

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*

(Décret 841-98 du 17 juin 1998, c. B-1.1, r.0.2, Loi sur le bâtiment, Lois refondues
du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Entre

CATHERINE AGUDELO

Bénéficiaire

Et

**VERRE AZUR INC., faisant affaires sous la dénomination sociale de
« IMM HABITATION » (en faillite)**

Entrepreneur

Et

LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.

Administrateur

N° dossier Garantie : C. Agudelo

N° dossier GAMM : 2007-12-003

N° dossier Arbitre : 13 185-26

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jeffrey Edwards
Pour la Bénéficiaire :	Me Manon Dagenais (Dunton Rainville)
Pour l'Entrepreneur :	Absent (Entrepreneur en faillite; Syndic de faillite avisé de l'audition mais a décliné de se présenter)
Pour l'Administrateur :	Me Avelino De Andrade
Date d'audience :	6 juin 2007

Lieu d'audience : Palais de justice de Montréal
1, rue Notre-Dame Est
Montréal, (Québec)
Salle 17.10

Délai de sentence remis en raison de l'attente de la transcription des notes sténographiques et des vacances estivales de la construction : 21 septembre 2007

Date de la décision : 19 septembre 2007

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES, ENTENDU LA PREUVE ET LES ARGUMENTS DES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DÉCISION SUIVANTE:

1. LES FAITS

[1] L'Entrepreneur Verre Azur Inc., faisant affaires sous la dénomination sociale « IMM Habitation » (ci-après « **IMM** ») était accrédité auprès de l'Administrateur jusqu'au 15 novembre 2005.

[2] À cette date, l'Administrateur a suspendu l'adhésion d'IMM à son plan de garantie en matière résidentielle, soit « La garantie QUALITÉ-HABITATION », par lettre recommandée (Pièce A-8) signée par le responsable de l'accréditation de l'Administrateur. Monsieur Gabriel Saad, le représentant d'IMM de l'époque, admet avoir reçu cette lettre.

[3] Selon la preuve administrée devant le Tribunal d'arbitrage, Monsieur Gabriel Saad a décidé de ne pas obtempérer à la demande contenue dans cette lettre. L'Administrateur, quant à lui, n'a pas fait de démarches additionnelles afin d'assurer que la suspension de l'accréditation d'IMM soit connue du grand public.

[4] La Bénéficiaire a pris connaissance du projet d'IMM en décembre 2005 par une annonce dans un journal de Laval. À ce moment, elle était intéressée à acquérir une propriété. Il s'agissait alors pour elle de son premier projet d'achat d'une propriété.

[5] Au début du mois de janvier 2006, après certaines démarches, elle a rencontré une représentante des ventes d'IMM, Madame Julie Marion, et a été informée qu'il ne restait plus que deux terrains à vendre sur ce projet. L'Entrepreneur a fait part de son projet de construction à même les plans de construction puisqu'à cette époque, rien n'était construit. Lors de cette première rencontre, la Bénéficiaire a également rencontré Monsieur Saad. À ce moment, la date de livraison de l'immeuble était fixée au 1^{er} octobre 2006.

[6] Le 23 janvier 2006, IMM a conclu un contrat préliminaire avec la Bénéficiaire pour une propriété à construire au 26, boulevard du Souvenir, à Laval (lot 1 470 235, Pièce A-9) pour le prix de 373 831,25 \$.

[7] Selon la preuve entendue devant le Tribunal d'arbitrage, afin de conclure le contrat, Monsieur Saad a confectionné son propre formulaire de promesse de vente (Pièce A-9) en reproduisant le texte des formulaires officiels de l'Administrateur. Monsieur Saad affirme qu'il a agi ainsi parce qu'il ne pouvait pas trouver des formulaires officiels de l'Administrateur. Lors de la signature du contrat préliminaire, Monsieur Saad a exigé de la Bénéficiaire qu'elle verse la somme de 10 500 \$ à titre d'acompte pour l'achat de la propriété. Il appert de la preuve et du contrat préliminaire (Pièce A-9), qu'originellement, l'acompte devait être de 25 000 \$. Cependant, Monsieur Saad a affirmé à la Bénéficiaire qu'il accepterait un acompte immédiat de 10 500 \$. Même si Monsieur Saad n'avait pas de formulaires officiels de l'Administrateur en sa possession, il avait néanmoins conservé des formulaires officiels de l'Administrateur pour une attestation d'acompte. À la demande de Monsieur Saad, la Bénéficiaire a libellé sa traite bancaire à être payable à « Les Immeubles Habitation ». Le formulaire d'attestation d'acompte (Pièce A-2 en annexe) a été complété par Monsieur Saad en sa qualité de représentant d'IMM et les deux parties l'ont signé.

[8] De plus, Monsieur Saad a rassuré la Bénéficiaire en lui affirmant que dans l'éventualité où le projet de développement immobilier ne voyait pas le jour, son acompte était garanti par le programme de garantie de l'Administrateur.

[9] Selon la preuve, Monsieur Saad a pris la traite bancaire libellée à l'ordre de « Les Immeubles Habitation » et l'a déposé dans un compte bancaire d'une autre compagnie que IMM Habitation (Verre Azur Inc.), soit à IMM Corporation Inc. (ci-après « **Corporation** »). Il appert du relevé bancaire de Corporation (Pièce A-7) que la traite bancaire a été déposée dans le compte bancaire de Corporation le 25 janvier 2006¹. Corporation n'est pas un entrepreneur accrédité auprès de l'Administrateur, ni une détentrice d'une licence 3031 ou 3032 émise par la Régie du bâtiment pour agir comme un entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs, tel que requis par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*². Corporation est une compagnie dont l'actionnaire majoritaire, président et administrateur est Monsieur Saad, comme pour Verre Azur Inc. (« IMM Habitation ») selon le registre informatisé du CIDREQ.

[10] Quant à « Les Immeubles Habitation », les procureurs de l'Administrateur et de la Bénéficiaire s'entendent à l'effet que cette raison sociale n'appartient à aucune compagnie, personne ou entité juridique, et ce, selon le registre informatisé du CIDREQ.

[11] Le 13 février 2006, Monsieur Saad, a apparemment retrouvé certains formulaires officiels de promesse de vente portant l'entête de l'Administrateur. Il en a complété un au nom de « IMM Habitation (Verre Azur Inc.) » et l'a fait signer par la Bénéficiaire.

[12] Le 16 septembre 2006, l'Entrepreneur, soit IMM, est déclaré en faillite.

[13] Au mois d'août ou de septembre 2006, Monsieur Saad a informé la Bénéficiaire que le projet ne verrait pas le jour. Il lui a indiqué qu'il ne pouvait lui rembourser son acompte pour le moment et qu'elle devait s'adresser à l'Administrateur pour être

¹ Monsieur Saad a remis le relevé bancaire de Corporation à la Bénéficiaire.

² C. B-1.1, r.0.2. Ci-après le *Règlement*.

remboursée. Forte de ces instructions, la Bénéficiaire a envoyé une lettre de demande de remboursement à l'Administrateur le 26 septembre 2006 (Pièce B-1). Le 29 septembre 2006, l'Administrateur a acheminé à la Bénéficiaire le formulaire de remboursement d'acompte (Pièce B-2).

[14] La Bénéficiaire n'a reçu aucune nouvelle de l'Administrateur à la suite de cet envoi. Elle est donc entrée en communication avec l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur et a fixé un rendez-vous avec lui. Lors de cette rencontre, l'inspecteur-conciliateur a requis de la Bénéficiaire une copie recto-verso de la traite bancaire encaissée par l'Entrepreneur. Après plusieurs recherches, la Bénéficiaire a reçu une copie de celle-ci (Pièce A-5).

[15] À la suite de cette rencontre et de la réception de la copie de la traite bancaire, l'Administrateur a fait parvenir une lettre de refus d'indemnisation à la Bénéficiaire (Pièce A-4), dont la présente demande d'arbitrage. L'Administrateur a refusé d'indemniser la Bénéficiaire alléguant qu'elle a versé son acompte à une compagnie non accréditée et donc que celui-ci n'est pas garanti par l'Administrateur. De plus, l'Administrateur a affirmé que l'unité faisant l'objet de la promesse de vente portant le numéro 0829591 (Pièce A-2) n'a pas été enregistrée auprès de lui.

2. QUESTION EN LITIGE

[16] L'Administrateur doit-il rembourser l'acompte versé par la Bénéficiaire?

3. DISCUSSION ET DÉCISION

[17] La Bénéficiaire affirme que la traite bancaire a été faite selon les instructions spécifiques de Monsieur Saad, donc à l'ordre de « *Les Immeubles Habitation* ». Malgré la disparité entre ce nom et le nom mentionné au contrat préliminaire (IMM Habitation ou encore « IMM Habitation (Verre Azur Inc.) »), elle n'y a vu aucune contradiction.

[18] Monsieur Saad a accepté le paiement et a déposé lui-même le chèque dans le compte bancaire de Corporation (Pièce A-7). Il n'a jamais indiqué à la Bénéficiaire que sa traite bancaire n'était pas faite au nom de la bonne compagnie. Il affirme qu'il n'a pas constaté l'erreur. Pourtant, la preuve a déterminé qu'il a eu le chèque en sa possession pour une assez longue période. Monsieur Saad devait s'assurer que la traite bancaire était conforme, c'est-à-dire notamment, que la date, le montant et le destinataire étaient les bons.

[19] Monsieur Saad a expliqué dans son témoignage devant le Tribunal d'arbitrage que le dépôt de la traite bancaire a été fait dans le compte bancaire de Corporation car le compte de banque de Verre Azur Inc. était fermé depuis septembre 2005. Selon lui, tous les chèques reçus après cette date ont été déposés dans le compte bancaire de Corporation.

[20] Selon la Bénéficiaire, Monsieur Saad lui a indiqué comment procéder afin d'obtenir le remboursement de son acompte auprès de l'Administrateur. Il lui a expliqué la marche à suivre, c'est-à-dire que cette dernière devait acheminer une lettre à Corporation en copie conforme à l'Administrateur. Monsieur Saad lui aurait même indiqué l'adresse où envoyer la lettre.

[21] Le témoignage de Monsieur Saad à cet égard est flou et rempli d'hésitations. Il se rappelle avoir expliqué à la Bénéficiaire la marche à suivre pour recouvrer son acompte et de lui avoir donné l'adresse à laquelle la correspondance devait être acheminée. Selon l'avis du Tribunal d'arbitrage, le témoignage de Monsieur Saad n'est pas aussi crédible que celui de la Bénéficiaire.

[22] Il appert également de la preuve que la Bénéficiaire est la seule qui ait fait un chèque au nom de « Les Immeubles Habitation ». En revanche, le représentant de l'Administrateur, Monsieur Sylvain Beausoleil, a admis lors de l'audition avoir déjà remboursé divers acomptes versés par d'autres bénéficiaires, que ces acomptes aient été versés à IMM Habitation ou à Verre Azur Inc., et ce, souvent à l'égard des contrats

conclus après le 15 novembre 2005 dont les acomptes avaient été déposés dans le compte bancaire de Corporation.

[23] De l'avis du Tribunal d'arbitrage, les faits suivants paraissent déterminants :

- A) IMM était un entrepreneur dûment accrédité par l'Administrateur et ce, jusqu'au 15 novembre 2005;
- B) L'adhésion de l'Entrepreneur au programme de garantie de l'Administrateur a été suspendue le 15 novembre 2005 et l'Entrepreneur n'avait pas le droit, à partir de cette date, de signer des promesses de vente ou de recevoir des acomptes dans le cadre du programme de garantie de l'Administrateur;
- C) L'Entrepreneur a sciemment fait fi des directives claires de l'Administrateur et a continué à signer des contrats en apparence garantis par l'Administrateur, d'émettre même des attestations d'acomptes en apparence protégés par l'Administrateur, et de rassurer les bénéficiaires que leur compte était protégé par le Plan de la garantie de l'Administrateur;
- D) La Bénéficiaire a dûment remis, à titre d'acompte sur le prix d'achat d'une propriété, une traite bancaire de la somme de 10 500 \$ au représentant dûment autorisé de l'Entrepreneur Verre Azur Inc. (« IMM Habitation ») à l'époque, soit Monsieur Gabriel Saad;
- E) Ledit représentant, Monsieur Gabriel Saad, a déposé la traite bancaire dans le compte d'une autre compagnie, soit IMM Corporation.

[24] Selon l'avis du Tribunal d'arbitrage, il est clair que l'Entrepreneur a délibérément omis de respecter la suspension de l'accréditation de IMM. Pourtant, la conséquence de cette suspension était clairement énoncée dans la Pièce A-8 dans les termes suivants :

« Cette suspension indique que vous ne pouvez plus signer aucun nouveau contrat de vente ainsi que de débiter la construction de nouvelles unités à l'exception de celles dont le contrat préliminaire de Qualité-Habitation a été signé d'une date précédant celle de la présente.

Également, veuillez nous retourner dans les 5 jours suivant la présente, tous les contrats préliminaires que vous avez en votre possession, (utilisé ou non). »

[25] Compte tenu des faits en l'instance, le Tribunal d'arbitrage est d'avis que dès que la Bénéficiaire a remis au représentant dûment autorisé de l'Entrepreneur la somme de 10 500,00 \$ en acompte du prix d'achat et que l'Entrepreneur lui a remis une attestation d'acompte sur le formulaire officiel de l'Administrateur, cette somme était protégée par le plan de garantie de l'Administrateur, à moins de preuve de connaissance par la Bénéficiaire que l'Entrepreneur n'était plus accrédité, ou en cas de fraude ou de négligence ou faute lourde de la part de la Bénéficiaire. En effet, l'attestation d'acompte de l'Administrateur se lit comme suit :

« [...] Cet acompte est protégé suivant les termes et conditions apparaissant au texte de garantie dont le contenu a été approuvé par la Régie du bâtiment en date du 5 octobre 1998 sous le numéro de décision 98-111-303. [...] »

[26] Pour l'application du plan de garantie réglementaire, il importe peu de savoir ce que le représentant de l'Entrepreneur a fait par la suite avec l'argent reçu. Que cet argent soit détourné, transféré à une autre compagnie ou autrement utilisé par le représentant autorisé de l'Entrepreneur, cela ne devrait et ne doit pas affecter la nature de l'acompte protégé en vertu du plan de garantie. La décision de déposer l'acompte dans un compte bancaire autre qu'un compte bancaire détenu par IMM relevait uniquement de l'âme dirigeante d'IMM et ne saurait donc pénaliser la Bénéficiaire.

[27] La question fondamentale à laquelle le Tribunal d'arbitrage doit répondre en l'espèce est la suivante : Dans le cas où un entrepreneur accrédité auprès de l'Administrateur fait sciemment fi et outrepassé les directives de l'Administrateur, et que cet entrepreneur trompe et abuse de la confiance d'un bénéficiaire en lui soutirant de

l'argent dans la forme d'un acompte, quelle partie est la mieux placée, le bénéficiaire ou l'administrateur, pour prévenir et, le cas échéant, assumer cette perte?

[28] À notre avis, à moins de fraude, négligence grossière ou aveuglement volontaire de la part d'un bénéficiaire, la réponse qui s'impose est que l'Administrateur est le mieux placé pour gérer, conformément à l'esprit de la protection du consommateur du *Règlement*, le risque, les conséquences et les pertes d'argent liés au comportement fautif et délinquant de son ancien membre.

[29] Le Tribunal d'arbitrage considère qu'il est de l'esprit du *Règlement* de protéger les consommateurs à l'encontre d'un abus des entrepreneurs. En effet, Me Denys-Claude Lamontagne mentionne dans son ouvrage sur le droit de la vente :

« Depuis le 1^{er} janvier 1999, toutes les constructions résidentielles neuves sont soumises au nouveau plan de garantie instauré par la Régie du bâtiment. **Avec cette protection, d'ordre public, une des plus complètes au Canada, la Régie compte mettre un point final aux cauchemars des propriétaires.** »³
(Nos emphases)

[30] Le *Règlement* a été mis en place notamment pour protéger les bénéficiaires en cas d'insolvabilité de l'entrepreneur. À notre avis, cette même protection existe en vertu du *Règlement* à l'égard de fausses représentations et/ou dol commis par un entrepreneur envers le consommateur. Or en l'espèce, l'Entrepreneur a clairement menti à la Bénéficiaire en lui affirmant que l'acompte versé était protégé par l'Administrateur, lorsqu'il savait pertinemment que ces déclarations étaient fausses. L'Entrepreneur a aussi refusé délibérément d'obtempérer à la demande de l'Administrateur de ne pas conclure d'autres contrats de vente ou d'accepter des acomptes en rapport à de tels contrats, en plus d'avoir déposé les fonds reçus par les bénéficiaires dans le compte bancaire d'une autre compagnie que l'Entrepreneur anciennement attitré.

³ D.-C. LAMONTAGNE, *Droit de la vente*, 3^e édition, Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2005, p. 158.

[31] Devant un consommateur de bonne foi, l'Administrateur devrait assumer le risque de tels écarts de conduite de son ancien membre. L'Administrateur est beaucoup mieux placé pour contrôler et gérer ce risque, notamment :

- A) en obtenant un avenant de l'assurance particulière anti-fraude ou anti-vol;
- B) en fixant et en augmentant les primes auprès de ses membres en conséquence;
- C) en exigeant de meilleures garanties et sûretés auprès de ses membres et en adoptant les mesures de sélection plus exigeantes concernant l'admission de nouveaux membres;
- D) en adoptant des mesures plus efficaces de contrôle concernant des activités prohibées des membres dont l'adhésion est suspendue ou annulée; et, enfin;
- E) en mettant, dans un endroit bien en vue dans la publicité et la documentation promotionnelle de l'Administrateur, une mise en garde pour les consommateurs et les bénéficiaires potentiels qu'il est impératif, avant de signer un contrat préliminaire ou de verser un acompte, de vérifier avec l'Administrateur, par téléphone ou suivant une vérification de son site Internet, si l'entrepreneur est dûment accrédité auprès de l'Administrateur.

[32] Cependant, selon l'avis du Tribunal d'arbitrage, même si le *Règlement* a pour but de fournir une meilleure protection aux consommateurs, il ne faut pas pour autant « déresponsabiliser » les consommateurs de leur devoir d'agir de manière prudente et diligente dans leurs rapports avec les entrepreneurs.

[33] Ainsi, même si, de l'avis du Tribunal d'arbitrage, il est clair que dans les circonstances en l'espèce la Bénéficiaire était de bonne foi, il reste qu'elle aurait dû exercer plus de vigilance et de prudence dans la protection de ses propres droits lors de la remise de la traite bancaire à l'Entrepreneur et, en particulier, en ne libellant pas

sa traite bancaire à l'ordre d'une entreprise dont le nom n'était pas le même que celui inscrit sur son contrat préliminaire.

[34] Devant nous, la Bénéficiaire et sa procureure plaident clémence au motif qu'il s'agissait de la première transaction immobilière de la Bénéficiaire. Bien que le Tribunal d'arbitrage soit sympathique à cet argument, il n'en demeure pas moins que tout débiteur paye son créancier. À notre avis, le manque d'expérience en matière immobilière milite en faveur d'une plus grande prudence et ne constitue donc pas un moyen d'exonération parfait. Pour ces motifs, le Tribunal d'arbitrage considère que la Bénéficiaire doit supporter une perte sur la somme versée à titre d'acompte, soit 750 \$.

[35] Enfin, dans la mesure requise par le *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage se prévaut de son droit de faire appel à l'équité :

« **116.** Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »

Selon l'avis du Tribunal d'arbitrage, cet article doit recevoir application dans les circonstances appropriées, tant pour la Bénéficiaire, que pour l'Entrepreneur et l'Administrateur.

[36] Cette décision est fondée sur le contexte factuel afférant à ce dossier. Bien que cette sentence énonce certaines règles générales pouvant être susceptibles de guider d'autres instances arbitrales dans l'avenir, le Tribunal d'arbitrage tient à réitérer que des abus, de part et d'autre, doivent être évités et que le contexte factuel particulier de chaque instance est généralement déterminant quant à son sort.

[37] Par ailleurs, l'Administrateur a lui-même déjà entamé des procédures à l'encontre d'IMM et de Monsieur Saad afin de recouvrer plusieurs sommes, dont divers acomptes payés par d'autres bénéficiaires. L'Administrateur peut très bien inclure la réclamation de la Bénéficiaire dans cette poursuite.

[38] Finalement, conformément et en vertu de l'article 123 du *Règlement*, les coûts reliés au présent arbitrage seront supportés par l'Administrateur.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE en partie la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire;

CONDAMNE l'Administrateur à payer à la Bénéficiaire la somme de 9 750,00 \$ dans les trente (30) jours suivants la présente sentence arbitrale;

CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.



Me Jeffrey Edwards, Arbitre