

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-11-060435-217

DATE : 21 janvier 2022

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE CHRISTIAN IMMER, J.C.S.

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE : BEL HABITAT INC.

et

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE : BEL HABITAT 2 INC.

**JENNY ESPINOZA
NORMAN PEREZ
NINA MODIRCA TIRON
LILIAN TIRON
MÉLYNA CHENG
MAVARICK VONGSIPRASEUTH
ANNA YI TING TAN
BO HU
MOHAMMAD IMRAN SAEED
MAAIEDAH TASNEEM
MOHAMED KARIM HESSINI
IMENE BENZEGHBA
SASAN SAJEDI-THOUIGON
AFARIN POUROSKOUEI
SERGHEI NOVITCHI
NATALIA NOVITCHI
AHLEM TAOUZINET
MOHAMED REDA OUARED**

VINOD VARMA PENMESTA
SHAMILI KOSRI
ROBERT FORTIER
LUCIE COUTU
VISHNUKANTH CHIVASUBRAMANIAM
 et
THARSHEGA THAYALASEELAN
 Demandeurs

c.
LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
 Défenderesse

et
RAYMOND CHABOT INC., ès qualités de syndic à la faillite de BEL HABITAT INC.
 et
RAYMOND CHABOT INC., ès qualités de syndic à la faillite de BEL HABITAT 2 INC.
 Mises en cause
 et
RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC
 Intervenante proposée

JUGEMENT

TABLE DES MATIÈRES

APERÇU	3
COMMENTAIRES PRÉLIMINAIRES SUR LA RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE EN JUGEMENT DÉCLARATOIRE.....	5
ANALYSE.....	6
1. À quel moment le bénéficiaire de la garantie doit-il être détenteur du titre de propriété du lot sur lequel devait être construit le bâtiment résidentiel pour être en droit de demander le parachèvement des travaux suivant les dispositions du règlement ?	6
1.1 Régime législatif et réglementaire.....	7
1.2 Les régimes juridiques du contrat de vente, du contrat d'entreprise et du contrat préliminaire de vente.....	9
1.3 Le droit de résolution tel que limité par les contrats de ventes préliminaires	14
1.4 Date du défaut et incidence de la <i>Loi sur la faillite et l'insolvabilité</i>	17
1.5 Les principes d'interprétation et le <i>Règlement</i>	18
2. Pour que le bénéficiaire de la garantie puisse réclamer le parachèvement des travaux, l'exécution du contrat garanti doit-elle avoir atteint un certain stade d'avancement ? Si oui, lequel ?	20

3. La décision de parachever ou non les travaux est-elle laissée à la discrétion de la défenderesse GCR ?..... 25

APERÇU

[1] Les demandeurs sont tous intervenus à des contrats préliminaires de vente en vertu desquels, d'une part, Bel Habitat inc. et Bel Habitat 2 inc. (collectivement « Bel Habitat ») s'engagent à leur vendre des maisons une fois construites et, d'autre part, les demandeurs s'engagent à les acheter. Ils versent des acomptes importants.

[2] Au grand dam des demandeurs, Bel Habitat fait cession de ses biens, emportant les acomptes dans son sillage. Pour certains demandeurs, aucun travail de construction n'a été entrepris. Pour d'autres, le terrain est excavé, les fondations érigées et les solives de plancher et les fermes de toit livrées. Certains ont acquis les terrains avant la faillite. D'autres après.

[3] La *Loi sur le bâtiment* (« LBQ »)¹ impose à tout entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs d'adhérer à un plan pour garantir l'exécution de ses obligations légales et contractuelles conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*² (le « Règlement »). La défenderesse, la Garantie de construction résidentielle (« GCR »), administre un tel plan auquel Bel Habitat, en tant qu'entrepreneur, adhère avant sa faillite.

[4] L'article 9 du *Règlement* prévoit, dans le cas d'un manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles, avant la réception du bâtiment, que le plan doit couvrir : « a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire, b) soit le parachèvement des travaux si le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété, à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié ».

[5] Les demandeurs, à titre de bénéficiaires du plan de GCR, soutiennent que GCR doit effectuer les travaux de parachèvement, jusqu'à la limite de 300 000 \$ prévue au *Règlement*. GCR, au contraire, avance que les demandeurs n'ont droit qu'au remboursement des acomptes jusqu'à la limite de garantie de 50 000 \$ prévue au *Règlement*.

[6] Les demandeurs plaident qu'en interprétant l'article 9 du *Règlement* en conformité avec ses objectifs et en tenant compte du contexte dans lequel il a été adopté, et en n'y ajoutant pas des mots qui n'y apparaissent pas, ils ont droit au parachèvement. GCR réplique que l'article 9 précise bien que pour avoir droit au parachèvement, les demandeurs doivent être « détenteurs des titres ». Or, selon GCR, la lecture cohérente du *Règlement* mène à la conclusion que ces titres doivent être détenus avant le

¹ RLRQ, c. B-1.1.

² RLRQ c. B-1.1, r 8.

manquement de l'entrepreneur, et donc, nécessairement, avant la faillite. Le titre ne peut être perfectionné après la faillite.

[7] GCR soutient d'abondant que même si les bénéficiaires détiennent les titres avant la faillite, en l'instance, aucun ou très peu de travaux de construction ont été entrepris, malgré que des acomptes colossaux aient été versés. À témoin, dans plusieurs cas, des maisons se trouvant sur les lots doivent être démolies avant que les travaux d'érection de la nouvelle maison ne puissent être entrepris. Il ne peut donc être question de « parachèvement », comme cette expression est comprise dans son sens usuel. Les demandeurs répondent qu'une telle lecture restrictive de la notion de parachèvement est incompatible avec une interprétation téléologique du *Règlement*. En effet, le *Règlement* vise spécifiquement à protéger les acheteurs de maisons neuves. La lecture restrictive qu'en fait GCR ne cadre nullement avec cette mission de protection.

[8] Enfin, selon GCR, au final, elle peut toujours opter, à sa seule discrétion, entre le remboursement des acomptes et le parachèvement des travaux. Ce choix ne peut être mis en question, sauf s'il s'appuie sur des motifs impropres. Les demandeurs répliquent que cette analyse repose sur une lecture du *Règlement* qui n'est plus d'actualité. Les modifications apportées au *Règlement* en 2013 visent justement à éviter que l'administrateur mette de côté le droit au parachèvement qui s'étend jusqu'à concurrence de la limite de 300 000 \$, pour se rabattre sur le remboursement de l'acompte avec la limite de garantie sensiblement moindre de 50 000 \$.

[9] GCR plaide que les termes du plan ne peuvent être dénaturés pour assurer une couverture, là où le texte de la garantie n'en prévoit manifestement pas. Interpréter le *Règlement* dans le sens que le veulent les demandeurs, mettrait en péril le plan de GCR.

[10] La Régie du bâtiment du Québec (« Régie ») intervient au dossier et appuie les représentations de GCR.

[11] Le *Règlement* prévoit un mécanisme de résolution de différends par voie d'arbitrage advenant qu'il y ait désaccord³. Malgré cela, les parties, bien qu'elles aient des vues diamétralement opposées sur le fond, sont d'avis qu'il existe une difficulté réelle liée au texte du *Règlement* et que la Cour supérieure, par jugement déclaratoire, devrait délimiter les obligations de GCR quant à l'obligation de parachever les travaux. En particulier, elles demandent au Tribunal de rendre un jugement déclaratoire sur chacune des trois questions suivantes :

1. À quel moment le bénéficiaire de la Garantie doit-il être détenteur du titre de propriété du lot sur lequel devait être construit le bâtiment résidentiel pour être en droit de demander le parachèvement des travaux suivant les dispositions du *Règlement* ?

³ *Id.*, art. 106.

2. Pour que le bénéficiaire de la Garantie puisse réclamer le parachèvement des travaux, l'exécution du contrat garanti doit-elle avoir atteint un certain stade d'avancement ? Si oui, lequel ?
3. La décision de parachever ou non les travaux est-elle laissée à la discrétion de la défenderesse GCR ?

[12] Avant de procéder à l'étude de ces trois questions, quelques commentaires s'imposent sur la recevabilité du recours.

COMMENTAIRES PRÉLIMINAIRES SUR LA RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE EN JUGEMENT DÉCLARATOIRE

[13] Les demandeurs prient le Tribunal de prononcer un jugement déclaratoire au sens de l'article 142 C.p.c. Ils expliquent qu'une réponse aux trois questions en litige est requise, pour leur permettre de poser en toute connaissance de cause certains gestes, tel que d'acquérir des lots ou de porter leur réclamation en arbitrage. Bien que le *Règlement* prévoie le recours à l'arbitrage, il n'est pas réaliste d'arbitrer ces questions dans de multiples instances.

[14] La Cour suprême rappelle dans *Uashaunnuat* les quatre critères que le demandeur doit satisfaire pour qu'une cour prononce un jugement déclaratoire⁴ :

- 1) il existe une difficulté réelle;
- 2) le demandeur a un intérêt direct et actuel se rattachant à la difficulté réelle;
- 3) la source de la difficulté est identifiée comme un écrit ou une loi;
- 4) l'objectif du demandeur, pour résoudre cette difficulté, est de faire déterminer un droit, un pouvoir ou une obligation.

[15] L'article 142 C.p.c. précise que le jugement déclaratoire doit « solutionner une difficulté réelle ». Ainsi, tel que l'édicte l'article 10 C.p.c., il ne peut être question pour les tribunaux « de se prononcer sur des questions théoriques ou dans le cas où le jugement ne pourrait mettre fin à l'incertitude ou à la controverse soulevée ». Les auteurs Denis Ferland et l'honorable Benoit Emery soulignent que le jugement déclaratoire ne vise pas à rendre une opinion, mais à mettre fin à l'incertitude ou à la controverse entre les parties⁵.

[16] Il n'y a pas de doute que les trois premières conditions donnant ouverture au jugement déclaratoire sont remplies en l'instance. Une difficulté réelle se pose, les parties

⁴ *Terre-Neuve-et-Labrador (procureur général) c. Uashaunnuat (Innus de Uashat et de Mani-Utenam)*, 2020 CSC 4, par. 41 et 42.

⁵ Denis FERLAND et Benoit EMERY, *Précis de procédure civile du Québec*, 5^{ième} éd., vol. 1 (art. 1 à 301, 321 à 344 C.p.c.), Éditions Yvon Blais, Montréal, 2015, par. 1-1098.

étant en profond désaccord sur la portée des sous-paragraphes 9 1a) et b) et 9 2b) du *Règlement*. En tant que bénéficiaires du plan, les demandeurs ont un intérêt manifeste se rattachant à cette difficulté réelle. De plus, ce sont le *Règlement* et les contrats de garantie⁶ qui constituent la source de la difficulté réelle.

[17] La quatrième condition posée par *Uashaunnuat* paraît de prime abord plus difficile à rencontrer. Les réponses que le Tribunal apportera aux questions posées régleront certaines incertitudes, sans pour autant résoudre le débat entier. Advenant que le Tribunal en vienne à la conclusion que le *Règlement* n'empêche pas les demandeurs de demander le parachèvement des travaux et que GCR ne peut, à sa seule discrétion, opter pour le remboursement des acomptes plutôt que pour le parachèvement, il reviendra alors à l'administrateur d'effectuer l'inspection et d'émettre un rapport. C'est alors que l'étendue du différend sera définitivement fixée et où un arbitrage pourrait s'imposer. Ainsi, chaque cas en constitue un d'espèce⁷.

[18] Cela étant dit, le Tribunal est convaincu que les conclusions du Tribunal permettront de répondre à certaines questions et, de ce fait, les parties prendront les décisions qu'elles croient opportunes en toute connaissance de cause, en matière d'acquisition des lots, de financement pour la construction et à savoir si elles doivent porter leur dossier en arbitrage.

[19] Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal conclut que le présent dossier donne ouverture au jugement déclaratoire, pour chacune des trois questions soulevées.

ANALYSE

1. **À quel moment le bénéficiaire de la garantie doit-il être détenteur du titre de propriété du lot sur lequel devait être construit le bâtiment résidentiel pour être en droit de demander le parachèvement des travaux suivant les dispositions du règlement ?**

[20] L'extrait pertinent de l'article 9 du *Règlement* se lit comme suit :

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

1° dans le cas d'un contrat de vente :

- a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;
- b) soit le parachèvement des travaux si le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété, à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;

⁶ Pièce P-4.

⁷ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*, 2004 Canlii 47872 (QC CA) [« *Desindes* »], par. 26.

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;
- b) soit le parachèvement des travaux à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier.

[Soulignés du Tribunal]

[21] Tant « dans le cas d'un contrat de vente » que « dans le cas d'un contrat d'entreprise », deux options existent en cas de manquement de l'entrepreneur général : le remboursement des acomptes et le parachèvement.

[22] Il va de soi, et les parties en conviennent toutes deux, que le parachèvement ne peut être effectué que si le bénéficiaire est détenteur du titre. En effet, à défaut de l'être, le parachèvement profitera à un tiers et non au bénéficiaire de la garantie.

[23] Les parties divergent toutefois d'avis sur la question à savoir à quel moment le bénéficiaire doit détenir le titre.

[24] Selon GCR, il doit détenir le titre au moment du défaut soit, en l'instance, au plus tard à la date de faillite. Le bénéficiaire ne remplit pas cette condition, s'il acquiert le titre après la faillite, que ce soit du syndic ou d'un tiers.

[25] Pour les demandeurs, la détention du titre s'évalue au moment où le parachèvement est effectué. Ainsi, pourvu que le titre soit acquis, même après la faillite, d'un tiers ou du syndic, avant que ne s'entame les travaux de parachèvement, le bénéficiaire remplit la condition.

[26] L'analyse qui suit pour trancher cette première question, est subdivisée en cinq parties : (1.1) les grands traits du régime législatif et réglementaire applicable; (1.2) les régimes juridiques du contrat de vente, le contrat d'entreprise et le contrat préliminaire de vente; (1.3) les modalités relatives au défaut et à la résolution dans les contrats préliminaires de vente; (1.4) l'impact de la faillite et (1.5) l'interprétation du *Règlement*.

1.1 Régime législatif et réglementaire

[27] L'article 185 de la *LBQ* prévoit que la Régie peut adopter un règlement en matière de garanties financières dans le secteur des bâtiments résidentiels neufs, comme elle le fait en adoptant le *Règlement*. L'actuel *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* est adopté par la Régie le 10 septembre 2013 et le gouvernement l'approuve ensuite, comme l'entrevient l'article 189 de la *LBQ*⁸.

⁸ *Règlement modifiant le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, décret 156-2014, 19 février 2014, GOQ, Ptie II, 5 mars 2014, 146e année, no. 10, 869.

[28] Le *Règlement* opère une distinction entre deux régimes lorsque l'entrepreneur manque à ses obligations : celui de l'article 9 si le manquement a lieu avant la réception des travaux ou celui de l'article 10 si le manquement a lieu après la réception des travaux. Le *Règlement* définit la réception des travaux comme « l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger »⁹. Dans le présent dossier, aucune réception des travaux n'a eu lieu. C'est donc l'article 9 qui trouve application.

[29] Si le défaut de l'entrepreneur survient avant la réception des travaux, le « bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur » et la procédure de l'article 18 s'applique « compte tenu des adaptations nécessaires »¹⁰. L'article 18 du *Règlement* prescrit la marche à suivre pour mettre en œuvre la garantie une fois le manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles constaté, lorsqu'il y a défaut après la réception des travaux, d'où la nécessité d'adaptations.

[30] La procédure de l'article 18 du *Règlement* prévoit, dans l'ordre, les étapes suivantes : la dénonciation à l'entrepreneur, l'avis à l'administrateur si l'intervention de l'entrepreneur est insatisfaisante, l'avis par l'administrateur à l'entrepreneur, une inspection par l'administrateur et la production d'un rapport écrit et détaillé par l'administrateur. C'est nécessairement à ce stade que l'administrateur s'assure que le parachèvement des travaux n'entraînera pas d'enrichissement injustifié pour le bénéficiaire.

[31] Si, après dépôt du rapport, l'entrepreneur refuse de parachever les travaux, et en autant que les parties ne recourent pas à la médiation ou à la contestation en arbitrage, l'administrateur prend alors en charge le parachèvement, prépare l'appel d'offres et surveille les travaux.

[32] Si, toutefois, l'entrepreneur ou le bénéficiaire, se montre insatisfait avec les conclusions du rapport, l'un ou l'autre soumet le différend à l'arbitrage. La décision de l'arbitre est finale et sans appel¹¹.

[33] Le bénéficiaire doit « faire retenir par son institution financière ou verser dans un compte en fidéicommiss » toute somme encore due en vue du paiement final des travaux qu'exécutera l'administrateur pour compléter les travaux prévus au contrat original¹².

[34] La garantie pour le parachèvement des travaux est limitée au montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat de vente sans jamais toutefois excéder 300 000 \$¹³.

⁹ Art. 8 du *Règlement*.

¹⁰ *Id.*, art. 17.1 2^o).

¹¹ *Id.*, art. 19 et 20.

¹² Art. 11 du *Règlement*.

¹³ Art. 13 3) du *Règlement*.

[35] En l'instance, les parties ne déposent pas en preuve les réclamations présentées à l'entrepreneur ou au syndic de faillite et le Tribunal ne sait pas si le processus de l'article 18 du *Règlement* a été suivi en tout ou en partie. La demande introductive d'instance explique que « les demandeurs ont entrepris certaines démarches auprès de la défenderesse GCR afin de faire valoir leurs droits »¹⁴ sans autres précisions. Dans ses représentations, l'avocate des demandeurs a expliqué, et cela n'a pas été contesté par la défenderesse, que les demandeurs ont déposé des réclamations.

1.2 Les régimes juridiques du contrat de vente, du contrat d'entreprise et du contrat préliminaire de vente

[36] Tel que le prévoit l'article 9 du *Règlement*, la question du parachèvement peut se soulever dans deux cadres juridiques différents, soit le contrat de vente ou le contrat d'entreprise. Les parties insistent très peu dans leurs plaidoiries sur la qualification juridique des contrats en l'instance. Or, cette qualification n'est pas à négliger pour identifier le cadre légal dans lequel le « contrat de vente » mentionné à l'article 9 1^o) b) trouvera concrètement application.

[37] Tel qu'il ressort de l'analyse qui suit, les contrats préliminaires de vente sont des promesses de vente et d'achat bilatérales. Contrairement à la vente, il est de l'essence même des contrats préliminaires qu'ils n'opèrent pas transfert de titres. En effet, si au départ il y avait détention des titres du terrain sur lequel la maison sera construite, le contrat pour la construction d'une maison serait de la nature d'un contrat d'entreprise. Par ailleurs, en cas de manquement, le promettant-acheteur peut opter pour l'exécution en nature, même si la maison n'est pas construite, ou pour la résolution.

1.2.1 Le contrat d'entreprise et de vente

[38] En matière de contrat d'entreprise, l'entrepreneur s'engage envers le client à réaliser un ouvrage matériel moyennant un prix que le client s'engage à payer¹⁵. Pendant la durée des travaux, l'entrepreneur peut, si le contrat le prévoit, exiger des acomptes sur le prix du contrat pour la valeur des travaux exécutés et des matériaux nécessaires à la réalisation de l'ouvrage¹⁶. En conséquence, si le transfert du terrain n'est pas contemplé dans la transaction, ou si le client est déjà propriétaire du terrain, le contrat qui prévoit la construction d'une maison sera nécessairement un contrat d'entreprise, sauf, possiblement, si une maison préusinée est érigée.

[39] Par opposition, le contrat de vente est celui par lequel une personne, le vendeur, transfère la propriété d'un bien à une autre personne, l'acheteur, moyennant un prix en

¹⁴ Demande en jugement déclaratoire des demandeurs, par. 8.

¹⁵ Art. 2098 C.c.Q.

¹⁶ Art. 2122 C.c.Q.

argent que ce dernier s'oblige à payer¹⁷. L'exécution instantanée est une caractéristique important de la vente; le transfert s'exécute en une seule et même fois¹⁸.

[40] Puisque, dans le contexte d'un contrat d'entreprise, il est courant que l'entrepreneur fournisse les biens, la question de la qualification, à savoir s'il s'agit d'un contrat de vente ou d'un contrat d'entreprise, peut poser problème. L'article 2103 C.c.Q. prévoit donc à son troisième alinéa qu' « il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis ». Cela se produit lorsque « la valeur respective du travail et des matériaux est si considérable que le travail n'apparaisse comme un accessoire »¹⁹, ce qui, manifestement, n'est pas le cas, lorsqu'une maison est construite.

[41] La qualification du contrat entraîne des effets importants, puisque les régimes du contrat de vente ou du contrat d'entreprise ont chacun leurs propres obligations et garanties ou régime de protection.

- Le vendeur doit délivrer le bien, honorer l'obligation d'information et assumer la garantie du droit de propriété et de qualité.
- L'entrepreneur est tenu au régime de présomption de responsabilité solidaire de divers intervenants de l'article 2118 C.c.Q. en cas de perte de l'ouvrage, à la garantie de l'entrepreneur contre les malfaçons de l'article 2120 C.c.Q. et à la garantie de bonne qualité des matériaux fournis de l'article 2103 C.c.Q.

[42] Or, puisque les garanties pour perte de l'ouvrage et malfaçons accordent au client une protection généralement supérieure à celles que l'acheteur reçoit en vertu de la garantie de qualité, le législateur a, par le truchement de l'art. 1794 C.c.Q., « transplanté » dans la vente les garanties découlant du contrat d'entreprise²⁰.

1.2.2 Le contrat préliminaire de vente

[43] Lorsqu'il est question de maisons à bâtir, l'entrepreneur peut aussi s'engager à vendre le terrain et une maison à y être construite, alors que le client accepte d'acheter le terrain et la maison à bâtir lorsqu'elle est construite. Des sommes importantes peuvent être avancées avant que le transfert des titres ne s'opère.

¹⁷ Art. 1708 C.c.Q.

¹⁸ Pierre-Gabriel JOBIN et Michelle CUMYN, *La vente*, 4^{ème} éd., Cowansville, Éd. Yvon Blais, p. 5 [ci-après « Jobin et Cumyn »].

¹⁹ *Id.*, p. 8.

²⁰ *Id.*, p. 432 et 433.

[44] Afin de protéger les acheteurs éventuels des constructeurs insolubles ou peu scrupuleux²¹, le Code civil impose à l'article 1785 C.c.Q. que les parties signent un contrat préliminaire :

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.

[45] La mention du fait que « cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol » sert à préciser que les prescriptions de l'article 1785 C.c.Q. « s'appliquent peu importe s'il y a vente à la fois du fonds et du bâtiment ou seulement du bâtiment – hypothèse de la propriété superficielle »²².

[46] La juge en chef Manon Savard, écrivant pour la Cour d'appel dans *Ly*, met en garde qu'il ne faut pas confondre « la qualification de ce contrat préliminaire avec celle du contrat final envisagé », c'est-à-dire la vente²³. Elle cite avec approbation le professeur Pierre-Denys Lamontagne pour conclure que ce contrat préliminaire constitue une promesse bilatérale de vente et d'achat gouvernée par les règles générales applicables aux contrats²⁴ :

[27] Le professeur Lamontagne propose la même qualification du contrat préliminaire :

[366] Notion et contenu du contrat préliminaire. – Le contrat préliminaire est un avant-contrat (le Code parlant de promettant-acheteur – 1785 C.c.Q.), plus exactement une promesse bilatérale de vente et d'achat faite par écrit, sous forme notariée ou non. Outre un objectif d'information -, le contrat octroie un délai de réflexion à l'acheteur inexpérimenté, lui évitant ainsi de s'engager trop rapidement.

[Soulignés du Tribunal, références omises]

[47] Or, comme le stipule l'article 1396 al. 2 C.c.Q., « la promesse, à elle seule, n'équivaut pas au contrat envisagé; cependant, lorsque le bénéficiaire de la promesse l'accepte ou lève l'option à lui consentie, il s'oblige alors, de même que le promettant, à conclure le contrat, à moins qu'il ne décide de le conclure immédiatement ».

[48] La juge en chef Savard note que si le bâtiment est construit, indubitablement, la promesse de vente bilatérale confère aux parties le droit à l'exécution en nature

²¹ *Id.*, p. 427.

²² *Id.*, p. 431.

²³ *Ly c. Construction Sainte Gabrielle inc.*, 2018 QCCA 1438, par. 31.

²⁴ *Id.*, par. 27.

soulignant à ce propos que « la jurisprudence regorge d'exemples à cet effet »²⁵. À son avis, la même règle doit aussi s'appliquer à l'égard d'une promesse bilatérale de vente et d'achat d'un immeuble à usage d'habitation. En effet, cette promesse est également, en principe, susceptible d'exécution forcée, « au choix du créancier, conformément aux articles 1590 et 1712 C.c.Q., [en autant] qu'elle « porte en son sein tous les éléments essentiels du contrat projeté » »²⁶.

[49] Or, l'article 1601 C.c.Q. restreint le droit de demander l'exécution forcée « aux cas qui le permettent ». À cet égard, l'exigence imposée à la partie qui recherche la passation de titre de présenter un acte de vente s'avèrera particulièrement complexe à mettre en œuvre :

[37] À mon avis, c'est à ce niveau que l'action en passation de titre relative à un immeuble à bâtir, par opposition à celle concernant un immeuble déjà bâti, présente une difficulté additionnelle, parfois insurmontable, et qui peut expliquer pourquoi les parties n'ont pas été en mesure de porter à notre attention des décisions judiciaires où un tel remède aurait été ordonné. La présentation d'un acte de vente conforme à la promesse constitue l'une des conditions principales de l'action en passation de titre. Un immeuble déjà bâti peut aisément y être décrit, tout comme un certificat de localisation peut sans difficulté être obtenu aux fins de sa rédaction, comme la promesse l'exige de façon courante. La situation peut être plus complexe, sinon impossible, lorsque l'immeuble n'est pas complété, ou encore, n'est pas encore bâti. Chaque cas demeure d'espèce, mais le niveau de précision des dispositions de la promesse quant aux « éléments essentiels du contrat projeté », dont l'obligation sous-jacente de bâtir l'immeuble qui est l'objet de la promesse de vente, s'avère déterminant, tout comme peut l'être le niveau d'implication requis de la part de la personne même du débiteur.

[50] Plutôt que de demander l'exécution en nature, le promettant-acheteur peut aussi, en invoquant l'article 1604 C.c.Q., résoudre le contrat :

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.

²⁵ *Id.*, par. 34.

²⁶ *Id.*

[51] La résolution ne s'opère donc pas automatiquement, par le seul fait qu'il y a manquement aux obligations du contrat préliminaire.

[52] Finalement, l'article 1606 C.c.Q. prévoit que « le contrat résolu est réputé n'avoir jamais existé; chacune des parties est, dans ce cas, tenue de restituer à l'autre les prestations qu'elle a reçues ».

1.2.3 Constats à tirer de l'étude des régimes juridiques pour les fins de l'interprétation du *Règlement*

[53] À la lumière de ce qui précède, le Tribunal croit donc que les constats suivants s'imposent lorsqu'il vient le temps d'interpréter le paragraphe 9 1^o) du *Règlement* :

53.1. Lorsqu'un supposé acheteur est déjà propriétaire du lot, et qu'un entrepreneur s'engage à y construire une maison, le contrat doit être qualifié de contrat d'entreprise.

53.2. Lorsque le *Règlement* traite de « contrat de vente » au paragraphe 9 1^o) avant la réception des travaux, il s'agit de toute évidence d'un contrat préliminaire, puisque la maison n'est pas encore construite.

53.3. Le contrat préliminaire constitue une promesse bilatérale de vente et d'achat. L'entrepreneur s'engage à vendre un terrain et une maison, lorsqu'il l'aura construite, alors que le futur acheteur s'engage à acheter le terrain et la maison.

53.4. Si l'entrepreneur (promettant-vendeur) fait défaut d'exécuter ses obligations, l'éventuel acheteur (promettant acheteur) peut, en théorie, demander l'exécution en nature, par voie de passation de titre, même si la maison n'est pas construite ou est en voie de l'être.

53.5. Le promettant-acheteur peut aussi demander la résolution de la vente. Dans ce cas, il doit y avoir restitution des prestations par les deux parties.

53.6. Finalement, rien n'exclut que l'entrepreneur, malgré son manquement, exécute néanmoins en partie son obligation en cédant le terrain et la partie du bâtiment qu'il a construit et que le créancier n'opte pas pour la résolution, mais plutôt pour l'exécution par équivalent pour la part de la promesse qui n'a pas été exécutée.

1.3 Le droit de résolution tel que limité par les contrats de ventes préliminaires

[54] Ayant examiné les remèdes dont disposent en principe le promettant-acheteur en matière de promesse bilatérale de vente et d'achat, il faut à présent s'interroger si les contrats préliminaires en l'instance modifie les modalités à ces régimes généraux.

[55] Or, tel qu'il l'est plus amplement expliqué ci-après, la lecture attentive des contrats fait ressortir que le droit à la résolution est assujettie à une série de conditions qui en retarde l'exercice.

[56] Le gabarit contractuel du contrat préliminaire de vente exprime d'abord l'objet contractuel :

1. OBJET DU CONTRAT PRÉLÉMINAIRE

L'acheteur promet d'acheter du vendeur, lequel promet de vendre, la maison unifamiliale ou le bâtiment multifamilial faisant partie du projet immobilier Bel-Habitat inc., Phase _____ suivant :

maison unifamiliale isolée maison unifamiliale jumelée maison unifamiliale en rangée bâtiment multifamilial

montré(e)s au plan joint en annexe OU que le vendeur s'engage à construire conformément aux plans et devis de la maison modèle numéro Nadia modifier joints en annexe, et tel qu'il appert du plan cadastral correspondant au lot numéro _____ cadastre du Québec, circonscription foncière de LAVAL dont un extrait est joint en annexe. Les dimensions de l'immeuble, le cas échéant, sont indiquées au(x) plan(s) joint(s) en annexe(s). (ci-après : « Immeuble »)

[Soulignés du Tribunal]

[57] Puis, la clause 3.1 indique à quel moment le contrat de vente doit intervenir :

3.1 Date de clôture et date d'occupation

L'acte de vente sera signé par l'acheteur au bureau du notaire désigné par le vendeur le ou vers la date de clôture convenue en page 5 à l'article 8 (sous-paragraphe 8.1.1), ci-après la « date de clôture ». L'expression « date de clôture », signifie partout où elle est employée dans le Contrat préliminaire, la date de signature de l'acte de vente par l'acheteur. L'acheteur aura droit à l'occupation de son Immeuble à compter de cette date.

[58] De l'examen du libellé de l'article 8 des divers contrats déposés en preuve²⁷, il ressort que quelques contrats contiennent des dates de clôture fixes, mais que pour la plupart, aucune date précise n'est stipulée, les formulations suivantes étant employées :

²⁷ Pièce P-1.

« indéterminé », « à déterminé [sic] », « to determinate [sic] », « to be determined » ou encore 4 ou 5 mois suivants la réception du permis de construction. Déjà en soi imprécises, ces dates sont qualifiées d' « approximatives ». Elles peuvent être reportées selon les modalités prévues à l'article 3.2 :

3.2 Report de la date de clôture

(Les parties doivent préciser en page 5 au sous-paragraphe 8.1.2 s'ils souhaitent appliquer ou non la présente clause).

Si applicable, l'acheteur reconnaît que la date de clôture mentionnée au paragraphe 3.1 est approximative. Si le vendeur n'est pas en mesure de respecter cette date de clôture, il s'engage à donner un avis écrit à l'acheteur au moins soixante (60) jours OU du nombre de jours déterminés en page 5 à l'alinéa 8.1.2.1. Dans ce cas, et afin de fixer une nouvelle date de clôture, les règles suivantes s'appliqueront :

3.2.1 Le vendeur donnera à l'acheteur un avis écrit d'au moins soixante (60) jours avant la nouvelle date de clôture, laquelle ne pourra pas être éloignée de plus de cent quatre-vingts (180) jours OU du nombre de jours déterminés en page 5 à l'alinéa 8.1.2.2.

3.2.2 À défaut par le vendeur d'aviser l'acheteur de la nouvelle date de clôture comme susdit, l'acheteur pourra : Résoudre le Contrat préliminaire et les acomptes payés ainsi que tous autres montants versés par l'acheteur relativement au Contrat préliminaire, le cas échéant, lui seront remboursés sans autre recours de part et d'autre; OU Exiger le paiement pour retard de livraison, tel que prévu au paragraphe 3.4.

[Soulignés du Tribunal]

[59] De fait, les demandeurs accordent systématiquement au sous-paragraphe 8.1.2.1 un délai de 30 jours à l'entrepreneur pour expédier l'avis et un délai maximal de 180 jours au paragraphe 8.1.2.2 avant la nouvelle date de clôture.

[60] Ensuite, le contrat préliminaire contient la disposition suivante quant au délai de livraison :

3.3 Travaux à parachever

Le vendeur pourra s'acquitter de son obligation de livrer l'Immeuble décrit à l'article 1, à la date de clôture, pourvu que celui-ci soit en état de servir à l'usage auquel on le destine, et l'acheteur devra en prendre possession, en dépit de défauts mineurs à corriger, de menus travaux saisonniers à effectuer. Toutefois, le vendeur s'engage à compléter ces travaux, le cas échéant, dans un délai raisonnable.

[61] La clause 3.4 précise ce qu'il adviendra s'il survient un retard de livraison :

3.4 Retard de livraison

3.4.1 Si le vendeur est dans l'impossibilité de livrer l'immeuble à la date de clôture, telle qu'elle pourra être reportée conformément au paragraphe 3.2, le cas échéant, l'acheteur pourra appliquer les règles suivantes ou l'une ou l'autre de celles-ci :

3.4.1.1 exiger à compter de cette date, la somme indiquée en page 5 à l'alinéa 8.1.3.1, à titre de pénalité jusqu'à la livraison de l'immeuble;

3.4.1.2 donner, si le retard de livraison est important, soit d'un nombre de jours supérieur à celui indiqué en page 5 à l'alinéa 8.1.3.3. À défaut par le vendeur de s'y conformer dans ce délai, l'acheteur pourra résoudre le Contrat préliminaire et les acomptes payés ainsi que tous autres montants versés par l'acheteur relativement au Contrat préliminaire, le cas échéant, lui seront remboursés avec le paiement des pénalités mentionnées ci-dessus, sans autre recours de part et d'autre.

3.4.2 Nonobstant le sous-paragraphe 3.4.1, le vendeur ne sera pas responsable du retard apporté à la livraison de l'immeuble, si ce retard provenait du défaut de l'acheteur de remplir ses obligations en vertu du Contrat préliminaire.

[62] Les contrats fixent tous, à l'article 8.1.3, la pénalité à 0 \$ par jour. Par ailleurs, le délai qui sera considéré comme étant important pour le retard de livraison est fixé au sous-paragraphe 8.1.3.2 à 180 jours. Finalement, le délai maximum pour la livraison de l'immeuble est fixé au sous-paragraphe 8.1.3.3 à 60 jours.

[63] Plus généralement, le contrat préliminaire prévoit à l'article 4.5 ce qui advient lorsqu'il y a défaut du vendeur :

4.5 Sauf si autrement stipulé aux présentes, advenant le défaut du vendeur de respecter l'une des obligations lui incombant en vertu du Contrat préliminaire, l'acheteur pourra donner un avis écrit au vendeur le mettant en demeure de remédier au défaut dans un délai maximal de dix (10) jours. L'acheteur sera alors en droit de suspendre tout paiement qu'il devait effectuer, le cas échéant, sans autre avis ni délai, jusqu'à ce que le vendeur remédie au défaut. À défaut par le vendeur d'y remédier dans le délai ci-dessus mentionné, l'acheteur pourra exercer tous ses recours. Si le défaut est important, l'acheteur pourra résoudre le Contrat préliminaire et les acomptes payés ainsi que tous autres montants versés par l'acheteur relativement au Contrat préliminaire, le cas échéant, lui seront remboursés, avec le paiement des pénalités, si applicable, sous réserves de tout autres recours.

[64] De tout ce qui précède, il faut conclure que le Contrat préliminaire n'est pas résolu automatiquement par un événement prédéterminé. Le droit de résoudre est accordé au promettant-acheteur et ce, seulement après qu'une série de délais et de démarches soit intervenue.

[65] Ainsi, les constats découlant du droit des obligations québécois dans la section précédente ne sont nullement écartés par les contrats. Le droit de résolution existe, mais il est strictement balisé et ne peut pas être invoqué à contretemps.

1.4 Date du défaut et incidence de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*

[66] Les parties n'ont pas beaucoup traité de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« *LFI* »)²⁸. Bel Habitat a suspendu ses travaux à la mi-juin et elle fait cession de ses biens le 30 juin 2021. Selon GCR, c'est donc au 30 juin 2021, au plus tard, qu'il y a manquement aux obligations de l'entrepreneur et c'est donc à ce moment qu'il faut établir si le bénéficiaire de la garantie est détenteur des titres.

[67] Le Tribunal est en désaccord.

[68] La faillite comme telle ne met pas fin à un contrat, bien qu'elle entraîne la déchéance du terme²⁹. Bien que la licence d'entrepreneur auprès de la Régie cesse d'avoir effet dès la faillite³⁰, la Régie peut néanmoins délivrer au syndic de faillite une licence, pour au plus 30 jours, qui l'autorise à parachever les travaux visés par cette licence³¹. Cela démontre bien que la résolution n'est pas automatique dès la faillite.

[69] En théorie, il est aussi possible pour les parties de prévoir des clauses contractuelles qui stipulent que le contrat est résilié ou résolu par la seule survenance de la faillite ou de l'insolvabilité d'une partie³², ou qui donnent l'option à une partie de résoudre ou résilier le contrat pour cette raison. Bien que de telles clauses soient parfois traitées avec méfiance en contexte d'insolvabilité, en principe, rien dans la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* ne les écarte ou n'en limite l'effet³³.

[70] Il n'existe toutefois pas de telles clauses de défaut en l'instance. Le syndic assume la saisine de tous les biens du failli, dont les contrats auxquels l'entrepreneur est partie. Il lui revient donc de décider, avec la permission des inspecteurs, s'il va continuer le commerce du failli, et en particulier l'exécution, en tout ou en partie, des contrats préliminaires, dans la mesure où la chose peut être nécessaire pour la liquidation avantageuse de l'actif³⁴. La Régie peut lui délivrer une licence, pour au plus 30 jours, l'autorisant à parachever les travaux visés par cette licence.

²⁸ LRC., c. B-1.

²⁹ Art. 1514 C.c.Q.

³⁰ *Loi sur le bâtiment*, préc. note 28, art. 71.

³¹ *Id.*, art. 76.

³² Des clauses qui sont qualifiées en Amérique du nord de clauses *ipso facto*.

³³ Adrienne Ho, *The Treatment of Ipso Facto Clauses in Canada*, (2015) 61:1 RD McGill 139.

³⁴ Art. 18b) et 30(1) c) de la *LFI*. Voir la discussion dans L. HOULDEN, G. MORAWETZ, J. SARNA, *Bankruptcy and Insolvency Law in Canada*, 4ième éd., Vol. 1, éd. feuilles mobiles, Carswell, Toronto, p. 2-135 et 2-136; Voir aussi un des jugements de principe en la matière: *Potato Distributors Incorporated v. Eastern Trust Co. and Hammill and Ching*, 1955 CanLII 416 (PE SCTD).

[71] La Régie cite l'article 8.1 du contrat de garantie pour dire que c'est à partir de la date de la faillite que le manquement aux obligations contractuelles survient. Cette clause se lit comme suit :

8.1 Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire, à condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier, à parachever les travaux prévus par écrit au Contrat couvert en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales avant la Réception du bâtiment résultant notamment de sa faillite, son insolvabilité, de la résiliation pour cause du Contrat couvert ou de la fraude de l'Entrepreneur, mais, dans le cas d'un Contrat de vente, à condition que le Bénéficiaire soit détenteur des titres de propriété.

[72] Avec égards, cette clause du contrat de garantie ne peut pas gouverner ni changer les termes qui se trouvent dans le contrat préliminaire. Au risque de redite, le contrat préliminaire ne traite pas de la faillite.

[73] En somme, les principes exposés ci-haut quant à l'exécution en nature de la promesse bilatérale, au droit de la considérer résolue et à l'exécution partielle, demeurent d'actualité, même dans un contexte de faillite. Les contrats préliminaires balisent et restreignent le droit à la résolution, mais ils ne contiennent aucune clause spécifique imposant la résolution en matière de faillite de l'entrepreneur.

1.5 Les principes d'interprétation et le *Règlement*

[74] Bien que le *Règlement* ne le prévoie pas expressément, GCR plaide que la seule interprétation conforme du *Règlement* est que le transfert des titres prévu au sous-paragraphes 9 1^o) b) doit avoir eu lieu avant le manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles.

[75] Pour les raisons plus amplement exposées ci-dessus, lorsque se pose la question de l'interprétation du sous-paragraphes 9 1^o) b), soit avant la réception des travaux, il est invraisemblable qu'il y ait déjà eu vente et donc, détention des titres par le bénéficiaire. Les contrats préliminaires constituent plutôt une promesse bilatérale de vente. Le législateur ne pouvait pas l'ignorer.

[76] Par ailleurs, on l'a vu, bien qu'il puisse y avoir manquement aux obligations du contrat préliminaire, le contrat n'est pas résolu pour autant par le seul fait de ce manquement de l'entrepreneur, ni par sa faillite. D'autre part, le bénéficiaire peut demander l'exécution en nature par voie de passation de titre et rien n'empêche que les obligations du contrat préliminaire soient exécutées après la faillite, du moins en partie, de façon volontaire par le syndic. Le législateur ne pouvait pas l'ignorer non plus et il a choisi de ne pas baliser le moment auquel le transfert de titres doit s'opérer.

[77] GCR persiste néanmoins à dire que toute interprétation donnée doit être cohérente avec l'économie générale du *Règlement* et en particulier avec son objectif

Vertical line on the left side of the page.

Vertical line on the right side of the page.

d'assurer un mode de résolution efficace et clair des réclamations. Elle invoque le fait que le *Règlement*, à son article 18, met en place un mécanisme avec des délais stricts qui assurent cette clarté et écarte l'incertitude. Or, donner libre cours à l'incertitude par une interprétation qui permette le transfert après le manquement, selon la volonté du bénéficiaire, serait contraire à cet objectif. S'il faut attendre de savoir ce qui adviendra des intentions du bénéficiaire, c'est-à-dire, s'il acquerra ou non le transfert du titre, toute la raison d'être du *Règlement* est mise en cause.

[78] Le Tribunal n'est pas convaincu, du moins en partie, par ce raisonnement.

[79] La Cour d'appel dans *Desindes* établit certains principes importants. Le *Règlement* est d'ordre public. Les contrats de garantie souscrits par GCR doivent se conformer au *Règlement*. Les droits des parties et les difficultés d'interprétation susceptibles de se poser ne découlent pas du contrat de garantie, mais du *Règlement* lui-même. Il s'agit en quelque sorte d'un contrat réglementé, dont le contenu est imposé par législateur et non par l'administrateur qui doit se plier au *Règlement*. De façon corollaire, GCR ne peut, « dans un excès de complaisance, s'obliger en faveur d'un bénéficiaire à plus que ce que le Règlement d'ordre public ne permet »³⁵. La réponse doit donc avant tout se trouver dans le *Règlement*.

[80] De prime abord, GCR a raison d'insister sur la nécessité d'assurer un régime efficace et rapide de résolution de différend. Or, l'examen détaillé de l'article 18 du *Règlement* fait appel à une lecture plus nuancée. Les délais protègent les bénéficiaires. Le processus démarre avec la dénonciation par écrit du bénéficiaire. Aucun délai n'est stipulé dans lequel cette dénonciation doit être transmise. Ensuite, « au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu ». Le but évident est de ne pas précipiter ni d'escamoter ces deux étapes. Le dossier en l'instance montre bien que des solutions peuvent être trouvées pour régler, du moins, certains des enjeux, même s'il y a manquement ou si l'entrepreneur est en faillite. C'est donc après l'avis à l'administrateur que les délais deviennent contraignants.

[81] Rien, objectivement, ne justifie que le bénéficiaire qui acquiert le titre de l'entrepreneur avant le manquement, soit traité de façon diamétralement différente que celui à qui le syndic qui a la saisine des biens de l'entrepreneur failli et qui peut poursuivre ses opérations pour les fins de la *LFI*, cède le terrain.

[82] Évidemment, il ne doit pas en résulter un enrichissement injustifié. Si le terrain est cédé et le prix comprend une composante pour le terrain, nécessairement, une partie des acomptes versés aura servi à acquérir le terrain. Le mécanisme employé par le syndic dans le cas du couple Touzinet Ouared est instructif. Le syndic a considéré que les acomptes totalisant 145 000 \$ ont servi pour financer l'acquisition du terrain.

³⁵ *Desindes*, préc., note 7.

[83] Ainsi, dans chaque cas d'espèce, la question de l'enrichissement injustifié demeure entière et le Tribunal ne commentera pas davantage sur cette question. L'administrateur devra l'évaluer et faire rapport. Si un différend persiste, il devra être résolu par le mécanisme d'arbitrage.

[84] Le problème découlant d'une acquisition du terrain faite après la faillite d'un tiers est toutefois d'un tout autre ordre. En l'instance, le syndic bénéficie d'options d'achat qui lui ont été consenties par des tiers. Il ne les a pas exercées. Ainsi, le syndic n'aura jamais la saisine du terrain et il ne peut pas le céder à des demandeurs en exécution partielle du contrat préliminaire. Or, le syndic a transféré les droits qu'il détient dans ses options à certains demandeurs. Ils ont exercé ou pourraient exercer ces options en intervenant à un contrat de vente avec le tiers. Cela est une transaction indépendante, entre des parties différentes que celle visée par le « contrat de vente ».

[85] Avec égards pour les demandeurs, même en adoptant une interprétation généreuse et libérale, donnant un maximum d'effet à l'objet de la législation qui vise à protéger les bénéficiaires, le Tribunal ne peut pas considérer qu'il s'agit là d'une détention des titres tel qu'envisagé par le règlement.

[86] Au départ, le contrat préliminaire intervenu avec Bel Habitat prévoit la vente du terrain et d'un bâtiment à construire. Une composante précise du prix est associée au terrain³⁶. Or, l'acquisition du terrain auprès d'un tiers établit une nouvelle relation contractuelle entre des parties différentes. Il ne s'agit pas là d'une exécution partielle du contrat préliminaire.

[87] Par ailleurs, l'entrepreneur qui construira la maison agira nécessairement dorénavant dans le cadre juridique d'un contrat d'entreprise et non d'un contrat de vente. Nécessairement, ce contrat d'entreprise devra être négocié avec un nouvel entrepreneur, puisque Bel Habitat est en faillite et n'a aucun intérêt à signer un nouveau contrat pour se lancer dans la construction d'une maison. En fait, si Bel Habitat signait un nouveau contrat, cela excéderait vraisemblablement les limites de son pouvoir fixé à l'article 30(1) *LFI*. Un nouveau contrat de garantie devra être signé.

[88] Ainsi, si la vente intervient après la faillite avec un tiers et non avec le syndic, le parachèvement ne peut être entrevu.

2. Pour que le bénéficiaire de la garantie puisse réclamer le parachèvement des travaux, l'exécution du contrat garanti doit-elle avoir atteint un certain stade d'avancement ? Si oui, lequel ?

[89] Se pose ensuite la question si les propriétaires se trouvent dans une situation qui relève du parachèvement.

³⁶ Pièce P-1 : Thouigon et Pouroukouei (299 000 \$), Hessini et Benzeghba (64 000 \$), Saeed et Tasneem (109 000 \$) et Chivasubramaniam (29 000 \$).

[90] Le *Règlement* contient la définition suivante du parachèvement :

« 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;

[91] Le contrat de garantie prévoit la définition suivante de « parachèvement des travaux » :

Le Parachèvement des travaux inexécutés et relatifs au Bâtiment, tel que prévus par écrit au Contrat couvert.

[92] De la preuve et des plaidoiries des parties, la survenance de l'un ou l'autre des quatre scénarios suivants est envisagée :

92.1. Scénario 1 : le bâtiment est érigé, substantiellement complété, mais certains éléments, sommes toutes mineurs, restent à être complétés. Aucun des demandeurs ne se trouvent dans une telle situation.

92.2. Scénario 2 : certains travaux sont exécutés. Des fondations sont coulées, des travaux de plomberie sont effectués, soit possiblement le raccordement au système d'aqueduc; des solives de planchers et de toit sont livrés et se trouvent sur le site au moment de la faillite³⁷. C'est le cas des demandeurs suivants : le couple Novitchi, les Ouared/Taouzinnet et Chivasubramaniam.

92.3. Scénario 3 : aucun travail concret n'est entrepris. Le terrain est soit occupé par une maison qui est à démolir ou alors, c'est un terrain vague. Des plans peuvent avoir été préparés pour les demandes de permis ou non. Les demandeurs suivants se retrouvent dans un tel scénario : Perez Gonzalez/Espinoza Alsonso, Tiron, Cheng/Vongsipraseuth, Hu/Tang, Saeed/Tasneem, Karim/Benzeghba, Pourouskouei/Sajedi-Thouigon, Penmetsa/ Kosuri.

92.4. Scénario 4 : dans le cas de Fortier/Coutu, aucun travail de construction n'a été effectué. De l'arpentage a été effectué et selon les demandeurs, des travaux de défrichage ont été faits et des clôtures de protection ont été posées, ce que GCR n'a pu observer.

[93] Selon GCR, seul le Scénario 1 donnerait lieu au parachèvement. Pour être susceptible de parachèvement, les travaux doivent se trouver dans le dernier droit. Les scénarios 3 et 4 sont donc exclus d'emblée. Les travaux contemplés dans le scénario 2 sont bien trop embryonnaires pour être susceptibles de parachèvement.

[94] Selon les demandeurs, tous les scénarios 1 à 4 se prêtent au parachèvement.

³⁷ Pièce D-5.

[95] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal ne partage pas l'opinion restrictive de GCR à l'effet que le parachèvement se limite à des cas relevant du scénario 1. Il est toutefois d'avis que les scénarios 3 et 4 ne donnent pas ouverture au parachèvement et le remboursement de l'acompte constitue malheureusement la seule garantie ouverte aux demandeurs. Finalement, vu le contexte factuel très limité dont le Tribunal dispose, les cas de figure visés par le scénario 2 devront être résolus par le processus de détermination de l'article 18 du *Règlement* avec les adaptations nécessaires, mais en soi, l'interprétation du Tribunal de l'expression « parachèvement » n'exclut pas l'application du sous-paragraphe 9 1b).

[96] Voici pourquoi le Tribunal en arrive à ces conclusions.

[97] Pour soutenir son argument, GCR fait appel au sens usuel du terme parachèvement des travaux. Il plaide que la loi est réputée avoir été rédigée selon les règles de la langue en usage dans la population³⁸, car le législateur emploie le sens courant des mots afin de se faire comprendre de la population³⁹. Ce sens commun est généralement véhiculé dans des dictionnaires. À cet égard, GCR cite les définitions apparaissant aux dictionnaires suivants :

Le Robert⁴⁰ :

« **PARACHÈVEMENT** (...) Action de parachever (...)
PARACHEVER (...) du lat. *per-* « jusqu'au bout » et achever. Conduire au dernier point de perfection. => **achever, couronner**, FAM. **figoler, parfaire**. *Parachever une oeuvre, un poème.*
=> **polir**. *Parachever la mise au point d'un projet.* => **finaliser**. *Parachever son équipement.* => **compléter.** »

Le Petit Larousse :

« parachèvement⁴¹

nom masculin

1. Littéraire. Action de parachever ; fait d'être parachevé : Conduire une affaire jusqu'à son parachèvement.

Synonymes :

accomplissement - achèvement - conclusion - consommation (littéraire) - couronnement - finition [...]

Parachever⁴²

³⁸ Pierre-André CÔTÉ, *Interprétation des lois*, 4^{ème} éd., Montréal, Éd. Thémis, 2009, p. 299.

³⁹ *Directeur des poursuites criminelles et pénales c. 3095-2899 Québec inc.*, 2021 QCCA 1222, par. 65.

⁴⁰ Paul ROBERT et al., *Le Petit Robert de la langue française*, Paris, Le Robert.

⁴¹ Le Petit Larousse, <https://www.larousse.fr/dictionnaires/français/parachevement/57841>.

⁴² Le Petit Larousse, <https://www.larousse.fr/dictionnaires/français/parachever/57842>.

verbe transitif

Mener quelque chose à sa fin, le mieux possible : Parachever un travail déjà commencé.

Synonymes :

accomplir - achever - ciseler - conclure - consommer (littéraire) - couronner - figoler - finir - lécher (familier) - parfaire - peaufiner - perler (vieux) - polir

Contraire :

bâcler »

[98] Le Tribunal retient de ces définitions que le terme parachèvement n'a pas un sens aussi précis dans le langage courant que celui que GCR veut lui donner.

[99] Par ailleurs, même s'il avait un tel sens, comme le souligne la Cour suprême dans *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)* en citant Driedger, « il faut lire les termes d'une loi dans leur contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec l'esprit de la loi, l'objet de la loi et l'intention du législateur »⁴³. Il ne faut donc pas s'arrêter au sens usuel du mot parachèvement, mais il faut aussi chercher le sens que le *Règlement* lui donne.

[100] Or, tel que le Tribunal l'a exposé plus haut, le *Règlement* opère la différence entre une réclamation présentée avant et après la réception des travaux. La réception des travaux est « l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger »⁴⁴. Nécessairement, puisque le *Règlement* donne expressément ouverture au parachèvement des travaux avant la réception des travaux, le sens de parachèvement ne peut se limiter aux travaux qui restent à compléter bien que le bâtiment soit en état de servir à l'usage auquel on le destine. Une telle interprétation restrictive de GCR qui limite le parachèvement à du peaufinage ou à de la finalisation heurte de plein front le libellé et la cohérence interne du *Règlement*.

[101] De surcroît, l'article 13 du *Règlement* prévoit que la garantie est limitée, par adresse de maison, aux montants suivants : « 3° pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons, le montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat de vente sans jamais toutefois excéder 300 000 \$ ». D'ailleurs, ce montant a été fixé lors de l'adoption du *Règlement* en 2013. S'il était ajusté pour tenir compte de l'indexation au coût de la vie, le montant serait plus important en dollars de 2022. L'article 13 du *Règlement* ne module pas non plus cette limite monétaire en proportion du prix de vente. 300 000 \$ permettent d'exécuter des travaux très substantiels. Cette limite élevée exclut

⁴³ *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 R.C.S. 27, 1998 CanLii 837 (CSC), par. 21.

⁴⁴ Art. 8 du *Règlement*.

donc aussi l'interprétation restrictive que GCR veut donner à « parachèvement des travaux ».

[102] Cela étant dit, le Tribunal ne peut avaliser une interprétation de « parachèvement » si large qu'elle couvre des cas où les travaux n'ont pas encore été entrepris. Encore une fois, le Tribunal convient qu'il faut donner au Règlement une interprétation conforme à son objectif, c'est-à-dire, la protection des personnes qui contractent pour la construction de maisons neuves. Même en recherchant une interprétation généreuse et libérale, si les demandeurs avaient raison, GCR ne serait pas appelé à « parachever », mais bien à les « entreprendre », les « initier » et à les « exécuter ». Tout est à faire, sauf pour la phase de conception. La preuve n'établit même pas si les permis de construction ont été octroyés.

[103] Comme le souligne la Régie, tout le mécanisme d'inspection et d'évaluation du stade d'avancement n'aurait aucune pertinence, puisque rien n'est fait.

[104] Avec égards pour la situation très angoissante à laquelle les demandeurs sont confrontés, il est foncièrement imprudent pour un promettant-acheteur de verser des centaines de milliers de dollars à un entrepreneur, alors qu'aucun travail n'est effectué. En l'instance, les montants versés comme acomptes n'étaient pas liés à la progression des travaux. Dans plusieurs cas d'ailleurs, aucune date de fins de travaux n'est entrevue et si oui, tel que discuté ci-dessus, cette date est déclarée être « approximative » et elle peut être retardée de 180 jours additionnels pourvu que l'entrepreneur transmette un avis à cette fin, 60 jours avant la date de clôture entrevue.

[105] L'analyse des contrats préliminaires et des annexes fait clairement ressortir que les risques importants que les bénéficiaires ont assumés leur permettaient de bénéficier d'escomptes substantiels sur le prix de vente. Pour obtenir un tel avantage, ils imposent un risque indu au plan. Avaliser de telles pratiques et demander à l'ensemble de l'industrie de la construction des maisons neuves de les prémunir contre les effets de leur hardiesse met en péril tout le programme de garantie.

[106] Comme le souligne la Régie, la protection des bénéficiaires « passe aussi par une application juste et cohérente de l'ensemble des dispositions du Règlement et dans le respect des limites du plan de garantie comme elles ont été déterminées par le législateur et ce, afin d'en assurer la pérennité »⁴⁵.

[107] Ainsi, le Tribunal conclut que les bénéficiaires qui se trouvent dans une situation entrant dans les limites du scénario 2, et sujet à une évaluation de l'administrateur et la décision en cas de contestation de l'arbitre quant à l'application de la notion d'enrichissement injustifié, constituent des cas donnant ouverture à la garantie de parachèvement.

⁴⁵ Plan d'argumentation de la Régie, par. 16.

[108] Toutefois, les propriétaires qui se retrouvent dans des situations cadrant avec les scénarios 3 ou 4, c'est-à-dire où aucun travail n'a été fait, ou encore où seul du travail de préparation de site a été effectué sans que les travaux n'aient commencé pour ériger un bâtiment, ne peuvent bénéficier de la garantie de parachèvement. Leurs droits se limitent au remboursement des acomptes, jusqu'à concurrence de 50 000 \$.

3. La décision de parachever ou non les travaux est-elle laissée à la discrétion de la défenderesse GCR ?

[109] GCR affirme que la Cour d'appel établit, dès 2004, que l'administrateur a l'option de décider s'il désire se limiter à rembourser les acomptes ou d'exécuter les travaux. Il s'agit d'une obligation alternative et donc au choix du débiteur, soit GCR. Cela ressort selon elle du jugement de Cour d'appel dans *Desindes*.

[110] Les demandeurs répliquent que l'adoption du *Règlement* en 2013 visait délibérément à ne plus soumettre le parachèvement au bon vouloir et à la discrétion de l'administrateur. Ils avancent que le fondement réglementaire sur lequel s'appuie la Cour d'appel dans *Desindes* a été substantiellement modifié de sorte que le jugement n'est plus d'actualité. À présent, c'est au bénéficiaire d'indiquer dans sa demande quelle option il recherche. La demande de parachèvement ne peut être écartée que s'il en résulte un enrichissement injustifié. Par ailleurs, vu que l'option du remboursement des acomptes serait nettement plus défavorable que le parachèvement, il ne peut s'agir d'obligation alternative. Or, selon les demandeurs, la disposition réglementaire à l'origine de cette décision a été modifiée en profondeur. Le raisonnement de la Cour d'appel ne serait donc plus d'actualité.

[111] Pour bien cerner les arguments de part et d'autre, il est utile de placer, côte à côte, les versions pré et post 2013 de l'article 9 du *Règlement* :

Texte précédent	Texte actuel
<p>La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment doit couvrir :</p> <p>1° dans le cas d'un contrat de vente :</p> <p>a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;</p> <p>b) soit le parachèvement des travaux <u>lorsque le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété et qu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;</u></p> <p>2° dans le cas d'un contrat d'entreprise :</p>	<p>La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment doit couvrir :</p> <p>1° dans le cas d'un contrat de vente:</p> <p>a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;</p> <p>b) soit le parachèvement des travaux <u>si le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété, à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;</u></p> <p>2° dans le cas d'un contrat d'entreprise :</p>

<p>a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;</p> <p>b) soit le parachèvement des travaux <u>lorsqu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;</u></p>	<p>a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;</p> <p>b) soit le parachèvement des travaux <u>à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;</u></p>
--	---

[112] Dans *Desindes*, arrêt rendu en 2004, donc bien avant la modification réglementaire de 2013, le bénéficiaire demandait le parachèvement des travaux. Le prix du contrat était de 104 072 \$, les acomptes versés totalisaient 110 124 \$, la valeur des travaux effectués s'élevait à 133 391 \$ et le coût du parachèvement était évalué à 87 787 \$. Plutôt que d'ordonner le parachèvement, l'arbitre impose le remboursement des acomptes, jusqu'au maximum alors prévu par le Règlement, soit la somme de 30 000 \$.

[113] Le juge de première instance qui effectuait le contrôle judiciaire de cette décision conclut que cette décision est manifestement déraisonnable, car le différend soumis portait sur le parachèvement et non le remboursement des acomptes. Le juge ordonne à l'administrateur de défrayer les coûts de parachèvement sans fixer de limites monétaires.

[114] La Cour d'appel casse le jugement de la Cour supérieure. Elle indique :

[32] En tout respect, je ne peux me rallier à cette conclusion. Les intimés ne pouvaient, par le seul contenu de leur plainte, dicter le mode de règlement de la garantie. On ne doit pas confondre la réclamation des intimés avec le différend qui découle de la suite des événements, le cas échéant. S'il fallait adopter la conclusion du premier juge, il s'ensuivrait que l'arbitre ne pourrait que rejeter la réclamation qui se limiterait à une demande de parachèvement des travaux lorsque cette demande est mal fondée, sans pouvoir octroyer un remboursement d'acomptes, lorsque cela est possible, malgré la dualité de la garantie, dualité qui se situe dans le cadre d'une protection d'ordre public. Autrement dit, les bénéficiaires, en optant pour une demande d'exécution en nature, renonceraient à l'avance à l'autre forme de protection offerte. Cette conséquence est non seulement contraire à l'objectif rémédiateur de la Loi, elle viole les dispositions expresses des articles 139 et 140 du Règlement :

(...)

[33] Je conclus de ce qui précède que le différend n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire ou de l'entrepreneur face à la décision prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur, et que ce différend, s'il n'est pas résolu par entente (avec ou sans l'intervention d'un médiateur), le sera par la décision d'un arbitre qui est finale et sans appel et qui lie le bénéficiaire, son ancien entrepreneur et l'administrateur du plan de garantie;

enfin, que la décision arbitrale prendra en compte toutes les modalités et respectera toutes les limites et exclusions que prévoit le Règlement.

[34] En résumé, rien, hormis le contexte factuel et les contraintes réglementaires, n'interdisait à l'arbitre d'ordonner le remboursement d'acomptes malgré la demande de parachèvement des travaux des intimés.

[115] Ensuite, la Cour d'appel s'interroge à savoir si la décision de l'arbitre qui refusait de prononcer le parachèvement des travaux devait être cassée.

[45] L'arbitre a refusé d'ordonner le parachèvement des travaux au motif que l'exécution en nature ne constituait qu'un mode de paiement de la garantie. Sans le dire expressément, l'arbitre reconnaît à l'appelante le droit que confère l'article 1545 C.c.Q. à la partie débitrice d'une obligation alternative de choisir entre deux prestations principales. Sa décision sur ce premier volet n'est pas irrationnelle. Le Règlement ainsi que le contrat prévoient tous deux que l'exécution en nature n'est possible que s'il existe une entente entre le bénéficiaire et l'administrateur du plan de garantie. Or, malgré la bonne foi présumée des parties, une telle entente n'est jamais intervenue.

[Soulignés du Tribunal]

[116] De cet extrait, il est incontournable que le fait qu'une entente doive intervenir pour qu'il y ait parachèvement, selon l'ancienne formulation du sous-paragraphe 9 1^o) b), a influencé la Cour d'appel. Cette exigence n'existe plus dans la version actuelle du *Règlement*. Ainsi, la question doit être réexaminée à l'aulne de la nouvelle disposition réglementaire. Or, cette disposition établit comme seule condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié. Évidemment, s'il y a d'autres motifs inhérents au *Règlement* qui empêchent le parachèvement, cela pourrait aussi justifier de refuser d'y donner droit. Si, au final, le *Règlement* donne ouverture au parachèvement et qu'il n'y a pas d'enrichissement injustifié, le Tribunal est d'avis que l'administrateur n'a pas de discrétion pour refuser le parachèvement et imposer plutôt le remboursement d'acompte.

[117] Le Tribunal ne peut aller au-delà de cet énoncé général sans assise factuelle plus précise. Concrètement, armé du présent jugement, l'administrateur énoncera dans son rapport, s'il le croit opportun, les raisons qui le portent à ne consentir qu'au remboursement des acomptes et non au parachèvement. Advenant que le bénéficiaire soit en désaccord, ce sera à l'arbitre de trancher la question de façon rationnelle et raisonnable en tenant compte des contraintes factuelles et juridiques qui se posent à lui ou elle, dont, entre autres, les conclusions du présent jugement. L'arbitre pourra aussi user de ses pouvoirs en vertu de l'article 116 du *Règlement* d'agir en équité, mais il ne pourra pas aller au-delà des droits et obligations clairement établis pour le bénéficiaire ou l'entrepreneur par les dispositions du Règlement⁴⁶.

⁴⁶ Gilles DOYON, *La garantie obligatoire sur les bâtiments résidentiels neufs: nouveau tribunal et nouvelles règles du jeu !*, Développements récents en droit immobilier 2002, Service de la formation professionnelle, Cowansville, 2002, p. 100.

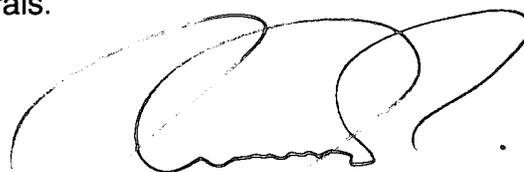
POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[118] **DÉCLARE** quant à la question 1 que, pour les fins de l'application du sous-paragraphe 9 1^o) b) du *Règlement*, le bénéficiaire sera considéré détenteur des titres de propriété s'il les détient avant la faillite ou s'il les acquiert du syndic après la date de faillite de Bel Habitat inc. ou Bel Habitat 2 inc., mais pas s'il acquiert les titres d'un tiers après la faillite;

[119] **DÉCLARE** quant à la question 2 que si aucun travail n'a été entrepris pour construire le bâtiment, autre que des travaux de préparation de site d'arpentage, de conception ou de préparations de plans, le bénéficiaire n'aura droit qu'au remboursement des acomptes;

[120] **DÉCLARE** quant à la question 3 qu'advenant que le *Règlement* donne ouverture au parachèvement, en fonction des réponses données par le Tribunal aux questions 1 et 2, l'administrateur ne peut, dans sa seule discrétion, opter pour le remboursement d'acompte, si cette option est désavantageuse pour le bénéficiaire;

[121] **LE TOUT**, chaque partie payant ses frais.



CHRISTIAN IMMÉR, J.C.S.

Me Michèle Frenière
Me Alain Paquet
DS AVOCATS
Avocats des demandeurs

Me Philippe Tremblay
Me Dominique Vallières
LAVERY, DE BILLY
Avocats de la défenderesse

Me Maryse Méthot
Me Serge Abud
Avocats de l'intervenante proposée

Me Julien Grenier (absent)
LAPOINTE ROSENSTEIN MARCHAND MELANÇON
Avocat des mises en cause

Dates d'audience : 10 et 11 janvier 2022