'août 2011 à novembre 2011

- [38] La période comprise entre août 2011 et novembre 2011 peut être décrite comme étant «°la goutte qui a fait déborder le vase°».
- [39] En juillet 2011, la Demanderesse déménagea dans un appartement situé au troisième étage d'un édifice, choisi et payé par l'Entrepreneur²² bien qu'au départ, celui-ci tenta de lui faire payer la somme de 900,00 \$, ce qu'elle refusa de faire.²³
- [40] Dans les faits, la Demanderesse fut logée provisoirement de la mi-juillet à la mi-novembre 2011 aux frais de l'Entrepreneur pour un coût total de 5 200,00 \$.²⁴
- [41] La Demanderesse avait accepté d'être logée provisoirement pour une période de trois semaines seulement puisque son Condo devait être livré le 15 août 2011. La Demanderesse a clairement indiqué qu'elle n'aurait jamais accepté d'être relogée pour une durée de près de 5 mois si elle avait su que le Condo ne serait pas livré par l'Entrepreneur le 15 août 2011.²⁵
- [42] En date du 15 août 2011, l'Entrepreneur avait failli à son obligation de livrer le Condo. Qui plus est, aucune des unités préfabriquées n'avait été livrée sur le chantier de construction et l'immeuble n'avait pas été érigé. Suite aux plaintes de la Demanderesse envers l'Entrepreneur et l'Administrateur, Carrier accepta de nommer M. Paul Théorêt, un contremaître, pour agir en tant qu'intermédiaire entre elle, les autres acheteurs et l'Entrepreneur.²⁶

²² La Demanderesse a été logée provisoirement de la mi-juillet à mi-novembre 2011 (voir Pièce A5).

²³ Témoignage de la Demanderesse corroboré par la Pièce B-4. Bien que Carrier nie que l'Entrepreneur ait demandé à la Demanderesse d'acquitter ce montant, le Tribunal est d'avis qu'au départ l'Entrepreneur a effectivement tenté de faire acquitter le montant en question par la Demanderesse.

²⁴ Pièce A5.

²⁵ Témoignage de la Demanderesse.

²⁶ Témoignage de la Demanderesse corroboré par la Pièce B-6. Par ailleurs, Carrier n'a soumis aucun élément de preuve directe venant contredire le témoignage de la Demanderesse et le contenu de la Pièce B-6.

- [43] Le 18 septembre 2011, une rencontre eut lieu entre la Demanderesse, les autres acheteurs de condominiums et M. Théorêt pour discuter de l'état des travaux et, plus particulièrement, de la date de livraison des condominiums. M. Théorêt ne donna aucune réponse et ne confirma pas aux acheteurs en général, ni à la Demanderesse en particulier, la date de livraison de son Condo.²⁷
- [44] Aucune preuve n'a été produite par l'Administrateur permettant d'établir qu'à la fin du mois de septembre 2011 l'édifice comprenant le Condo de la Demanderesse avait été érigé.
- [45] Selon la Demanderesse, M. Théorêt devait l'informer ainsi que les autres acheteurs de la date de livraison de leurs condominiums respectifs. Toutefois, M. Théorêt n'a jamais communiqué avec la Demanderesse après la rencontre du 18 septembre 2011.
- [46] À ce stade, en plus d'être préoccupée par l'impossibilité de l'Entrepreneur de lui confirmer la date de livraison de son Condo, la Demanderesse s'inquiétait de ne pas avoir accès aux divers plans de construction du projet immobilier.
- [47] La Demanderesse tenta par des démarches d'abord auprès de l'Entrepreneur²⁸ et par la suite auprès de l'Administrateur²⁹ d'obtenir les plans de construction. L'Entrepreneur ne donna pas suite à sa demande. Quant à l'Administrateur, il prit la position que les plans ne pouvaient lui être remis puisqu'elle n'était pas propriétaire du Condo au moment où sa demande avait été faite.³⁰
- [48] En octobre 2011, face au refus de l'Entrepreneur de lui fournir les plans de construction et à l'incertitude dans laquelle elle se trouvait vis-à-vis la livraison de son Condo, l'exaspération de la Demanderesse atteint son paroxysme.
- [49] Finalement, au cours du mois d'octobre 2011, les unités préfabriquées, incluant celle de la Demanderesse, furent livrées et l'immeuble fut érigé.³¹
- [50] S'étant d'abord assuré de l'existence de l'immeuble, la Demanderesse retint les services de M. Robert Wright (« **Wright** »), ingénieur et inspecteur en construction, pour procéder à l'inspection de l'immeuble et de son Condo.³²

²⁷ Témoignage de la Demanderesse et Pièce B-6.

²⁸ Pièce B-6.

²⁹ Pièce B-7.

³⁰ Courriel du 5 octobre 2011 faisant partie intégrante de la Pièce B-7.

³¹ L'Administrateur n'a introduit aucune preuve directe par l'entremise du témoignage de Carrier permettant d'établir la date à laquelle les unités préfabriquées furent livrées sur le chantier de construction et la date à laquelle l'édifice fut érigé, avant que le raccordement des fils électriques et des tuyaux de plomberie ne soit effectué, incluant la construction des escaliers, l'installation des fenêtres et des portes à l'intérieur de l'unité et les aires communes du projet.

- [51] Wright visita et inspecta l'immeuble et le Condo les 20 et 21 octobre 2011 et rédigea un rapport énumérant les diverses déficiences observées dans le Condo et les aires communes ainsi que les travaux de l'Entrepreneur non encore complétés.
- [52] Le Tribunal soulignera seulement certaines des déficiences énumérées dans le rapport de Wright:

«°1.0) Liste de déficiences/extérieur du bâtiment

- Au coin gauche avant, la construction n'est pas terminée, car il manque trois unités préfabriquées à empiler l'une sur l'autre pour compléter le bâtiment
- Jointements entre les modules, bien isoler et assurer la continuité des pare-vapeurs et par air ainsi que les scellements requis avant de poser les éléments de revêtements extérieurs
- Compléter les scellements requis autour des ouvertures ainsi qu'au nouveau des balcons et sous les seuils de porte (...)
- Les escaliers d'accès et paliers n'étaient pas installés de façon permanente lors de la visite, à faire éventuellement avec la solidité requise et des gardes adéquats

2.0) Liste de déficiences condo 201³³ :

- Lors de la visite, la peinture était en cours de réalisation dans le condo; compléter les travaux de peinture/ finition de façon adéquate et procéder au nettoyage complet des surfaces, vérifier pour éraflures et autres avant d'accepter de faire la réception finale
- compléter l'installation de l'échangeur d'air, appareil de capacité minimale sans récupérateur de chaleur, prévoir un appareil avec récupérateur de chaleur souhaitable et ajouter pousse et tire au besoin
- compléter les installations électriques selon les plus récentes normes/prises DDFT recommandée
- Efficacité ventilateur de salle de bain, améliorer au besoin (...)
- Sceller au pourtour des fenêtres à l'intérieur souhaitable (...)

³² Pièce B-8.

³³ La référence au condo 201 est clairement une faute de frappe.

- Protection incendie, détecteur de fumée électrique, avec batterie rechargeable (...)

3.0) Liste de déficiences aires communes :

- Les corridors, escaliers et cages d'escaliers étaient en cours de construction lors de la visite prévoir des portes/murs et autres éléments coupe feu où requis avant que les condos ne soient habités: les mesures de sécurité et de protection incendie doivent être conformes aux plus récentes normes du 'Code du Bâtiment' dernière version. Système de gestion des alarmes requis. Le bon fonctionnement des systèmes devra être vérifié par un spécialiste et être entièrement fonctionnel partout avant que les condos ne soient habités.
- Les systèmes de protection incendie ainsi que les mesures de sécurité dans le bâtiment doivent avoir été conçus et installés par des professionnels/vérifier les plans de conception
- Portes d'accès, quincaillerie sécuritaire, poignées/serrures/etc. à installer (...)
- Sous-sols et vides sanitaires, régaler le sol/égaliser, ajouter de l'isolation sur les murs extérieurs et recouvrir d'un matériau coupe-feu, ajouter polythène et gravier pour couper humidité du sol, ajouter chauffage/convecteur souhaitable/assurer une ventilation adéquate et prévoir des déshumidificateurs où requis pour éviter humidité et moisissures (...)
- La salle électrique était à peine commencée lors de la visite, compléter les raccordements électriques adéquats, murs coupe-feu requis et obstruer toute ouverture dans les murs, prévoir une ventilation, car présence de transfo dans la chambre
- Impossible de vérifier la structure du bâtiment/attaches et autres, car pas de plan disponible

N.B. : Il nous a été impossible de consulter les plans du bâtiment, car ils n'étaient pas disponibles lors de notre visite des lieux. Un bâtiment de cette envergure requiert des plans d'ingénieurs en structure/mécanique/sécurité et protection incendie signé par un ou des ingénieurs ayant droit de pratique au Québec (...)

Aucun propriétaire ne devrait habiter les condos avant que ces vérifications ne soient effectuées. (...)»

[Nos soulignements]

- [53] Il est évident qu'au moment de l'inspection (20-21 octobre 2011) effectuée par Wright, l'immeuble et le Condo n'étaient pas terminés et étaient loin d'être habitables par quiconque.
- [54] Le Tribunal considère que les déficiences et les travaux à être complétés énumérés au rapport de Wright sont des faits établis puisqu'ils n'ont pas été contredits ni par l'Administrateur ni par le témoignage de Carrier.
- [55] De plus, il ressort clairement du témoignage de la Demanderesse que la question des mesures de sécurité et de l'installation d'un système de protection des incendies adéquat était d'importance primordiale pour elle tel qu'il appert de la Pièce B-2, paragraphe 3.22, qui stipulait que l'Entrepreneur devait installer un «°Système d'alarme et incendie relié à tout le bâtiment°».
- [56] L'Administrateur n'a pas établi par le biais du témoignage de Carrier quel type de système de prévention des incendies l'Entrepreneur avait l'obligation d'installer selon les termes du paragraphe 3.22 du «°Contrat de Construction°» (Pièce B-2). Toutefois, il ressort clairement de la description qui se retrouve au paragraphe 3.22 que le «°Système d'alarme et incendie relié à tout le bâtiment°» signifiait plus que la simple installation de détecteurs de fumée à l'intérieur du Condo et des aires communes de l'immeuble.
- [57] Lors de son témoignage, Wright a tenu les propos suivants quant à la question du système de protection contre les incendies :

«°Un bâtiment qui ne comporte aucune mesure de sécurité, prévention d'incendie, etc. etc., pour moi ça m'apparaît tellement important un tel système que personne ne doit habiter dans un bâtiment pas protégé.

... vraisemblablement, lors de ma visite, le bâtiment ne comportait pas les éléments de sécurité requis pour être habités, accès, issues, système de protection incendie, etc. etc., j'ai su, appris aujourd'hui que le système de protection d'incendie n'est même pas encore installé ...°»

- [58] La Demanderesse a produit lors de son témoignage la Pièce B-13 en liasse qui comporte divers «°Avis de correction°» émis par la Régie du bâtiment, suite à des visites effectuées par ses inspecteurs les 9 novembre 2011 et 16 novembre 2011 ainsi que la Pièce B-16 en liasse datée du 1^{er} octobre 2012, visant à établir que les diverses déficiences énumérées à la Pièce B-13 en liasse au cours du mois de novembre 2011 n'avaient toujours pas été corrigées.

- [59] Wright n'est pas retourné sur le chantier de construction après le 21 octobre 2011. Selon le témoignage de Carrier, en novembre 2011, l'immeuble en général et plus particulièrement le Condo de la Demanderesse était «°habitable°» et les 12 premières unités étaient conformes aux normes de construction.
- [60] Selon Carrier, en décembre 2011 tous les problèmes de l'immeuble avaient été réglés, les condominiums avaient été livrés et les acheteurs avaient commencé à emménager dans leurs condos respectifs.
- [61] Cependant, l'Administrateur n'a présenté aucune preuve, par l'entremise du témoignage de Carrier, permettant d'établir la date de la «°fin des travaux des parties communes°» et la date de la «°fin des travaux des parties privatives°» selon les termes du Contrat³⁴ et Règlement³⁵.
- [62] L'Administrateur n'a pas indiqué à quelle date l'Entrepreneur aurait avisé la Demanderesse de la «°fin des travaux des parties communes°» et de la «°fin des travaux des parties privatives°».
- [63] L'Administrateur n'a soumis aucune preuve au Tribunal afin de prouver que l'Entrepreneur avait respecté les modalités du Contrat (Pièce B-3), notamment :

«°6.1.5 **«Fin des travaux des parties communes»**: La date à laquelle tous les travaux de l'Entrepreneur convenus par écrit avec le Bénéficiaire et relatifs aux parties communes sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;»

«°6.1.6 **«Fin des travaux des parties privatives»**: La date à laquelle tous les travaux de l'Entrepreneur convenus par écrit avec le Bénéficiaire et relatifs à sa partie privative sont exécutés ou au plus tard la date de fin des travaux des parties communes;»

«°6.1.11 **«Réception de la partie privative»**: L'acte par lequel le Bénéficiaire déclare accepter la partie privative qui est en état de servir à l'usage auquel on la destine et dont, s'il y a lieu, certains travaux sont à parachever ou à corriger;»

«°6.1.12 **«Réception des parties communes»**: L'acte dont copie a été transmise à chaque Bénéficiaire connu, au syndicat et à l'Entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment

³⁴ Pièces B-2 et B-3.

³⁵ c. B-1.1, r.8.

choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires.»

«6.14.6 L'Entrepreneur s'engage à donner avis de la fin des travaux des parties communes à chaque Bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaire et aviser Qualité Habitation et tout futur acquéreur d'une partie privative lors de la conclusion du contrat de la date déclarée de la fin des travaux.»

«6.14.7 L'Entrepreneur s'engage à effectuer une inspection préreception conjointement avec le Bénéficiaire (...) et ce, à l'aide de la liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par Qualité Habitation, en remettre une copie dûment remplie (...) à chaque Bénéficiaire connu (...)»

[Nos soulignements]

- [64] L'Administrateur n'a produit aucun avis écrit ou autre document émanant de l'Entrepreneur enjoignant la Demanderesse à se présenter à son Condo afin d'effectuer une «*Inspection Préreception*» du Condo tel que requis au paragraphe 6.8 du Contrat (Pièce B-3).
- [65] L'Administrateur n'a soumis aucune preuve, directe ou indirecte, permettant de confirmer qu'en date du 9 novembre 2011³⁶ l'Entrepreneur avait rempli toutes ses obligations relativement à la «*fin des travaux des parties communes*» et la «*fin des travaux des parties privatives*» selon les termes et modalités du Contrat et Règlement et que dans les faits la Demanderesse était en mesure de prendre possession du Condo afin de l'habiter.
- [66] La Demanderesse réclame la somme totale de 11 753,09 \$ qui se détaille comme suit :
- [66.1] La somme de 9 112,53 \$ représentant un acompte (Pièce B-1). Le montant en question n'est pas contesté.
- [66.2] La somme de 820,29 \$ représentant les frais d'entreposage. Le montant n'est pas contesté puisqu'il a déjà été reconnu et fait partie de la décision arbitrale accordée à l'Administrateur tel qu'il appert de l'«*ADDENDA (en référence au rapport de conciliation émis le 31 janvier 2012* » par l'Administrateur (Pièce A3);

³⁶ Pièce B-6, la dernière mise en demeure envoyée par la Demanderesse réclamant l'annulation du Contrat et le remboursement de son acompte.

- [66.3] La somme de 569,63 \$ représentant les honoraires de l'expert, Wright, pour l'inspection et la préparation du rapport daté du 27 octobre 2011 (Pièce B-8);
- [66.4] La somme de 546,13 \$ (Pièce B-19) représentant les honoraires de l'expert, Wright, pour sa comparution devant le Tribunal lors de l'audition;
- [66.5] La somme de 703,51 \$ représentant les intérêts encourus par la Demanderesse suite à l'acompte versé à l'Entrepreneur en mars 2011 (Pièce B-17b).
- [67] Les montants suivants sont tenus pour avérés°:
- [67.1] La somme de 9 112,53 \$ représentant l'acompte (Pièce B-1;
- [67.2] La somme de 820,29 \$ représentant les frais d'entreposage reconnue par l'Administrateur tel qu'il appert de l'«*°ADDENDA (en référence au rapport de conciliation émis le 31 janvier 2012°*» par l'Administrateur (Pièce A3).
- [68] Les frais encourus pour les honoraires de l'expert, Wright [569,63 \$ (Pièce B-8) et 546,13 \$ (Pièce B-19)] est contesté par l'Administrateur puisqu'ils ne représentent pas des frais d'expert selon les termes de l'article 124 du Règlement.
- [69] La somme de 703,51 \$ représentant les intérêts encourus par la Demanderesse suite à l'acompte versé à l'Entrepreneur en mars 2011 est contestée par l'Administrateur (Pièce B-17b).

Plaidoiries – Bénéficiaire

- [70] Les arguments de la Demanderesse peuvent être résumés de la façon suivante. En tout temps pertinent aux présentes, les représentants de l'Entrepreneur ont manqué de transparence dans leurs communications avec elle.
- [71] Les représentants de l'Entrepreneur ne lui ont pas divulgué les informations importantes concernant la faillite du manufacturier des unités de condos préfabriquées et lui a laissé croire que la livraison du Condo aurait lieu à l'intérieur des délais prévus selon les promesses subséquentes de l'Entrepreneur.

- [72] En date du 9 novembre 2011, le Condo était toujours inhabitable en raison des diverses déficiences notées dans le rapport préparé par M. Wright et plus particulièrement quant à l'absence d'un «*Système d'alarme et incendie*».
- [73] Par conséquent, la Demanderesse est en droit d'annuler le Contrat;
- [74] Pour ce qui est des coûts de transfert, la Demanderesse est d'opinion que ce n'est pas elle qui a demandé à être relogée et que ce transfert est une conséquence directe du fait qu'en prévision de la prise de possession de son Condo le 15 août 2011, elle a dû quitter son logement;
- [75] Puisque l'Entrepreneur a fait défaut, de livrer le Condo aux dates prévus, la Demanderesse ne devrait pas avoir à acquitter les frais de transfert. Elle affirme également que si elle avait su qu'il lui faudrait être relogée provisoirement plus de trois semaines, elle n'aurait jamais accepté d'être relogée.
- [76] Conséquemment, elle ne doit pas être contrainte à acquitter les frais de transfert de 5 200,00 \$ vu le défaut de l'Entrepreneur de livrer le Condo aux dates prévues, notamment les 15 juin, 15 juillet, 22 juillet, 23 juillet et 15 août 2011.

PLAIDOIRIES - ADMINISTRATEUR

- [77] L'Administrateur ne conteste pas le droit de la Demanderesse de résilier le Contrat contrairement à l'annulation du Contrat.
- [78] L'Administrateur est d'avis que la Demanderesse peut résilier le Contrat. Toutefois, lui rembourser en totalité l'acompte qu'elle a versé équivaldrait à un enrichissement injustifié.
- [79] De plus, l'Administrateur s'est opposé au dépôt des factures de l'expert Wright au motif que le travail exécuté par Wright n'a pas été fait en vue de présenter un rapport d'expert aux fins de l'audition d'arbitrage, mais plutôt dans le cadre de la préparation d'un rapport de pré-inspection.
- [80] Dans les circonstances, le rapport d'inspection (Pièce B-10 et les frais d'expert représentés par la Pièce B-8 et la Pièce B-19) n'est pas un rapport d'expert selon les termes de l'article 124 du Règlement et, conséquemment, le Tribunal ne devrait pas accorder les frais d'experts.

QUESTIONS EN LITIGE

- [81] Le Tribunal a-t-il la compétence pour déclarer le Contrat (B-2 et B-3) nul et non avenu et rembourser à la Demanderesse l'entièreté de l'acompte qu'elle a versé?
- [82] Sinon, le Tribunal a-t-il la compétence pour résilier le Contrat (B-2 et B-3) et rembourser à la Demanderesse l'entièreté de l'acompte qu'elle a versé?
- [83] Dans l'affaire qui nous occupe, est-ce que le remboursement total de l'acompte constitue un enrichissement injustifié?
- [84] Les honoraires payés à l'expert Wright sont-ils des honoraires d'expert selon les termes de l'article 124 du Règlement?
- [85] Le Tribunal a-t-il la compétence d'accorder à titre de dommage le remboursement des frais d'intérêts encourus par la Demanderesse pour l'utilisation de sa marge de crédit afin de verser l'acompte à l'Entrepreneur?

ANALYSE

- [86] Afin de faciliter une meilleure compréhension de la décision arbitrale par les parties, il est opportun de reproduire ici les articles qui reçoivent application dans la présente cause :

«°C.c.Q.

2803 C.c.Q.: *Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.*

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

2804 C.c.Q.: *La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.*

2811 C.c.Q.: *La preuve d'un acte juridique ou d'un fait peut être établie par écrit, par témoignage, par présomption, par aveu ou par la présentation d'un élément matériel, conformément aux règles énoncées dans le présent livre et de la manière indiquée par le Code de procédure civile (chapitre C-25) ou par quelque autre loi.*

6 C.c.Q.: *Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi.*

7 C.c.Q.: *Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi.*

1375 C.c.Q.: *La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction.*

1400 C.c.Q.: *L'erreur vicie le consentement des parties ou de l'une d'elles lorsqu'elle porte sur la nature du contrat, sur l'objet de la prestation ou, encore, sur tout élément essentiel qui a déterminé le consentement.*

L'erreur inexcusable ne constitue pas un vice de consentement.

1991, c. 64, a. 1400.

1401 C.c.Q.: *L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.*

Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence.

1991, c. 64, a. 1401.

1407C.c.Q.: *Celui dont le consentement est vicié a le droit de demander la nullité du contrat; en cas d'erreur provoquée par le dol, de crainte ou de lésion, il peut demander, outre la nullité, des dommages-intérêts ou encore, s'il préfère que le contrat soit maintenu, demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer.*

1991, c. 64, a. 1407.

Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RRQ, c B-1.1, r 8:

«°§2. Garantie relative aux bâtiments détenus en copropriété divise

I. Couverture de la garantie

25. *Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:*

«fin des travaux des parties communes»: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs aux parties communes sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

«fin des travaux des parties privatives»: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs à sa partie privative sont exécutés ou au plus tard la date de fin des travaux des parties communes;

«parachèvement des travaux»: le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

«parties communes»: celles faisant partie du bâtiment et énumérées à l'acte constitutif de copropriété ou, en l'absence de dispositions spécifiques dans cet acte, celles énumérées à l'article 1044 du Code civil.

«réception de la partie privative»: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter la partie privative qui est en état de servir à l'usage auquel on la destine et dont, s'il y a lieu, certains travaux sont à parachever ou à corriger;

«réception des parties communes»: l'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires.

D. 841-98, a. 25; D. 39-2006, a. 9.

25.1. Aux fins de la présente sous-section, la réception est présumée avoir eu lieu au plus tard 6 mois après la réception de l'avis de fin de travaux si les conditions suivantes sont remplies:

1° les travaux sont terminés;

...

3° l'avis de fin de travaux transmis au syndicat par l'entrepreneur l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;

...

D. 39-2006, a. 10.

26. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception de la partie privative ou des parties communes 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 lorsque le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété et qu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;

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

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

...

D. 841-98, a. 26.

III. Limites de la garantie

30. La garantie d'un plan relative à un bâtiment détenu en copropriété divise est limitée aux montants suivants:

1° pour les acomptes, 39 000 \$ par fraction prévue à la déclaration de copropriété; ...°»

[Nos soulignements]

a. **FARDEAU DE PREUVE**

[87] Il est un principe bien établi en droit que le fardeau de la preuve repose sur les épaules de la partie qui présente une demande devant le Tribunal. L'article 2803³⁷ se lit comme suit°:

³⁷ Code civil du Québec, LRQ c C-191

«°2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.°»

- [88] L'évaluation de la preuve par le Tribunal est guidée par les principes énoncés à l'article 2804³⁸ qui se lit comme suit°:

«°2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.°»

- [89] Conformément à l'article 2811³⁹:

«°2811. La preuve d'un acte juridique ou d'un fait peut être établie par écrit, par témoignage, par présomption, par aveu ou par la présentation d'un élément matériel, conformément aux règles énoncées dans le présent livre et de la manière indiquée par le Code de procédure civile (chapitre C-25) ou par quelque autre loi.°»

- [90] Les règles régissant le fardeau de la preuve permettent au Tribunal d'apprécier la preuve présentée par les parties.⁴⁰

- [91] Dans la présente affaire, la Demanderesse s'est acquittée de son fardeau de preuve en ce qui concerne les faits qui seront analysés plus en détail ci-après.

b. LA NATURE DU CONTRAT (Pièces B-2 et B-3)

- [92] Le 25 janvier 2011, la Demanderesse et l'Entrepreneur ont signé le « *Contrat de construction* » (Pièce B-2) et le « *Contrat préliminaire de vente et Contrat de garantie obligatoire de condominium* » (Pièce B-3).

- [93] La caractérisation de ses contrats (Pièces B-2 et B-3) est nécessaire aux fins de l'application du Règlement.

- [94] M^e Jean Philippe Ewart dans la cause *Desrochers et al, c. Sotramont Québec Inc et La Garantie habitation du Québec inc.* CCAC n°: S09-170401-NP, 2010-01-18, où une décision interlocutoire a été rendue, a traité cette question comme suit :

«°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,

³⁸ Ibid

³⁹ Ibid

⁴⁰ *Caisse populaire de Maniwaki v. Giroux* [1993] 1 S.C.R. 282

tenant compte que généralement le 'contrat de vente' au sens du Code civil 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.

[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 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 autres au contrat préliminaire prévu à l'article 1785 C.c.Q. (mais non uniquement).°»

- [95] Par la suite, M^e Jean Philippe Ewart a examiné sur le fond de la demande d'arbitrage, le caractère distinct d'un « *Contrat de construction* » et le « *Contrat préliminaire de vente et Contrat de garantie obligatoire de condominium* » dans la cause *Desrochers et al c. Sotramont Québec Inc. et La Garantie habitation du Québec inc.*, CCAC S09-170401-NP, 2012-01-16 :

«°Nature du contrat.

[101] Le Tribunal s'est adressé sous la Décision Arbitrale Juridiction (ou « DAJ ») à certains (voir para. 47 à 64 DAJ) des critères distinctifs entre le contrat d'entreprise et le contrat de vente (telle que cette expression est prévue à l'article 9 du Règlement – et tenant compte des commentaires du Tribunal aux para. 65 à 69 DAJ); les Bénéficiaires n'ont pas soutenu autrement, le procureur de l'Entrepreneur a soumis que le Contrat Préliminaire et la Documentation 28A08 représentent un contrat de vente 'clé en main'.

[102] Tel que souligné de manière préliminaire à la Décision Arbitrale Juridiction (voir para. 136 à 138 DAJ), les procureurs ont plaidé différents concepts de chacun d'une annulation, résolution ou résiliation du Contrat Préliminaire.

[103] Ayant maintenant le bénéfice de l'ensemble de la preuve, le Tribunal désire compléter ses commentaires.

[104] L'annulation (1418 C.c.Q. absolue ou 1419 C.c.Q. relative) sanctionne un vice initial ou originel, tel de consentement, de forme ou absence de capacité lors de la formation du contrat, alors que la résolution ou résiliation sanctionne un comportement postérieur d'une partie contractante.

[105] De prétendre dans les circonstances des présentes, que le remboursement d'acompte prévu au Règlement résulte en toutes circonstances en une remise en état 'd'avant contrat' pour cause de nullité (absolue et ab initio telle que plaidée, ou autrement) est une prémisse incorrecte.

[106] L'inexécution injustifiée d'une obligation contractuelle permet divers recours ou sanctions au créancier de l'obligation (1590 C.c.Q.), incluant la résolution ou résiliation et les dommages-intérêts :

1590. L'obligation confère au créancier le droit d'exiger qu'elle soit exécutée entièrement, correctement et sans retard.

Lorsque le débiteur, sans justification, n'exécute pas son obligation et qu'il est en demeure, le créancier peut, sans préjudice de son droit à l'exécution par équivalent de tout ou partie de l'obligation:

1° Forcer l'exécution en nature de l'obligation;

2^o Obtenir, si l'obligation est contractuelle, la résolution ou la résiliation du contrat ou la réduction de sa propre obligation corrélative;

3^o Prendre tout autre moyen que la loi prévoit pour la mise en œuvre de son droit à l'exécution de l'obligation.

[107] Il est donc plutôt approprié de déterminer la nature du contrat et la nature du vice (dont la temporalité est une indication) dans le cadre des circonstances des relations entre les parties contractantes afin de pouvoir conclure à la sanction applicable, s'il en est.

[108] Sanction de l'inexécution du contrat, la résolution ou la résiliation est l'anéantissement de la relation contractuelle et peut en diverses circonstances être extrajudiciaire. La résolution opère rétroactivement (1606, al. 1 C.c.Q.) alors que la résiliation ne produit d'effets que pour le futur (1606, al. 2 C.c.Q.). La résolution vise le contrat à exécution immédiate alors que la résiliation s'applique au contrat à exécution successive (1604, al. 1 C.c.Q.):

1604. Le créancier, s'il ne se prévaut pas du droit de forcer, dans les cas qui le permettent, l'exécution en nature de l'obligation contractuelle de son débiteur, a droit à la résolution du contrat, ou à sa résiliation s'il s'agit d'un contrat à exécution successive.

Cependant, il n'y a pas droit, malgré toute stipulation contraire, lorsque le défaut du débiteur est de peu d'importance, à moins que, s'agissant d'une obligation à exécution successive, ce défaut n'ait un caractère répétitif; mais il a droit, alors, à la réduction proportionnelle de son obligation corrélative.

La réduction proportionnelle de l'obligation corrélative s'apprécie en tenant compte de toutes les circonstances appropriées; si elle ne peut avoir lieu, le créancier n'a droit qu'à des dommages-intérêts.

1605. La résolution ou la résiliation du contrat peut avoir lieu sans poursuite judiciaire lorsque le débiteur est en demeure de plein droit d'exécuter son obligation ou qu'il ne l'a pas exécutée dans le délai fixé par la mise en demeure.

[109] Dans un cadre de résolution au sens strict, le concept de remise en état trouve application ; le contrat résolu est réputé

n'avoir jamais existé (1606, al.1 C.c.Q.), mais la restitution peut être assujettie, soit à des clauses spécifiques du contrat ou tenant compte que des dommages-intérêts peuvent aussi être réclamés dans le cadre d'une résolution.

[110] Finalement, l'absence de rétroactivité d'une résiliation n'exclut pas cependant la possibilité d'une restitution ~ non pas selon une base de restitution gouvernée par 1699 C.c.Q. (et suivants), mais par une approche sur une base d'enrichissement injustifié (cf. 1493 C.c.Q.).

1396 C.c.Q. - Promesse bilatérale qui n'équivaut pas à vente

[111] Il a été fait mention par certains des procureurs que la résolution unilatérale (du Contrat Préliminaire) est écartée pour la vente immobilière. En effet, le Code (articles 1742 et 1743 C.c.Q.) écarte cette solution prévue aux articles 1604 C.c.Q. (~ droit de résiliation du contrat à exécution successive) et 1605 C.c.Q. (~ résiliation de plein droit, extrajudiciaire implicitement écartée) pour la vente d'un immeuble, sauf certains cas selon certains auteurs .

[112] Toutefois, le Contrat Préliminaire n'est pas une vente immobilière au sens du Code. Il s'agit d'un contrat synallagmatique (article 1380 C.c.Q.) et plus particulièrement une promesse bilatérale telle que définie à l'article 1396 C.c.Q. .

[113] Notre Cour d'appel sous la plume de la juge M.F. Bich J.C.A. circonscrit bien la promesse bilatérale dans l'affaire *Théberge c. Durette*:

« On a donc bel et bien affaire à une promesse de contracter au sens des articles 1396 et 1712 C.c.Q. et, plus exactement, à une promesse bilatérale de vente et d'achat.... [qui] contiens tous les éléments propres à la promesse de vente : l'acheteur promet d'acheter l'immeuble que le vendeur promet de lui vendre, selon un prix déterminé dont les modalités de paiement et de financement sont scrupuleusement précisées. On y prévoit le droit de l'acheteur de faire inspecter l'immeuble, à ses frais; on y précise les obligations de l'acheteur et celle du vendeur; on y prévoit diverses autres conditions usuelles dans ce genre d'entente. Le vendeur y fait également une série de déclarations typiques de celles que l'on retrouve dans un acte de vente d'immeuble. »

[114] On recherche comme une des distinctions principales à la vente immobilière de déterminer si le transfert de propriété entre les parties a été effectué par les dispositions du contrat ou s'il n'est prévu que postérieurement, telle la signature de l'acte de vente notarié; la nécessité de cette détermination est clairement confirmée par la jurisprudence tel par notre Cour d'appel sous la plume du juge Rochon dans l'affaire Raschella qui suit l'arrêt de cette même Cour sous Amiska Corp. c. Bellerive .

[115] La doctrine confirme le tout, tel le Pr Jobin à son ouvrage La vente qui écrit:

« En ce qui concerne d'abord la promesse bilatérale, le nouveau texte de l'article 1396, alinéa 2 du Code civil du Québec paraît clair: elle ne constitue pas une vente, mais un avant-contrat par lequel les parties s'obligent à passer ultérieurement la vente. Les parties à la promesse sont donc toutes les deux tenues à une obligation de faire, soit de signer une convention de vente conforme à la promesse, obligation qui pourra éventuellement être sanctionnée par l'action en passation de titre. En principe la promesse elle-même n'engendre aucun des effets de la vente, notamment, elle ne transfère pas la propriété du bien ni ne confère au promettant-acquéreur aucun droit réel qui justifierait l'inscription. Ainsi, s'il arrivait que le promettant-vendeur vende à un tiers en violation de la promesse, le promettant-acheteur disposerait d'un recours en dommages-intérêts conte le promettant-vendeur.»

[...]

«Ainsi, quand les parties consentent à retarder le transfert de propriété jusqu'à la passation de l'acte notarié, on décide que la promesse n'équivaut pas à une vente. Au contraire, quand elles prévoient le paiement du prix et le transfert de propriété dès le moment de la promesse, on juge qu'il y a vente immédiate.°»

[Nos soulignements]

[96] Dans le cas présent, pour les raisons mentionnées ci-après, la nature distincte entre le « Contrat de construction » (Pièce B-2) et le « Contrat préliminaire de vente et Contrat de garantie obligatoire de condominium » (Pièce B-3) n'a aucune influence sur la décision que le Tribunal est appelé à rendre.

[97] Conformément au paragraphe 2.5 du « Contrat de construction » (Pièce B-2) « Les parties conviennent que nonobstant toute autre convention, à intervenir avec le Vendeur ou l'un de ses représentants, le transfert du droit

de propriété de l'immeuble faisant l'objet des présentes sera différé à la date de livraison ci-après prévue. ». La Demanderesse deviendrait la propriétaire du Condo à la date de livraison.

- [98] Conformément au paragraphe 1.2 du « *Contrat préliminaire de vente et Contrat de garantie obligatoire de condominium.* » (Pièce B-3) intitulé « *Possession°: Le promettant-acheteur prendra réception du bâtiment et deviendra propriétaire de l'immeuble le 15 jours du moins de juillets 2011.* ». Il est tout aussi évident que l'objectif était que la Demanderesse acquière le transfert de droit du Condo à la date de livraison.
- [99] Selon les termes du Contrat (Pièces B-2 et B-3) la Demanderesse n'a acquis le transfert de droit du Condo qu'au moment où l'Entrepreneur a livré le Condo. L'Entrepreneur n'a jamais livré le Condo.
- [100] La question qui doit être traitée par le Tribunal consiste à déterminer si la Demanderesse est en droit de demander la nullité du Contrat (Pièces B-2 et B-3) ainsi que le remboursement intégral de l'acompte pour un montant de 9 112,53 \$.

c. LA BONNE FOI

- [101] La Demanderesse a explicitement soulevé la question de savoir si l'Entrepreneur a agi de bonne foi dans la manière dont il s'est acquitté de ses obligations découlant de la négociation du Contrat (Pièces B-2 et B-3) et le défaut subséquent de livrer le Condo aux diverses dates de livraison promises.
- [102] Les parties au Contrat (Pièces B-2 et B-3) sont tenues de négocier et d'agir en toute bonne foi. Une obligation d'agir de bonne foi est dictée par les articles 6 et 7 C.c.Q. Une obligation d'agir de bonne foi continue à s'appliquer après l'exécution d'un contrat tel que dicté par l'article 1375 C.c.Q.
- [103] Le Code civil ne définit pas « *la bonne foi* ». Il appartient au Tribunal, selon les circonstances de la cause et de la preuve présentée par les parties de déterminer si une partie a manqué à son obligation d'agir de bonne foi.⁴¹
- [104] D'une manière générale, « *la bonne foi se présume toujours, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.* »⁴² Comme, la bonne foi est toujours présumée, le Tribunal doit examiner et analyser les éléments de preuve produits par les parties pour déterminer si l'Entrepreneur s'acquitte de ses obligations d'agir en toute bonne foi. L'analyse doit englober non seulement la négociation du Contrat (Pièces B-2 et B-3), mais la suite des

⁴¹ *Friedman c. Ruby*, 2012 QCCS 1778

⁴² a. 2085 C.c.Q.

événements et circonstances entourant les modifications apportées par l'Entrepreneur à la date de livraison du Condo.

[105] Que veut dire la bonne foi? Dans un jugement récent rendu par l'honorable juge Suzanne Courteau⁴³ (J.C.S.), la Cour supérieure a examiné la conduite de parties dans le cadre de la bonne foi et a déclaré ce qui suit°:

«°[43] *What, then, of the parties' obligation to negotiate in good faith?*

[44] Honourable Justice Louise Otis, writing for the Court of Appeal in 2000, recognises the obligation to negotiate in good faith^[34]:

"[51] Dans un autre registre, celui de la responsabilité précontractuelle, l'auteur Jacques Ghestin, dans son Traité de droit civil précis que les accords de principe font émerger une obligation contractuelle de négociier de bonne foi sur les prémisses convenues. Il définit l'accord de principe comme « l'engagement contractuel de faire une offre ou de poursuivre une négociation en cours afin d'aboutir à la conclusion d'un contrat, dont l'objet n'est encore déterminé que de façon partielle et en tout cas insuffisante pour que le contrat soit formé ».

[52] En l'espèce, pourrait-on prétendre que l'appelant a engagé sa responsabilité précontractuelle? En effet, même si la liberté contractuelle peut comprendre le droit de rompre les négociations, encore faut-il que l'exercice de ce droit n'ait pas été réalisé de façon abusive."
(our underline)

[45] Good faith is always presumed, unless the law expressly requires that it be proved^[35]. Good faith has not been defined in the Civil Code of Quebec. Likely, the concept of good faith should take into consideration the specific facts in issue.

[46] Author Vincent Karim offers these comments ^[36]:

"La bonne foi peut néanmoins être définie comme étant une norme sociale de comportement. À l'analyse des articles 6, 7 et 1375 C.c.Q., il apparaît que le législateur a voulu énoncer une norme de comportement acceptable en matière d'exercice des droits civils. Il est cependant plus facile de définir la mauvaise foi et de procéder ensuite

⁴³ Friedman c. Ruby, 2012 QCCS 1778

selon une analyse a contrario. Ainsi, la mauvaise foi est l'exercice d'un droit en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable allant à l'encontre des exigences de la bonne foi. La bonne foi se définit donc par l'absence d'intention malveillante chez la personne ayant le sentiment d'agir avec probité et loyauté.

Nous croyons que le législateur a opté, à l'article 1375 C.c.Q., pour une conception objective de la conduite de bonne foi. Cette conception favorise une approche active selon laquelle le contractant ne peut se contenter, dans l'exercice de ses droits contractuels ou dans l'exécution de ses obligations, d'une attitude dépourvue d'une intention malveillante, mais qu'il doit agir et se comporter conformément aux normes reconnues par la société. Cette conduite objective nécessite que le comportement du contractant soit conforme à une intention réelle visant non seulement la réalisation de ses objectifs personnels, mais aussi, l'atteinte des objectifs communs du contrat et le respect des droits et intérêts légitimes de son contractant."
(our underline)

[47] Authors Pierre-Gabriel Jobin and Nathalie Vézina write ^[37]:
"Dans un contexte contractuel, la première source d'obligation pour les parties est bien sûr le contrat lui-même. Cependant, avant même que celui-ci ne soit formé, certaines obligations incombent parfois aux parties. Essentiellement, deux types de situations peuvent se présenter: ou bien les négociations débouchent effectivement sur la formation d'un contrat, ou bien elles achoppent. Dans les deux cas, une violation des règles de bonne foi, à ce stade, peut entraîner la responsabilité extracontractuelle."

[48] Honourable Justice John H. Gomery recognises such an obligation to act in good faith^[38]:

"[31] When one of the parties involved in the negotiation of a contract decides to withdraw from the discussions, putting an end to the possibility of concluding a contract, it may not do so without a valid reason or in an abusive manner which causes damages to the other party.

[32] Nevertheless, the principle of the liberty to contract or not to contract remains. As long as a party acts in good faith and reasonably, it may withdraw from ongoing negotiations if it comes to the conclusion that it is no longer in its interest to conclude the proposed agreement.

In other words, the right to change one's mind still exists, and the party disappointed by the withdrawal from the negotiation can claim damages only if the withdrawal constituted a civil fault. "
(our underline)

[49] *It is accepted that the obligation to act in good faith must be respected by the parties even before a contract is concluded, as early as during the precontractual negotiations.*

[50] *Vincent Karim offers this distinction between absence of good faith and bad faith* ^[39]:

"Rappelons que l'appréciation d'une conduite non conforme aux exigences de la bonne foi se fait par l'application d'un critère objectif, soit par une étude comparative de la conduite du débiteur avec celle d'une personne raisonnable placée dans les mêmes circonstances et devant agir avec prudence et diligence, selon les normes reconnues et admises par la société. La démonstration de la mauvaise foi doit, quant à elle, se faire par la preuve des éléments subjectifs et personnels émanant du débiteur et qui dénote une attitude malveillante ou une volonté de causer préjudice à autrui."°»

[Nos soulignements]

[106] Dans la cause *Deschênes c. 9126-5520 Québec inc. (Habitation Deux D)*, 2009 QCCQ 947, l'honorable Julie Messier (J.C.Q.) a exprimé l'opinion suivante sur la question de la bonne foi°:

«°[18] Dans leur traité sur « Les obligations »^[1] les auteurs Jean-Louis Baudouin et Pierre-Gabriel Jobin s'expriment sur la notion de bonne foi prévue à l'article 1375 du Code civil du Québec de la façon suivante°:

« L'équité et la bonne foi faisaient partie de notre vocabulaire juridique bien avant la réforme du Code civil. Là où le Code civil du Québec se démarque de son prédécesseur, c'est eu égard à l'ampleur qu'il confère à ces termes. De leur participation à de simples règles particulières, l'équité et la bonne foi sont désormais érigées en principe général du droit des obligations. Il ne fait aucun doute que ces principes vont assez souvent entrer en conflit avec celui de l'autonomie de la volonté. Mais le Québec est loin d'être le seul pays où doivent être

faits des ajustements fondamentaux dans le droit des contrats. »

[19] De plus, aux pages 109 et 110 de leur traité, les auteurs Jean-Louis Baudouin et Pierre-Gabriel Jobin ajoutent ce qui suit°:

« 89. Bonne foi: on doit d'abord rappeler le sens subjectif, traditionnel, de la bonne foi. En fait, ce premier concept de bonne foi a deux acceptions dans le vocabulaire juridique. La première est celle qui oppose bonne foi à mauvaise foi; est de bonne foi toute personne qui agit sans intention malicieuse. Notons immédiatement à cet égard que l'article 2805 C.c.Q. édicte une présomption générale et réfragable de bonne foi. Le deuxième sens traditionnel de la bonne foi est l'ignorance ou la perception erronée de la réalité; une personne est de mauvaise foi lorsqu'elle agit en sachant qu'elle le fait de façon illégale ou illégitime.

Ces deux acceptions de la bonne foi renvoient à la disposition d'esprit dans laquelle se trouve une personne lorsqu'elle agit. Le Code civil en consacre une troisième, que l'on avait vue affirmée dans une trilogie de la Cour suprême (Banque Nationale du Canada c. Soucisse, 1981 CanLII 31 (CSC), [1981] 2 R.C.S. 339; Banque Nationale du Canada c. Houle, 1990 CanLII 58 (CSC), [1990] 3 R.C.S. 122; Banque de Montréal c. Bail Itée, 1992 CanLII 71 (CSC), [1992] 2 R.C.S. 554). Cette bonne foi, dite objective, a un sens beaucoup plus large, soit celui de norme de comportement acceptable. [...] ou encore elle renvoie simplement au bon sens; la bonne foi est donc devenue l'éthique de comportement exigée en matière contractuelle (comme d'ailleurs dans bien d'autres matières). Elle suppose un comportement loyal et honnête. On parle alors d'agir selon les exigences de la bonne foi. Ainsi, une personne peut être de bonne foi, c'est-à-dire ne pas agir de façon malicieuse ou agir dans l'ignorance de certains faits, et agir tout de même à l'encontre des exigences de la bonne foi, soit en violant des normes de comportement objectives généralement admises dans notre société. (Le soulignement est de la soussignée) »

[20] Puis à la page 133 de leur traité, ils ajoutent ce qui suit°:

« Dans notre droit, on l'a vu, la bonne foi dans l'exécution du contrat est érigée en principe général. Dans les articles 7 et 1375 C.c.Q., le législateur s'est livré à un exercice de codification de ce principe dégagé par la jurisprudence, notamment dans la décision de la Cour suprême, et par certains auteurs de doctrine. On y retrouve aujourd'hui la source de l'exigence de ne pas abuser de ses droits dans l'exécution et l'extinction du contrat. » (Le soulignement est de la soussignée)

[21] Il découle de l'ensemble de la preuve que Deux D n'a pas agi de bonne foi, suite à la livraison de la résidence neuve à Deschênes;

[22] Il a fait à maintes reprises des promesses non tenues, a nié l'ensemble des problèmes, et finalement il a omis de coopérer avec l'APCHQ bien qu'il se fût engagé à le faire;°»

[Nos soulignements]

[107] Dans le cas qui nous occupe, les faits entourant la négociation du Contrat (Pièces B-2 et B-3) ne sont pas contestés et par conséquent le Tribunal est d'avis qu'au stade de la négociation du Contrat, les parties étaient en toute bonne foi.

[108] Cependant, même si une partie négocie en toute bonne foi est-ce que cela veut dire que l'obligation de continuer à agir de bonne foi cesse de s'appliquer à la mise en œuvre du contrat une fois qu'il est signé? Évidemment non, puisque l'article 1375 C.c.Q. prévoit que les parties doivent agir de bonne foi dans la manière, dont les obligations contractuelles, est déchargée à la suite de l'exécution d'un contrat.

[109] Comment l'article 1375 C.c.Q. s'applique-t-il aux circonstances de la présente affaire? Quelles étaient les obligations de l'Entrepreneur une fois que le Contrat (Pièces B-2 et B-3) a été signé?

[110] Une fois que le Contrat (Pièces B-2 et B-3) a été signé, l'Entrepreneur a acquis l'obligation de construire et de livrer le Condo le 15 juillet 2011. La Demanderesse a été tenue responsable de prendre livraison du Condo et de payer le solde du prix d'achat. Cependant, suite à l'exécution du Contrat (Pièces B-2 et B-3), le Président de l'entrepreneur et l'actionnaire principal (Carrier) a appris (quelque part entre la fin de février 2011 et la fin de mars 2011) que le fabricant qui préfabriquait les unités était en faillite.

[111] Dès que Carrier a eu connaissance de la faillite du fabricant des unités préfabriquées (et a tenté sans succès d'obtenir un autre fournisseur des unités préfabriquées), l'Entrepreneur savait que le Condo de la Demanderesse ne pouvait pas être livré le 15 juillet 2011.

[112] Quelle était l'obligation de divulgation de l'Entrepreneur une fois qu'il eut appris que le fabricant des unités préfabriquées était insolvable et que la livraison du Condo serait retardée pour une période de temps indéterminée?

[113] En ce qui concerne la cause *Banque de Montréal c Bail Itée*. [1992] 2 RCS 554, la Cour suprême du Canada s'est penchée sur l'obligation de renseignement imposée aux parties contractantes découlant de l'obligation d'agir de bonne foi. L'honorable juge Gonthier a ensuite traité de la notion de bonne foi dans le contexte d'un cadre contractuel de la manière suivante^o:

«^oLa relation contractuelle, le contenu obligationnel du contrat, le manquement aux obligations contractuelles sont autant de circonstances pertinentes à l'évaluation de la faute délictuelle. Il faut déterminer si la partie recherchée en responsabilité s'est comportée en personne raisonnable à l'égard des tiers, ou autrement dit quelle conduite un contractant raisonnable aurait adoptée face aux tiers.

Ce devoir de conduite raisonnable face aux tiers traduit, dans un cadre contractuel, le devoir général imposé par l'art. 1053 C.c.B.-C. En effet, quant aux relations contractuelles, une obligation générale de bonne foi, émanant de l'art. 1024 C.c.B.-C., a été reconnue par la jurisprudence (dont Banque Nationale du Canada c. Soucisse, 1981 CanLII 31 (CSC), [1981] 2 R.C.S. 339, Banque de Montréal c. Kuet Leong Ng, 1989 CanLII 30 (CSC), [1989] 2 R.C.S. 429, et Houle, précités, de cette Cour) et la doctrine. Elle est désormais consacrée à l'art. 1375 du nouveau Code civil du Québec, L.Q. 1991, ch. 64 (non encore en vigueur). Cette obligation de bonne foi procède de la même source que l'obligation générale de bonne conduite sanctionnée par l'art. 1053 C.c.B.-C., et il va sans dire qu'une partie à un contrat doit se conduire tout aussi raisonnablement et avec la même bonne foi à l'égard des tiers qu'à l'égard des autres parties contractantes.^o»

[Nos soulignements]

[114] La Cour suprême du Canada dans la cause *Bail Itée* imposait une obligation de renseignement des faits pertinents et importants pour les parties contractantes. Le juge Gonthier a traité l'obligation de renseignement de la manière suivante^o:

«°L'obligation de renseignement est maintenant bien implantée en droit québécois. Durry, op. cit., aux pp. 135 à 140, brosse un tableau de ses diverses applications. L'obligation de renseignement du fabricant à l'égard des utilisateurs de son produit a déjà fait l'objet de plusieurs décisions de cette Cour, dont Ross c. Dunstall 1921 CanLII 40 (SCC), (1921), 62 R.C.S. 393, et Air Canada c. McDonnell Douglas Corp., 1989 CanLII 54 (CSC), [1989] 1 R.C.S. 1554 (voir également P.-G. Jobin, Les contrats de distribution de biens techniques (1975), aux pp. 216 et suiv., et P. Legrand jr, "Pour une théorie de l'obligation de renseignement du fabricant en droit civil canadien" (1981), 26 R.D. McGill 207), et c'est là probablement le secteur où cette obligation est la plus développée. Elle est d'ailleurs reconnue au nouveau Code civil du Québec, aux art. 1469 et 1473. Par ailleurs, l'obligation d'information du médecin à l'égard de son patient est elle aussi fermement établie (Laferrière c. Lawson, 1991 CanLII 87 (CSC), [1991] 1 R.C.S. 541, Chouinard c. Landry, 1987 CanLII 1002 (QC CA), [1987] R.J.Q. 1954 (C.A.), et Gburek c. Cohen, 1988 CanLII 1016 (QC CA), [1988] R.J.Q. 2424 (C.A.)). La jurisprudence a aussi traité de l'obligation de renseignement de la banque envers les cautions (Banque Nationale du Canada c. Soucisse, précité) et de l'assureur envers l'assuré (Baril c. Industrielle (L'), Compagnie d'assurances sur la vie, [1991] R.R.A. 196 (C.A.)). Il ne s'agit là que de quelques exemples parmi les plus connus d'application de l'obligation de renseignement.

Il convient alors de se demander s'il y a lieu de généraliser à partir de tous ces cas particuliers. Je crois qu'il est possible d'esquisser une théorie globale de l'obligation de renseignement, qui reposerait sur l'obligation de bonne foi dans le domaine contractuel, mentionnée plus haut (voir Y. Picod, Le devoir de loyauté dans l'exécution du contrat (1989), aux pp. 112 à 116). J. Ghestin, Traité de droit civil, t. II, Les obligations -- Le contrat: formation (2^e éd. 1988), conclut une longue étude de l'obligation de renseignement en proposant la définition suivante à la p. 566:

Enfin, celle des parties qui connaissait, ou qui devait connaître, en raison spécialement de sa qualification professionnelle, un fait, dont elle savait l'importance déterminante pour l'autre contractant, est tenue d'en informer celui-ci, dès l'instant qu'il était dans l'impossibilité de se renseigner lui-même, ou qu'il pouvait légitimement faire confiance à son cocontractant, en raison de la nature du contrat, de la qualité des parties, ou des informations inexacts que ce dernier lui avait fournies.

Sans nécessairement en adopter l'énoncé, je suis d'avis que Ghestin expose correctement la nature et les paramètres de l'obligation de renseignement. Il en fait ressortir les éléments principaux, soit:

*--la connaissance, réelle ou présumée, de l'information par la partie débitrice de l'obligation de renseignement;
--la nature déterminante de l'information en question;
--l'impossibilité du créancier de l'obligation de se renseigner soi-même, ou la confiance légitime du créancier envers le débiteur.*

À mon avis, ces éléments se retrouvent dans toutes les instances de l'obligation de renseignement. Le fabricant, par exemple, connaît ou est présumé connaître les risques et dangers créés par son produit, ainsi que les défauts de fabrication dont il peut souffrir. Ces informations exercent une influence certaine dans les décisions du consommateur relativement à l'achat et à l'usage de ces produits. Le plus souvent, le consommateur fait confiance au fabricant à cet égard ou se trouve dans l'impossibilité de connaître ces informations. Il en va de même pour les autres manifestations de l'obligation de renseignement.

*L'apparition de l'obligation de renseignement est reliée à un certain rééquilibrage au sein du droit civil. Alors qu'auparavant il était de mise de laisser le soin à chacun de se renseigner et de s'informer avant d'agir, le droit civil est maintenant plus attentif aux inégalités informationnelles, et il impose une obligation positive de renseignement dans les cas où une partie se retrouve dans une position informationnelle vulnérable, d'où des dommages pourraient s'ensuivre. L'obligation de renseignement et le devoir de ne pas donner de fausses informations peuvent être conçus comme les deux facettes d'une même médaille. Comme je l'ai mentionné dans *Laferrière c. Lawson*, précité, les actes et les omissions peuvent tout autant l'un que l'autre constituer une faute, et le droit civil ne les distingue pas à cet égard. À l'instar de P. Le Tourneau, "De l'allégement de l'obligation de renseignements ou de conseil", *D. 1987. Chron.*, p. 101, cependant, j'ajouterais qu'il ne faut pas donner à l'obligation de renseignement une portée telle qu'elle écarterait l'obligation fondamentale qui est faite à chacun de se renseigner et de veiller prudemment à la conduite de ses affaires.°»*

[Nos soulignements]

[115] Dans le cas présent, la faillite du fabricant des unités préfabriquées était un fait pertinent et important qui a directement influé sur l'obligation de l'Entrepreneur de livrer le Condo le 15 juillet 2011. Même s'il est vrai que l'Entrepreneur a tenté de trouver un autre fournisseur des unités préfabriquées, il a été incapable de le faire.

[116] L'Entrepreneur savait que le fabricant en faillite n'était plus en activité et que le syndic de la succession en faillite n'exploitait pas l'usine du fabricant afin d'être en mesure de fournir les unités préfabriquées pour le 15 juillet 2011 (la première date de livraison selon le Contrat [Pièces B-2 et B-3]).

[117] Selon le témoignage de Carrier, les actifs du fabricant-failli ont été achetés vers la fin du mois de juin 2011. Cependant, il ne ressort pas clairement de son témoignage s'il était au courant du calendrier du début de la production et de la date où les unités préfabriquées, y compris le Condo de la Demanderesse, seraient livrées au chantier de construction. Néanmoins, il était clair qu'il était très peu probable que les unités préfabriquées seraient fabriquées avant le mois de juillet 2011.

[118] Carrier savait à tous moments pertinents que le Condo de la Demanderesse ne serait pas livré le 15 juin 2011 puisque les actifs du fabricant en faillite furent vendus par le syndic seulement à la fin du mois de juin 2011. Carrier n'a pas témoigné quant à un calendrier de production des unités préfabriquées et leur livraison au chantier de construction.

[119] Cependant, en ce qui a trait à la livraison du Condo de la Demanderesse pour le 15 juillet 2011, le 22 juillet 2011, le 23 juillet 2011 ou le 15 août 2011, Carrier savait que les unités préfabriquées ne pourraient être livrées et montées au cours des mois de juin et juillet 2011. Même si les unités avaient pu être livrées avant la fin de juillet 2011, l'Entrepreneur ne pouvait pas monter les unités préfabriquées et terminer leur installation au cours des deux premières semaines d'août 2011 en raison des vacances de la construction.

[120] Carrier avait l'obligation de divulguer tous les faits pertinents et importants liés à la construction de l'immeuble en copropriété, y compris la fabrication de l'unité préfabriquée de la Demanderesse et l'installation de l'unité dans le bâtiment qui abriterait éventuellement le Condo de la Demanderesse. Carrier avait l'obligation de divulguer non seulement que le fabricant était en faillite, mais en plus, de divulguer à tout moment les délais associés à la production des unités préfabriquées découlant de la faillite du fabricant.

[121] Conséquemment, Carrier avait l'obligation de divulguer les faits suivants connus de lui :

[121.1] Que le fabricant était en faillite;

- [121.2] Que la livraison du Condo de la Demanderesse ne pourrait avoir lieu le 15 juin 2011, le 15 juillet 2011, le 22 juillet 2011, le 23 juillet 2011 ou le 15 août 2011;
- [121.3] Que les actifs du fabricant ont été vendus vers la fin du mois de juin 2011;
- [121.4] Que la production devait débiter à un moment donné et que les unités préfabriquées, y compris le Condo de la Demanderesse, seraient livrées et finies dans des délais précis.
- [122] Au lieu d'être franc et de divulguer tous les documents et les faits pertinents à la Demanderesse, Carrier n'a permis aux représentants de l'Entrepreneur (Simoneau) que de divulguer le fait que le fabricant avait fait faillite.
- [123] De mai 2011 jusqu'à août 2011, l'Entrepreneur et ses représentants se sont activement employés à induire en erreur la Demanderesse en lui faisant croire que la livraison du Condo était imminente.
- [124] La Demanderesse avait le droit de connaître tous les faits pertinents et importants ayant trait à la construction de son unité préfabriquée et les délais liés à la construction et à la livraison de l'unité sur le chantier. Cette information aurait aidé la Demanderesse à savoir la date de livraison du Condo.
- [125] La Demanderesse avait le droit de connaître tous les faits avant d'accepter d'être relogée dans un appartement choisi par l'Entrepreneur et avant de consentir à accepter une date de livraison différente de celle prévue dans le Contrat (Pièces B-2 et B-3).
- [126] Si la Demanderesse avait su les faits pertinents relatifs à la fabrication des unités préfabriquées et le délai réel de leur livraison, elle aurait été au moins en mesure de décider de continuer ou non avec l'achat du Condo.
- [127] Toutefois, la Demanderesse s'est vu refuser la possibilité d'exercer un choix et de prendre une décision éclairée fondée sur des faits connus puisque l'Entrepreneur n'a pas divulgué la plupart des faits pertinents et importants concernant la construction, l'achèvement et la livraison du Condo.
- [128] Plutôt que d'agir en toute bonne foi et de divulguer tous les faits pertinents et importants, les représentants de l'Entrepreneur ont révélé une information partielle, à savoir que le fabricant était en faillite. Le fait que la Demanderesse savait que le fabricant avait fait faillite ne dégage pas l'Entrepreneur de ses obligations contractuelles et ses obligations de bonne foi.

[129] Dans la cause qui nous occupe, compte tenu des faits connus de Carrier, la simple divulgation de la faillite du fabricant était insuffisante pour libérer l'Entrepreneur de son devoir de divulguer comme indiqué par la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Bail Itée*.

[130] Le défaut de l'Entrepreneur de ne pas divulguer tous les faits pertinents liés à la fabrication des unités préfabriquées et leur livraison a été en outre amplifié par la communication à la Demanderesse de renseignements trompeurs quant à la production et à la livraison des unités préfabriquées, y compris son Condo.

[131] Ainsi, durant les mois de mai et juin 2011, l'Entrepreneur savait que le Condo de la Demanderesse n'était pas en cours de fabrication et que le Condo ne serait pas livré pour le 15 juin ou le 15 juillet 2011. Néanmoins, l'Entrepreneur lui a le laissé croire que son Condo serait prêt à être livré le 15 juin 2011.

[132] Une fois la date de livraison du 15 juin 2011 écoulée sans que la copropriété n'ait été livrée par l'Entrepreneur, les représentants de l'Entrepreneur Simoneau et J. Carrier laissèrent croire à la Demanderesse que le Condo serait prêt à être livré en juillet et par la suite en août 2011, en l'informant que^o: (1) le fabricant était en production (2) elle aurait à prendre les dispositions nécessaires avec le notaire de l'Entrepreneur en vue de signer l'acte de vente.

[133] Il est à noter que la Demanderesse n'aurait pas pu connaître le nom du fabricant, car l'Entrepreneur a refusé de fournir les plans de constructions des unités préfabriquées. Ainsi, la Demanderesse n'a jamais été en mesure de communiquer avec le fabricant afin de connaître le calendrier réel de fabrication des unités en général, et de son unité en particulier, et leur livraison au chantier de construction.

[134] Le comportement de l'Entrepreneur de mai 2011 à août 2011 peut être caractérisé comme étant un comportement de mauvaise foi auquel s'ajoutent de fausses déclarations intentionnelles qui sont inexcusables.

[135] Les conséquences associées à un tel comportement entraînent la nullité du Contrat (Pièces B-2 et B-3). L'article 1400 et suivants du Code civil du Québec prévoit les conditions qui font qu'un contrat est vicié, le résultat étant que les parties sont mises dans la même situation qu'elles étaient avant que le Contrat n'ait été consenti.

[136] Dans le cas présent, les faits n'établissent pas la cause de nullité, dans la mesure où l'exécution du Contrat (Pièces B-2 et B-3) est concernée puisque le 25 janvier 2011, les parties ont contracté de bonne foi. Cependant, on ne peut pas être dit à propos de la manière dont

l'Entrepreneur lui-même s'est comporté de mai 2011 et par la suite et de la manière dont l'Entrepreneur s'est acquitté de ses obligations et le devoir de divulguer des faits pertinents et importants; en plus, il a communiqué des renseignements trompeurs pour induire la Demanderesse à ne pas annuler le Contrat (Pièces B-2 et B-3).

[137] Le Tribunal est d'avis qu'après le 25 janvier 2011, l'Entrepreneur a failli à son obligation de divulguer les faits pertinents et importants et a agi de mauvaise foi dans la façon dont il a exécuté ses obligations découlant du Contrat (Pièces B-2 et B-3).

[138] La date de livraison du Condo est une condition essentielle et matérielle du Contrat (Pièces B-2 et B-3) qui a été consenti par la Demanderesse. L'Entrepreneur a changé la date de livraison et la Demanderesse a accepté les dates modifiées de livraison fondée sur des représentations de l'Entrepreneur que°: (1) le Condo serait livré à la date précise (2) la production du fabricant n'a pas été affectée par sa faillite.

[139] Le Tribunal est d'avis que le changement de la date de livraison constitue une modification substantielle du Contrat (Pièces B-2 et B-3) en ce que les dates de livraison du Condo ont été changées à partir de°: (1) de 15 juillet 2011 à 15 juin 2011 (2) de 15 juin 2011 à 22 juillet 2011 (3) de 22 juillet 2011 à 23 juillet 2011 (4) de 23 juillet 2011 à 15 août 2011.

[140] L'Entrepreneur a induit la Demanderesse quatre (4) fois à consentir à la modification des dates de livraison du Condo en ne divulguant pas les faits pertinents et importants et en soutenant activement et en induisant en erreur la Demanderesse avec comme seul objectif que la Demanderesse poursuit sa collaboration avec l'Entrepreneur.

[141] L'Entrepreneur avait manqué à son obligation de divulguer à la Demanderesse des faits pertinents et importants et en le faisant, il a agi de mauvaise foi. En plus, le consentement de la Demanderesse d'accepter la livraison du Condo a été obtenue par des informations fausses et trompeuses qui vicient son consentement et par conséquent, la Demanderesse a le droit de demander la nullité du Contrat (Pièces B-2 et B-3).

[142] La nullité du Contrat (Pièces B-2 et B-3) a un effet rétroactif en vertu duquel la Demanderesse est donc en droit d'être mise dans la même situation comme elle l'était avant l'exécution du Contrat. Par conséquent, elle est en droit de se faire rembourser l'acompte versé à l'Entrepreneur.

[143] De plus, le Tribunal est d'avis que la Demanderesse est également en droit de récupérer à titre de dommages les paiements d'intérêts effectués par elle pour l'utilisation de sa marge de crédit pour effectuer l'acompte.

[144] Dans le cas de *Desrochers et al c. Sotramont Québec inc. et La Garantie habitation du Québec inc.* CCAC S09-170401-NP, 2012.01.16, M^e Jean Phillippe Ewart a jugé que «*°L'inexécution injustifiée d'une obligation contractuelle permet divers recours ou sanctions au créancier de l'obligation (1590 C.c.Q.), incluant la résolution ou résiliation et les dommages-intérêts.°*». De plus, il était d'avis que «*°...l'absence de rétroactivité d'une résiliation n'exclut pas cependant la possibilité d'une restitution ~ non pas selon une base de restitution gouvernée par 1699 C.c.Q. (et suivants), mais par une approche sur une base d'enrichissement injustifié (cf. 1493 C.c.Q.).°*»

[145] Dans le cas présent, le paiement de l'intérêt prélevé par l'institution financière de la Demanderesse représente un dommage direct encouru par la Demanderesse qui a utilisé sa marge de crédit pour effectuer l'acompte à l'Entrepreneur.

[146] Le Tribunal est d'avis qu'une fois que le Contrat (Pièces B-2 et B-3) est déclaré nul et de nul effet, la Demanderesse a le droit de récupérer tous les dommages encourus en raison de la mauvaise foi et des représentations trompeuses de l'Entrepreneur; et par conséquent, le Tribunal a la compétence d'accorder comme dommages le remboursement des paiements d'intérêts effectués par la Demanderesse.

d. LE RÈGLEMENT⁴⁴

[147] Le Contrat (Pièce B-3) exécuté par la Demanderesse et l'Entrepreneur est régi par les dispositions prescrites par le Règlement sous le titre de «*°§ 2. Garanties relative aux bâtiments détenus en copropriété divisée°*» les articles 25, 25.1, 26 et 30.

[148] Conformément au paragraphe 1.2 du Contrat (Pièce B-3) la Demanderesse obtiendra le titre de son Condo lors de la livraison du Condo le 15 juillet 2011.

[149] Afin de prendre la possession du Condo, le Condo a dû être fabriqué comme une unité préfabriquée et installé dans l'édifice qui aurait dû être érigé.

[150] L'Entrepreneur était tenu en vertu des termes du Contrat (Pièce B-3) d'aviser de :

«*6.1.5 «Fin des travaux des parties communes»*

«*6.1.6 «Fin des travaux des parties privatives»*

⁴⁴ Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RRQ, c B-1.1, r 8

«6.1.11 **«Réception de la partie privative»**»

«6.1.12 **«Réception des parties communes»**»

[151] Les obligations contractuelles énoncées aux paragraphes 6.1.5, 6.1.6, 6.1.11 et 6.1.12 du Contrat (Pièce B-3) sont enchâssées dans l'article 25 du Règlement rédigé comme suit°:

« 25. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«fin des travaux des parties communes»: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs aux parties communes sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

«fin des travaux des parties privatives»: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs à sa partie privative sont exécutés ou au plus tard la date de fin des travaux des parties communes;

«parachèvement des travaux»: le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

«parties communes»: celles faisant partie du bâtiment et énumérées à l'acte constitutif de copropriété ou, en l'absence de dispositions spécifiques dans cet acte, celles énumérées à l'article 1044 du Code civil.

«réception de la partie privative»: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter la partie privative qui est en état de servir à l'usage auquel on la destine et dont, s'il y a lieu, certains travaux sont à parachever ou à corriger;

«réception des parties communes»: l'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties

communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires.

D. 841-98, a. 25; D. 39-2006, a. 9.°»

[152] Conformément aux dispositions de l'article 25.1 du Règlement, l'Entrepreneur était obligé d'envoyer par écrit les avis suivants liés à°:

«Fin des travaux des parties communes»;

«Fin des travaux des parties privatives»;

«Parachèvement des travaux»;

«Réception de la partie privative»; et

«Réception des parties communes».

[153] L'Administrateur n'a pas fait preuve des toutes les notifications écrites que l'Entrepreneur était tenu d'avoir fournies à la Demanderesse. La preuve présentée par l'Administrateur par le biais du témoignage de Carrier suggéré que le Condo et l'immeuble étaient prêts à être habités, parfois à partir de décembre 2011 à janvier 2012.

[154] Même si le Tribunal accepte le témoignage de Carrier comme établissant que la «°*fin des travaux des parties communes*°» et la «°*fin des travaux des parties privatives*°» a eu lieu entre décembre 2011 et janvier 2012 (puisque les copropriétaires ont pris possession et habités leurs unités respectives), selon les faits du présent cas, la preuve n'appuie pas et ne justifie pas la conclusion à titre de fait, que le Condo de la Demanderesse était prêt pour la livraison et la possession de la propriété par le 9 novembre 2011 ou par la suite.

[155] L'Administrateur par le biais du témoignage de Carrier a présenté des preuves suggérant que la Demanderesse a refusé de se présenter pour effectuer le «°*parachèvement des travaux préparatoires*°». Ce fait n'a pas été contesté par la Demanderesse, qui a expliqué pourquoi elle a refusé l'inspection. Comment pouvait-elle aller jusqu'au bout d'une inspection quand de 9 novembre 2011, elle cherchait à obtenir l'annulation du Contrat et de plus, compte tenu de la nature des défaillances relevées par Wright dans son rapport (Pièce B-10), elle était préoccupée par le manque de sécurité et le manque d'un système d'alarme d'incendie.

[156] En négligeant de fournir les avis écrits prévus par le Règlement, l'Entrepreneur n'a pas respecté les termes du Règlement qui ne peuvent pas être dérogé, car les dispositions des articles 25 et 25.1 du Règlement sont de l'ordre public⁴⁵ et doivent être respectées dans leur totalité, sans aucune exception.

[157] Dans le cas de *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, 2007 QCCS 4701, l'honorable juge Michèle Monast (J.C.S.) a porté sur les dispositions des articles 25, 25.1, 26 et 30 du Règlement selon les modalités suivants :

«°[16] Les paragraphes 19.3 à 19.6 et 38 de l'article 185 de la Loi sur le bâtiment ^[8]confèrent à la Régie du bâtiment («la Régie») le pouvoir d'adopter des règlements pour obliger tout entrepreneur à adhérer à un plan de garantie concernant un bâtiment résidentiel neuf d'une catégorie qu'elle détermine ou concernant des travaux de rénovation, de réparation, d'entretien ou de modification d'un bâtiment, d'un ouvrage de génie civil, d'un équipement ou d'une installation et pour déterminer les cas, les conditions et les modalités de la garantie offerte en vertu d'un plan et, notamment, les obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur, y compris les dérogations au code de construction qui peuvent faire l'objet d'une indemnisation, le montant de la franchise pour chaque réclamation, et le montant minimal d'indemnisation selon la nature des travaux de construction.^[9]

[17] La Régie peut établir les normes et les critères d'un plan de garantie et d'un contrat de garantie incluant, notamment, les conditions et modalités d'adhésion d'un entrepreneur, le coût maximum exigible d'un entrepreneur pour qu'une personne bénéficie de la garantie offerte en vertu d'un plan, les normes de diffusion des renseignements relatifs au plan de garantie, la procédure d'arbitrage permettant à une personne de se pourvoir contre une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou à l'entrepreneur de se pourvoir contre une décision de l'administrateur refusant ou annulant son adhésion au plan, la forme, et le contenu minimum de même que les modalités de remise d'un contrat de garantie,^[10]

[18] Il importe de souligner que le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs s'applique aux plans de garantie qui garantissent l'exécution des obligations d'un entrepreneur en bâtiment aux termes d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction de certains

⁴⁵ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, 2007 QCCS 4701

bâtiments neufs destinés principalement à des fins résidentielle détenus ou non en copropriété divise.

[19] Ainsi, toute personne qui désire devenir entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs doit adhérer à un plan qui garantit l'exécution de ses obligations^[11] et tout plan de garantie auquel s'applique le règlement doit être conforme aux normes et aux critères qui y sont établis.^[12] Toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le règlement est invalide.^[13] Les dispositions du règlement sont donc d'ordre public.

...

[24] La réception d'une partie privative est l'acte par lequel l'acheteur accepte une partie privative qui est en état de servir à l'usage auquel on la destine et à l'égard de laquelle certains travaux peuvent demeurer à parachever ou à corriger.

[25] Quant à la réception des parties communes, elle fait référence à l'acte par lequel un professionnel du bâtiment, choisi par le syndicat des copropriétaires, déclare la date de la fin des travaux des parties communes.

[26] Ainsi, la protection offerte aux bénéficiaires avant la réception de l'ouvrage couvre soit le remboursement d'acomptes, soit le parachèvement des travaux.°»

[Nos soulignements]

[158] Dans le cas présent, l'Entrepreneur n'a pas seulement failli à respecter les dispositions du Contrat (Pièce B-3) en ne fourniront pas les avis écrits concernant la «°Fin des travaux des parties communes » et la « fin des travaux des parties privatives°», mais également il a aussi failli à respecter les dispositions des articles 25 et 25.1 du Règlement qui sont de l'ordre public et doivent être respectés dans leur totalité, sans aucune exception.

[159] Le témoignage de Carrier a évoqué qu'il a demandé la Demanderesse à se présenter à son Condo afin d'effectuer l'inspection et qu'en suite la Demanderesse n'a pas réussi à se présenter et à participer à l'inspection du Condo, ne dégage pas l'Entrepreneur de ses obligations imposées par le Règlement.

[160] Les articles 25 et 25.1 du Règlement ont requis l'Entrepreneur d'aviser par écrit la Demanderesse à la «°fin des travaux des parties communes°» et à la «°fin des travaux des parties privatives°»; l'Entrepreneur n'a pas fourni des avis écrits à la Demanderesse.

[161] Quelles sont les conséquences d'une défaillance de l'Entrepreneur de respecter les dispositions du Règlement? La Demanderesse ne peut pas être tenue de respecter ses propres obligations jusqu'au moment où

l'Entrepreneur ne s'acquitter pas de ses propres obligations. Par conséquent, la Demanderesse n'est pas obligée de répondre à une demande verbale faite par l'Entrepreneur d'inspecter le Condo, avant sa livraison.

[162] Par conséquent, pour les raisons évoquées ci-dessus, la Demanderesse a le droit de solliciter la nullité du Contrat (Pièces B-2 et B-3) et recevoir le remboursement total de l'acompte versé pour un montant de 9°112,53°\$ (Pièce B-1).

[163] Considérant que Carrier a admis que l'Entrepreneur est insolvable, la Demanderesse bénéficiera de la mise en application de l'article 30 (1) du Règlement qui prévoit une couverture pour le remboursement d'un acompte dans le cas où le bénéficiaire n'a pas pris possession de la propriété.

[164] Dans le cas présent, la Demanderesse n'a pas pris possession du Condo et l'acompte de 9°112,53°\$ (Pièce B-1) se situe dans les limites prescrites par l'article 30 (1) du Règlement.

e. L'ENRICHISSEMENT SANS CAUSE

[165] L'Administrateur a fait valoir que dans les circonstances, le remboursement de la totalité de l'acompte serait constitué comme un enrichissement sans cause.

[166] Dans le cas de la *Banque Royale du Canada c. Fiedler*, 1992 CanLII 3122 (QC CA), le juge LeBel de la Cour d'appel du Québec, tel qu'il était alors, a jugé que la partie qui cherche à s'appuyer sur la théorie de l'enrichissement sans cause est tenue d'établir « les principaux éléments constitutifs de l'enrichissement sans cause, l'appauvrissement d'une partie, l'enrichissement de l'autre, le lien de connexité entre eux et, finalement, l'absence de justification (voir *Compagnie Immobilière Viger c. Giguère*, 1976 CanLII 4 (CSC), [1977] 2 R.C.S. 67, p. 77, monsieur le juge Beetz; Baudouin, *Des Obligations*, Les Éditions Yvon Blais, 3e éd., 1989, pp. 330 à 332). ».

[167] La théorie d'enrichissement sans cause a été codifiée aux articles 1493 et ss. C.c.Q., spécialement:

«°1493. Celui qui s'enrichit aux dépens d'autrui doit, jusqu'à concurrence de son enrichissement, indemniser ce dernier de son appauvrissement corrélatif s'il n'existe aucune justification à l'enrichissement ou à l'appauvrissement.

1494. Il y a justification à l'enrichissement ou à l'appauvrissement lorsqu'il résulte de l'exécution d'une

obligation, du défaut, par l'appauvri, d'exercer un droit qu'il peut ou aurait pu faire valoir contre l'enrichi ou d'un acte accompli par l'appauvri dans son intérêt personnel et exclusif ou à ses risques et périls ou, encore, dans une intention libérale constante.°»

[168] L'Administrateur soutient que dans la mesure où, la Demanderesse a été logée pendant une période de presque 5 mois aux frais de l'Entrepreneur (Pièce A5), et donc, le remboursement total de l'acompte se traduira par la Demanderesse d'être injustement enrichie.

[169] Le Tribunal ne partage pas tel point de vue. La Demanderesse a accepté d'être démenagé (pour une période de trois (3) semaines) et que ce transfert est une conséquence directe des affirmations et déclarations faites par l'Entrepreneur en prévision de la prise de possession de son Condo le 15 août 2011. La Pièce A5 établit que la Demanderesse a été logée à partir de 22 juillet 2011 à 22 novembre 2011. Il est évident que lorsque la Demanderesse a convenu d'être démenagée le 22 juillet 2011, elle l'avait fait en raison des affirmations de l'Entrepreneur qu'elle prendrait la livraison du Condo le 15 août 2011.

[170] La Demanderesse n'était pas responsable de défaut de l'Entrepreneur de ne pas livrer le Condo en conformité avec les termes du Contrat (Pièces B-2 et B-3) ou tel que promis par les représentants de l'Entrepreneur, de mai 2011 à août 2011. Compte tenu de la preuve présentée devant le Tribunal et en considération de la mise en pratique d'articles 1493 et ss. C.c.Q., le Tribunal ne peut pas conclure que le remboursement intégral d'acompte ne pourrait pas se matérialiser.

f. L'OBJECTION À LA PRODUCTION DES FRAIS D'EXPERTISE ET DE LEUR PAIEMENT

[171] Le Tribunal se penche à l'objection soulevée par l'Administrateur à la production des factures de l'expert Wright, au motif que le travail effectué par Wright n'a pas trait à la préparation d'un rapport d'expert utilisé pour l'audience d'arbitrage, mais à celui d'un rapport de préréception.

[172] De l'avis de l'Administrateur, le rapport d'inspection (Pièce B-10 et les honoraires versés par la Demanderesse Pièces B-8 et B-19) il n'est pas un rapport d'expert au sens de l'article 124 du Règlement, et par conséquent, le Tribunal ne devrait pas accorder le remboursement des honoraires de l'expert.

[173] Le Tribunal rejette l'objection formulée par l'Administrateur pour les raisons exposées ci-après.

[174] La question relative au paiement des honoraires d'un expert est régie par les articles 38 et 124 du Règlement^o:

«^o38. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

D. 841-98, a. 38.

124. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

Le présent article ne s'applique pas à un différend portant sur l'adhésion d'un entrepreneur.

D. 841-98, a. 124.^o»

[Nos soulignements]

[175] Bien que l'Administrateur soutient que le rapport d'inspection établi par Wright ne peut pas être considéré comme un rapport d'expert parce qu'il n'était pas préparé aux fins de ce Tribunal arbitral ; il faut noter que le rapport d'expert a été inclus dans le Rapport de conciliation rendu le 31 janvier 2012 par l'Administrateur M^e Véronique Racicot (Pièce A2).

[176] En plus, l'Administrateur non seulement que n'a pas contesté la compétence de Wright en tant qu'expert devant le Tribunal, mais a admis une telle qualification, ce qui fait que Wright a témoigné en sa qualité d'expert.

[177] Qu'est-ce qu'un rapport d'expert? Est-ce qu'un rapport nécessite d'être étiqueté comme un «^orapport d'expert^o» pour être considéré comme tel? Y a-t-il des formalités strictes concernant l'identification d'un rapport à défaut de quoi un rapport ne peut pas être considéré comme un «^orapport d'expert^o»?

[178] Le dictionnaire de droit Québécois et Canadien⁴⁶ définit un expert comme étant une «^opersonne qualifiée que le tribunal, à la demande d'une partie ...désigne en vue d'effectuer l'examen, la constatation et l'appréciation de faits relatifs à un litige.^o» Alors qu'un rapport d'expert est défini comme étant un «^orapport dans lequel un expert rend compte de sa mission à la partie qui a retenu ses services et l'informe de ses constatations et de ses conclusions.^o».

⁴⁶ Hubert Reid, 3^e édition, Wilson & Lafleur Ltée, 2004

[179] Le Tribunal est d'avis qu'il n'y a pas des règles particulières requises pour qu'un rapport soit traité et considérés comme un rapport d'expert, à condition que les éléments associés à un rapport d'expert soient constatés.

[180] Dans le cas présent, le rapport établi par Wright (Pièce B-10) dispose de tous les éléments d'un rapport d'expert, notamment un «*°rapport dans lequel Wright rend compte de sa mission à la demanderesse qui a retenu ses services et l'informe de ses constatations et de ses conclusions.°*».

[181] Bien que la Pièce B-10 est intitulée «*°Liste de déficiences pour une construction neuve sise au 20 rue Des Mouettes à Québec, condo 201°*» Wright identifie non seulement les diverses déficiences observées pendant son inspection, mais en plus il a aussi donné son opinion quant au plan d'action que devrait être adoptée, en informant la Demanderesse de ne pas habiter le Condo antérieurement à certaines des vérifications précises serait prise.

[182] L'article 124 du Règlement n'exige pas qu'un rapport d'expert soit spécialement conçu pour le Tribunal arbitral. Une fois qu'un témoin a été reconnu comme un expert et le rapport a été produits sans objection, mais par consentement, la seule question que le Tribunal doit trancher est de savoir si le rapport et le témoignage du témoin expert ont aidé le Tribunal dans la compréhension des faits et les questions qui doivent être jugées.

[183] Dans le cas de *Viau c. Construction et rénovation Clément et Mario inc.*, 2002 CanLII 49043 (QC OAGBRN), l'arbitre Robert Forcione a traité le remboursement des frais d'expertise de la manière suivante[°]:

«°Enfin, les frais d'arbitrage devront être supportés par l'administrateur tel que le prévoit l'article 123 du Règlement.

De même, les frais d'expertise encourus par le Demandeur pour obtenir le rapport de Cogetech et le témoignage de son représentant lors de l'audition, soit une somme de 2 906,70\$, ... devront lui être remboursés, car ce n'est qu'à la suite de l'obtention de cette expertise que le Demandeur a pu savoir que les stipulations du CNBC n'avaient pas été respectées pour le garde-corps de la galerie et que la fissure dans le mur arrière nécessitait une réparation immédiate. C'est également grâce à l'intervention de Cogetech que ladite fissure a pu être corrigée adéquatement. Rappelons-nous que c'est après avoir consulté cette dernière que la Défenderesse a effectué la réparation, et ce, selon les directives obtenues de l'expert Turpin.

Quant aux frais déboursés pour l'expertise des Laboratoires de l'Outaouais, soit une somme de 4 783,85\$, pour laquelle un reçu de paiement nous a été transmis, ils devront également être remboursés au Demandeur dans la proportion de 50%, puisque cette expertise a fait connaître avec certitude la nature du sol sous-jacent et du remblai utilisé pour la construction. Celle-ci a d'ailleurs permis à l'expert de la Mise en cause d'élaborer sa position quant au comportement futur du sol et de présumer du comportement ultérieur probable des fondations. Nous sommes par contre d'avis que les commentaires contenus dans le rapport et l'analyse de la situation faite par le laboratoire en cause n'ont pas aidé le Tribunal dans sa décision, pas plus que l'intervention du représentant de celui-ci lors de l'audition, et, de là, la réduction du remboursement à 50%.

Tous ces frais d'expertise satisfont, quant à nous, les critères de recevabilité de l'article 22 du Règlement, étant donné qu'ils sont pertinents et raisonnables et que le Demandeur a gain de cause sur certains des postes de sa réclamation.^o»

[Nos soulignements]

[184] Dans le cas du *Syndicat de la copropriété des 3178-3192 Claude-Jodoin c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 2006 CanLII 60497 (QC OAGBRN), M^e Johanne Despatis a été appelée à juger si la Demanderesse avait le droit d'être remboursé pour le paiement des frais d'expertise, et elle a statué comme suit^o:

«°Attendu l'article 124 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs qui stipule que «L'Arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel»;

Attendu que le bénéficiaire réclame en vertu de la disposition précitée le remboursement à l'administrateur de frais d'expertise qu'il a encourus soit le montant de 1 495,30 \$ pour la présence à l'audience de monsieur Yvon Sauvé, inspecteur agréé en bâtiment et aussi pour la préparation par celui-ci d'un rapport écrit de ses constatations;

Attendu que l'administrateur a contesté le montant de cette réclamation au motif qu'il ne serait pas raisonnable;

Attendu que la présence de monsieur Sauvé à l'audience était pertinente et qu'elle a contribué au règlement;^o»

[185] Par conséquent, le Tribunal est appelé à décider si le coût de l'inspection et la préparation du rapport établi à la Pièce B-10 d'un montant de 569,63\$ sont raisonnables. Le Tribunal conclut que le coût associé à l'inspection effectuée par Wright le 20 et le 21 octobre 2011 en plus de la rédaction du rapport est plus que raisonnable.

[186] Une fois qu'il y a un constat que le coût est raisonnable, le Tribunal doit décider si le rapport (Pièce B-10) était pertinent et d'assistance auprès du Tribunal dans l'évaluation quant à savoir si le Condo était en mesure d'être habité aux 20 et 21 octobre 2011 ou par la suite.

[187] Le Tribunal est arrivé à la conclusion que le Condo n'était pas prêt pour la livraison et ne pouvait pas être habité par la Demanderesse, que ce soit le 20 et / ou le 21 octobre 2011 ou au moment de la mise-en-demeure de 9 novembre 2011 (Pièce B-6) remise par la Demanderesse à l'Entrepreneur.

[188] En conséquence, la Demanderesse a droit au remboursement des honoraires versés à Wright pour un montant de 569,63\$.

[189] En outre, le Tribunal est requis de décider si les honoraires versés à Wright pour sa comparution et témoignage devant le Tribunal doivent être récupérés par la Demanderesse.

[190] La Demanderesse a présenté une facture datée du 3 octobre 2012 pour un montant de 546,13\$ qui représente les frais liés à la présence et le témoignage de Wright devant le Tribunal (Pièce B-19). Considérant que la Demanderesse a reçu la facture, le matin de l'audience, la facture n'est pas payée. Toutefois, le Tribunal n'a aucune raison de douter que la Demanderesse paie cette.

[191] Le Tribunal estime que la présence de Wright à l'audience était pertinente et qu'il a contribué à l'appréciation adéquate du Tribunal concernant les faits relatifs à l'état du Condo en octobre 2011. Plus précisément, la preuve de Wright a aidé le Tribunal à constater que le Condo n'était pas en mesure d'être habité au 9 novembre 2011. Selon les circonstances, le montant de 546,13 \$ est raisonnable.

[192] En conséquence, la Demanderesse a droit au remboursement des honoraires qui doit être payé à Wright pour un montant de 546,13\$.

Conclusions

[193] C'est un long parcours d'analyser chacune des actions ou omissions de l'Entrepreneur, mais requis afin de déterminer si l'Entrepreneur a commis un manquement à ses obligations légales ou contractuelles, et dans les circonstances, soit pour annulation, résolution ou résiliation, incluant quant à la non-restitution ou remboursement quelconque des acomptes ou d'une

partie de ceux-ci et donc d'analyser si enrichissement injustifié dans le cadre des dommages résultants suite à l'annulation.

[194] Le Tribunal conclut que la Demanderesse s'est acquittée de son fardeau de la preuve et a le droit à l'annulation du « *Contrat de construction* » (Pièce B-2) et le « *Contrat préliminaire de vente et Contrat de garantie obligatoire de condominium* » (Pièce B-3).

[195] Considérant que le « *Contrat de construction* » (Pièce B-2) et le « *Contrat préliminaire de vente et Contrat de garantie obligatoire de condominium* » (Pièce B-3) sont annulés, les parties sont mises en la même situation comme ils l'étaient, le 25 janvier 2011 et La Demanderesse a droit de se faire rembourser la totalité de son acompte de 9°112,53°\$.

[196] Étant donné que le Contrat (Pièces B-2 et B-3) est déclaré nul et de nul effet pour toute fin de droit, le Tribunal n'a pas besoin de considérer la résiliation du Contrat avec les conséquences juridiques liées à la résiliation d'un contrat.

[197] En sus du remboursement de l'acompte, la Demanderesse a le droit de récupérer le paiement de la somme de 820,29°\$, soit les frais d'entreposage qui a été reconnu par l'Administrateur ainsi qu'il ressort de « *l'ADDENDA (en référence au rapport de conciliation émis le 31 janvier 2012* » par l'Administrateur (Pièce A3) ».

[198] Enfin, la Demanderesse a le droit de récupérer le paiement de la somme de 703,51°\$ qui représente les intérêts payés par elle pour l'utilisation de sa marge de crédit pour effectuer l'acompte au l'Entrepreneur en mars 2011 (Pièce B-1).

[199] En règle générale, si le Condo aurait eu été livré par l'Entrepreneur à la date contractuelle, les intérêts payés par la Demanderesse sur sa marge de crédit ne pourraient pas pu être revendiqué par la Demanderesse. Toutefois, dans le cas présent et compte tenu des informations fausses et trompeuses intentionnellement transmettre par l'Entrepreneur pour induire la Demanderesse à ne pas annuler le Contrat, la Demanderesse a été obligée de payer l'intérêt sur sa marge de crédit utilisée pour effectuer l'acompte et elle est donc en droit de recouvrer les paiements d'intérêts effectués à son institution financière.

[200] Enfin, le Tribunal note que, conformément à « *l'ADDENDA (en référence au rapport de conciliation émis le 31 janvier 2012* » par l'Administrateur (Pièce A3), l'Entrepreneur était tenu de verser à la Demanderesse une somme de 4°532,82°\$. Nonobstant l'obligation de payer la somme en question, comme au jour de l'audience, l'Entrepreneur n'a pas acquitté la décision arbitrale rendue en faveur de la partie demanderesse en janvier 2012. Par

conséquent, l'Entrepreneur est en défaut de payer à la Demanderesse la somme de 4°532,82°\$.

[201] Tenant compte que le Tribunal considère que l'Entrepreneur a manqué à ses obligations légales ou contractuelles qui auraient comme conséquence la mise en œuvre de la Garantie, et donc qu'il y a lieu d'ordonner dans les circonstances le remboursement intégral d'acompte au sens du Règlement.

[202] Considérant que l'Entrepreneur a déclaré qu'il était insolvable, une déclaration qui n'a pas été contredite par l'Administrateur, l'Administrateur est donc responsable et passible aux termes du Règlement à payer à la Demanderesse le montant total de 10°636,33°\$.

[203] Le Tribunal, s'autorisant de l'article 116 du Règlement, est d'opinion, en conformité de l'article 123 du Règlement, qu'en l'instance, que les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

[204] **PRENDE ACTE** que l'Entrepreneur a admis qu'il est insolvable.

[205] **ACCUEILLE** la demande contre l'Administrateur.

[206] **DÉCLARE** le « *Contrat de construction* » (Pièce B-2) et le « *Contrat préliminaire de vente et Contrat de garantie obligatoire de condominium* » (Pièce B-3) nul et de nul effet pour toute fin de droit.

[207] **CONDAMNE** l'Administrateur à payer sans délai à la Demanderesse/Bénéficiaire la somme de **10 636,33°\$** portant intérêt au taux légal, et ce, à compter du 9 novembre 2011.

[208] **ORDONNE** à l'Administrateur en vertu de l'article 124 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs de rembourser sans délai à la Demanderesse/Bénéficiaire la somme de **1 115,76°\$** pour l'ensemble des frais d'expertise.

[209] **DÉTERMINE** conformément à l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, que les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

DATE : 22 novembre 2012

[Original signé]

M^e Tibor Holländer
Arbitre