

# 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

**Philippe Archambault**  
Bénéficiaire

Et

**Construction Qualimax Inc.**  
Entrepreneur

Et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.**  
Administrateur

N<sup>os</sup> dossiers Garantie : 135188-1  
135189-1  
N<sup>os</sup> dossiers GAMM : 2009-11-007  
2009-11-008  
N<sup>os</sup> dossiers Arbitre : 13 185-52  
13 185-52-1

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre:

Me Jeffrey Edwards

Pour le Bénéficiaire:

Me Serge Brunet  
**Brunet & Brunet**

Pour l'Entrepreneur:

Monsieur Mario Laroche, président  
**Construction Qualimax Inc.**

Pour l'Administrateur:

Me Luc Séguin  
**Savoie Fournier**

Dates d'audience :

Le 19 octobre 2009

Lieu de l'audition d'arbitrage: 1080 Côte du Beaver Hall, bureau 600  
Montréal, Québec H2Z 1S8

Date de la décision : Le 5 novembre 2009

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

**1. LES FAITS**

[1] Le tribunal d'arbitrage est saisi de deux (2) demandes de remboursement d'acomptes du Bénéficiaire. La première demande portant le numéro de l'Administrateur 09-242 PM concerne la propriété située au 15945 – 15947, rue des Cascades, à Mirabel, Québec (« Première Propriété »). La deuxième demande portant le numéro de l'Administrateur 09-243 PM concerne la propriété située au 15985 – 15987, rue des Cascades, à Mirabel, Québec (« Deuxième Propriété »). Les deux demandes ont été traitées par l'Administrateur. Selon les décisions de l'Administrateur datées du 29 avril 2009 et signées par Monsieur Jocelyn Dubuc (la « Décision no. 1 », soit la Pièce A-6, concerne la Première Propriété et la « Décision no. 2 », soit la Pièce A-5, concerne la Deuxième Propriété), l'Administrateur a accueilli en partie les deux demandes de remboursement.

[2] Lesdites décisions ont reconnu l'application dans les faits du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>1</sup>. Cependant, chaque décision n'a accordé qu'un remboursement partiel, soit une somme de 15 000 \$, pour un total de 30 000 \$ pour les deux demandes. À l'audition, le procureur de l'Administrateur a demandé de révoquer la Décision no. 2 quant au montant accordé au motif que l'Administrateur s'est basé sur la même traite bancaire que celle utilisée pour la demande de remboursement de la Première Propriété. À tout événement, le seul motif invoqué par l'Administrateur dans la Décision no. 1 de même que dans la Décision no. 2 pour refuser les demandes de remboursement est que certaines des traites bancaires remises par le Bénéficiaire n'ont pas été faites payables à l'Entrepreneur, mais à son président, à savoir Monsieur Mario Laroche.

[3] À l'audition, le Bénéficiaire et son témoin Me Bryan Éric Lane, et l'Entrepreneur, par son représentant Mario Laroche, ont mis en preuve certains documents. Le Tribunal d'arbitrage décrira ces documents et émettra en même temps ses commentaires par rapport à leur pertinence et leur importance dans le cadre des demandes d'arbitrage dans l'instance.

**Liste de pièces :**

**Pièce P-1 :** Copie d'une traite bancaire de la Banque nationale du Canada émis par le Bénéficiaire au montant de 30 000 \$, datée du 24 mai 2007 et

---

<sup>1</sup> L.R.Q., c. B.1-1, r.0.2, ci-après, le *Règlement*.

portant le numéro 2581667, payable à Mario Laroche. Cette copie de traite bancaire est celle qui a été acheminée directement au soussigné par la Banque Royale du Canada, de la succursale de Saint-Jérôme sise au 460 Rue Labelle bureau 100, et ce, suite à l'émission d'un Subpoena *duces tecum* à l'attention du directeur exerçant sa profession auprès de cette succursale par le soussigné à la demande du Bénéficiaire. À noter qu'à l'endos de la traite bancaire il est indiqué qu'elle a été déposée au compte bancaire portant le no. 102-150-0 de cette même succursale. La preuve est faite qu'il s'agit du compte bancaire de l'Entrepreneur.

**Pièce P-2a :** Copie d'une attestation d'acompte au montant de 30 000 \$ émise au nom du Bénéficiaire. Ladite attestation d'acompte a été complétée en date du 24 mai 2007 par l'Entrepreneur sur un formulaire émis par l'Administrateur. Cette attestation d'acompte est signée par l'Entrepreneur, par le biais de son représentant Mario Laroche, ainsi que « par » le Bénéficiaire « Philippe Archambault », par le biais de son représentant Bryan Éric Lane (qui a témoigné à l'audition). Il est stipulé sur cette copie conforme de cette attestation d'acompte que le montant remis est :

«À titre d'acompte pour l'achat ou la construction du bâtiment suivant :

*Érigé sur: No. de lot / Cadastre: #3428008*

*Adresse:* 15945 et 15947 Cascades  
*Ville:* Mirabel  
*Prix du contrat:* 224,999.19 \$».

**Pièce P-2b :** Copie d'une attestation d'acompte au montant de 15 000 \$ émise au nom du Bénéficiaire selon les mêmes informations que la Pièce P-2a sauf qu'il est stipulé sur cette copie conforme de cette attestation d'acompte que le montant remis est:

«À titre d'acompte pour l'achat ou la construction du bâtiment suivant :

*Érigé sur: No. de lot / Cadastre:* 3428012

*Adresse:* 15985 et 15987 Cascades

*Ville:* Mirabel

*Prix du contrat:* 223,999.35 \$».

**Pièce P-2c :** Originaux des attestations d'acompte indiqués à la Pièce P-2a et à la pièce P-2b.

**Pièce P-3 :** Copie d'un document d'accusé de réception et de quittance préparé par le Bénéficiaire en date du 24 mai 2007 confirmant la réception par l'Entrepreneur des deux traites bancaires aux montants de 15 000 \$ et 30 000 \$ émises au nom de Mario Laroche. Ce document est dûment signé par Philippe Archambault ainsi par Construction Qualimax Inc., par le biais de son représentant Mario Laroche.

**Pièce P-4 :** *En liasse*, une copie du bordereau de dépôt de la Banque Royale du compte commercial de l'Entrepreneur établissant le dépôt de la somme de 45 000 \$ (Pièces P-1 et P-6) en date du 25 mai 2007 et une copie du bordereau de dépôt de la Banque Royale du compte commercial de l'Entrepreneur établissant le dépôt du montant de 15 000 \$ (Pièce P-7) en date du 16 juillet 2007.

**Pièce P-5 :** *En liasse*, une copie d'états de compte du compte commercial courant de l'Entrepreneur portant le no. 102-105-0 provenant de la succursale de la Banque Royale du Canada, à St-Jérôme. Ces états de compte ont été envoyés directement de cette succursale bancaire au soussigné suite à l'émission d'un Subpoena *duces tecum* à la demande du Bénéficiaire. D'ailleurs, il y a une admission du procureur de l'Administrateur, annoncée à l'audience séance tenante, que les traites bancaires et les montants indiqués à la Pièce P-4 ont été déposés dans le compte courant commercial appartenant à l'Entrepreneur. À noter que l'état de compte bancaire indique effectivement ces dépôts pour ces montants aux dates indiquées.

**Pièce P-6 :** Copie d'une traite bancaire de la Banque nationale du Canada émise par le Bénéficiaire au montant de 15 000 \$, datée du 24 mai 2007 et portant le numéro 25816653, payable à Mario Laroche. Cette traite bancaire a été envoyée par la Banque Royale du Canada et à l'endos

de celle-ci il est indiqué qu'elle a été déposée au compte bancaire portant le no. 102-150-0 de cette même succursale. La preuve est faite qu'il s'agit du compte bancaire de l'Entrepreneur.

**Pièce P-7 :** Copie d'une traite bancaire de la Banque nationale du Canada émise par le Bénéficiaire au montant de 15 000 \$, datée du 12 juillet 2007 et portant le numéro 26975412, payable à Construction Qualimax Inc. Cette traite bancaire a été envoyée par la Banque Royale du Canada et à l'endos de celle-ci il est indiqué qu'elle a été déposée au compte bancaire portant le no. 102-150-0 de cette même succursale. La preuve est faite qu'il s'agit du compte bancaire de l'Entrepreneur.

**Pièce P-8a :** Copie d'un chèque au montant de 5 000 \$ émis par Éric Lane, provenant de son compte personnel, daté du 5 juillet 2007 et portant le numéro 004, payable à Construction Qualimax Inc. À noter que ce chèque a été envoyé directement au soussigné par la Banque Royale du Canada et à l'endos de celui-ci il est indiqué qu'il a été déposé au compte bancaire portant le no. 102-150-0.

**Pièce P-8b :** Copie du même chèque indiqué à la Pièce P-8a.

**Pièce P-9a :** Copie d'une attestation d'acompte au montant de 15 000 \$ émise au nom du Bénéficiaire. Ladite attestation d'acompte a été complétée en date du 13 juillet 2007 par l'Entrepreneur sur un formulaire émis par

l'Administrateur. Cette attestation d'acompte est signée par l'Entrepreneur, par le biais de son représentant Mario Laroche, ainsi que « par » le Bénéficiaire « Philippe Archambault », par le biais de son représentant Me Bryan Éric Lane. Il est stipulé sur cette copie conforme de cette attestation d'acompte que le montant remis est :

«À titre d'acompte pour l'achat ou la construction du bâtiment suivant :

*Érigé sur: No. de lot /Cadastre: #34280082*

*Adresse: 15945 et 15947 Cascades*

*Ville: Mirabel*

*Prix du contrat: 224,999.19 \$».*

**Pièce P-9b :** Original de l'attestation d'acompte indiqué à la Pièce P-9a.

**Pièce P-10a :** Original d'une attestation d'acompte au montant de 5 000 \$. Ladite attestation d'acompte a été complétée en date du 5 juillet 2007 par l'Entrepreneur sur un formulaire émis par l'Administrateur. Cette attestation d'acompte est signée par l'Entrepreneur, par le biais de son représentant Mario Laroche, ainsi que par Bryan Éric Lane. Me Lane dans son témoignage a mentionné qu'il agissait ainsi pour le Bénéficiaire. Il est stipulé sur cette attestation d'acompte que le montant remis est:

«À titre d'acompte pour l'achat ou la construction du bâtiment suivant :

«Érigé sur: No. de lot / Cadastre : 3428012

Adresse: 15985 des Cascades

Ville: Mirabel».

**Pièce P-10b :** Copie de la Pièce 10a) sur laquelle l'inscription a été ajoutée.

**Pièce P-11a et**

**Pièce P-11b :** *En liasse*, deux copies du chèque du Bénéficiaire au montant de 5 000 \$ émis à l'ordre de Brian Lane, daté du 16 août 2007 et portant le numéro 168. À l'endos de celui-ci il est indiqué que ce chèque a été encaissé. Dans la section « pour », les mots suivants ont été ajoutés à la main : « remboursement de prêt ».

### **Situation actuelle de l'Entrepreneur et des Propriétés**

Notons que, selon la preuve et le témoignage du représentant de l'Entrepreneur, les activités d'affaires de l'Entrepreneur sont au moment de l'audition suspendues suite à des saisies effectuées par les autorités fiscales. Les deux Propriétés en question ont fait l'objet de ventes en justice autorisées par la Cour supérieure du Québec (voir Pièce A-4 pour la Première Propriété et la Pièce P-5 pour la Deuxième Propriété).

Les parties stipulent et admettent que la limite de protection applicable en vertu du *Règlement* pour chacun des immeubles en question est de 39 000 \$.

## 2. ANALYSE ET DÉCISION

Compte tenu de la teneur de la preuve et des pièces et compte tenu des témoignages entendus à l'audition, le Tribunal d'arbitrage est d'accord avec l'Administrateur que la protection pour le remboursement des acomptes prévus au *Règlement* s'applique à ces deux demandes de remboursement. Avec égard, nous ne sommes pas d'accord que les paiements faits au président de l'Entrepreneur ne bénéficient pas également de ce régime de protection. Cette erreur a été corrigée par la confirmation écrite signée par l'Entrepreneur (Pièce P-3). De plus, la preuve est sans équivoque que les deux acomptes en question ont été dûment déposés dans le compte commercial bancaire de l'Entrepreneur. Cela règle toute ambiguïté à ce sujet. De plus, la preuve est claire (Pièce P-10a) que le Bénéficiaire a versé un acompte de 5 000 \$ pour la Propriété, par le biais de Me Lane, et que le Bénéficiaire a remboursé ce prêt (P-11a).

Le Bénéficiaire a fait la preuve d'un paiement de 65 000 \$ pour les deux Propriétés. Selon la répartition indiquée dans les attestations d'acomptes produites à l'audience, il appert clairement que le montant de 45 000 \$ (Pièce P-2a : 30 000 \$ et Pièce P-9a : 15 000 \$) a été déposé pour la Propriété 1 et que le montant de 20 000 \$ (Pièce P-2b : 15 000 \$ et Pièce P10a : 5 000 \$) a été déposé pour la Propriété 2.

Selon le procureur du Bénéficiaire et le tableau préparé et produit par le Bénéficiaire dans le cadre des demandes d'arbitrage, le Bénéficiaire désire modifier cette division d'attribution en soumettant que le montant de 15 000 \$ provenant de la Pièce P-9a devrait être affecté à la Propriété 2.

Nous comprenons que cela aurait l'avantage pour le Bénéficiaire de faire en sorte que le Bénéficiaire n'excède pas les limites prévues par le *Règlement* pour la Propriété 1. Cependant, nous ne voyons aucune justification juridique lui permettant dans les circonstances de faire une attribution autre que celle inscrite et acceptée par le Bénéficiaire (ou son représentant) et l'Entrepreneur au moment de signer les attestations produites. Le procureur du Bénéficiaire plaide que la division a été faite par l'Entrepreneur et que celle-ci ne devrait pas être opposable au Bénéficiaire.

Nous ne pouvons adhérer à ce raisonnement. Selon la preuve administrée, ces attestations ont clairement indiqué chaque fois que le montant reçu a été affecté à une des deux Propriétés. Ces affectations ont été approuvées et signées par le Bénéficiaire ou son représentant et par l'Entrepreneur.

Enfin, nous précisons qu'il n'y a absolument rien au dossier qui permet de mettre en doute la probité et l'intégrité du Bénéficiaire dans ce dossier.

### **3. CONCLUSION**

Le Tribunal d'arbitrage ordonnera à l'Entrepreneur de rembourser la somme de 65 000 \$. À défaut de le faire dans le délai stipulé, l'Administrateur devra payer au Bénéficiaire la somme de 59 000 \$, soit 39 000 \$ (la limite permise en vertu du *Règlement* pour les acomptes de 45 000 \$ pour la Propriété 1) et 20 000 \$ pour la Propriété 2.

#### **4. FRAIS D'ARBITRAGE**

Étant donné que le Bénéficiaire a eu gain de cause dans les deux dossiers d'arbitrage, les frais d'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur.

#### **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**ORDONNE** à l'Entrepreneur de rembourser au Bénéficiaire, dans les quinze (15) jours de la réception de la présente, la somme de 65 000 \$;

**À DÉFAUT** par l'Entrepreneur de rembourser ce montant dans le délai stipulé, **ORDONNE** à l'Administrateur de payer au Bénéficiaire la somme de 59 000 \$ dans les quinze (15) jours suivants.

**CONDAMNE** l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage de ces deux demandes d'arbitrage.

**(s) Jeffrey Edwards**

---

Me Jeffrey Edwards, arbitre