

ARBITRAGE
EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Chapitre B-1.1, r. 8)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEAUHARNOIS
No. 192511001
No. 192911001
No. 201202001
No. 202708001

Martin Drapeau
Annett Korner

Bénéficiaires

c.

9162-5665 Québec Inc.

Entrepreneur

Et :

La Garantie Construction Résidentielle

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour les Bénéficiaires :	M ^e Claude Coursol Martin Drapeau
Pour l'Entrepreneur :	M ^e Stéphane Paquette
Pour l'Administrateur :	M ^e Pierre-Marc Boyer
Date de l'audition :	15 juin 2021
Date de la décision :	14 juillet 2021

Description des parties

Bénéficiaires :

Monsieur Martin Drapeau
Madame Annett Korner
68, boul. du Domaine
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Qc. J7V 7P2
a/s M^e Claude Coursol
Ponce Avocats
3030 boulevard Curé-Labelle Bureau 300
Laval, Qc. H7P 0H9

Entrepreneur :

9162-5665 Québec inc.
219, rue Jacques-Plante
Vaudreuil-Dorion, Qc. J7V 0A8
a/s M^e Stéphane Paquette
Crochetière Pétrin sncrl
5800 boulevard Louis-H-Lafontaine, 2e étage
Anjou, Qc. H1M 1S7

Administrateur :

La Garantie de construction résidentielle (GCR)
a/s M^e Pierre-Marc Boyer
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

PIÈCES

À l'audience, l'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- 1-A-1 : Contrat entre les bénéficiaires et l'Entrepreneur du 31 janvier 2018 ainsi que des annexes ;
- 1-A-2 : Courriel transmis par les bénéficiaires à l'Entrepreneur le 27 juin 2019 auquel est joint le formulaire de dénonciation ;
- 1-A-3 : Formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires le 3 juillet 2019 ;
- 1-A-4 : Courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 23 août 2019 auquel est joint le formulaire de dénonciation déjà soumis en A-2 ;
- 1-A-5 : Lettre de l'avocate de l'Entrepreneur envoyée aux Bénéficiaires datée du 18 juin 2019 ;
- 1-A-6 : Échange de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur daté du 21 juin, 5 juillet et du 7 août 2019 ;
- 1-A-7 : Lettre de l'avocat de l'Entrepreneur datée du 19 août 2019 ;
- 1-A-8 : Courriel des Bénéficiaires à l'Entrepreneur daté du 13 septembre 2019 auquel est joint un rapport ;
- 1-A-9 : En liasse, courriels des Bénéficiaires à l'Administrateur datés du 22 septembre 2019 auxquels sont joints des documents ;



- 1-A-10 : En liasse, courriels de l'Entrepreneur à l'Administrateur datés du 23 septembre 2019 auxquels sont joints des documents ;
- 1-A-11 : En liasse, courriels des Bénéficiaires à l'Administrateur datés du 23 septembre 2019 auquel sont joints des documents ;
- 1-A-12 : Courriel de l'avocat de l'Entrepreneur à l'Administrateur daté du 24 septembre 2019 auxquels est jointe la lettre déjà soumise en A-5 ;
- 1-A-13 : Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur daté du 26 septembre 2019 auquel sont joints des messages textes ;
- 1-A-14 : Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur daté du 26 septembre 2019 auquel est joint un plan ;
- 1-A-15 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'avocat de l'Entrepreneur daté du 24 et du 26 (4) septembre 2019 ;
- 1-A-16 : Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur daté du 26 septembre 2019 ;
- 1-A-17 : Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur daté du 1er octobre 2019 ;
- 1-A-18 : En liasse, courriels des Bénéficiaires à l'Administrateur datés du 9 octobre 2019 auxquels sont joints des documents ;
- 1-A-19 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés des 4, 10 et 11 octobre 2019 ;
- 1-A-20 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur datés des 9, 10 et 11 octobre 2019 ;
- 1-A-21 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'avocat de l'Entrepreneur daté des 9 et 11 octobre ;
- 1-A-22 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur datés des 9, 10, 11 et 16 (2) octobre 2019 ;
- 1-A-23 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'avocat de l'Entrepreneur daté des 10 et 11 octobre ;
- 1-A-24 : Courriel de l'Administrateur à l'avocat de l'Entrepreneur daté du 10 octobre 2019 auquel est jointe une lettre déjà soumise en A-7 ;
- 1-A-25 : Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur daté du 17 octobre 2019 auquel sont joints des documents ;
- 1-A-26 : Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur daté du 21 octobre 2019 ;
- 1-A-27 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur daté des 24 (2) et 25 octobre 2019 ;
- 1-A-28 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur datés du 26 et 29 (2) octobre 2019 ;
- 1-A-29 : Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur daté du 28 octobre 2019 auquel est jointe une photo ;
- 1-A-30 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur daté du 29 (3) octobre 2019 ;
- 1-A-31 : Courriel des Bénéficiaires à l'Entrepreneur daté du 13 novembre 2019 ;
- 1-A-32 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur daté des 12 et 13 (2) novembre 2019 ;
- 1-A-33 : Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur daté du 26 novembre 2019 auquel est joint un document ;
- 1-A-34 : Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur datés du 25 (2) novembre 2019 ;
- 1-A-35 : Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur daté du 6 décembre 2019 auquel est jointe une facture ;



- 1-A-36 : Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur daté du 9 décembre 2019 auquel est jointe une facture ;
- 1-A-37 : En liasse, des photos et une fiche technique de la part des Bénéficiaires ;
- 1-A-38 : Des photos de la part des Bénéficiaires ;
- 1-A-39 : Document de contrat de gestion auquel sont joints des documents ;
- 1-A-40 : Des factures ; Des vidéos transmises par l'Administrateur par courriel le 1er mars 2020 ;
- 1-A-41 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 1er novembre 2019 ainsi que les accusés réception de Postes Canada des Bénéficiaires daté du 12 décembre 2019 et de l'Entrepreneur daté du 13 décembre 2019 ;
- 1-A-42 : Le courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage datée du 20 décembre 2019, auquel est jointe la demande d'arbitrage des Bénéficiaires ainsi que la décision de l'Administrateur déjà soumise en A-40 ;
- 1-A-43 : Le curriculum vitae de Marylène Rousseau.
- 1-A-44 : En liasse, ensemble des photos prises par l'inspecteur conciliateur le 17 septembre 2019 lors de l'inspection en vertu de l'article 18 du Règlement ;
- 1-A-45 : Courriel du 23 septembre du Bénéficiaire ;
- 1-A-46 : Vidéo de Monsieur Drapeau avant la décision du 1er novembre.

201202001

- 2-A-1 : Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 26 novembre 2019 avec en pièce jointe :
- Le rapport d'inspection de GIC Immobilier Conseil inc. ;
 - Un rapport des visites de GGA;
 - Le formulaire de dénonciation daté du 26 novembre 2019 ;
- 2-A-2 : Formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires le 3 décembre 2019 ;
- 2-A-3 : Courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur daté du 16 décembre 2019 auquel sont joints :
- Le formulaire de mesures à prendre ;
 - La liste des déficiences ;
 - Un courriel daté du 13 décembre 2019 dans lequel il y a deux courriels dans lesquels il y a les courriels soumettant les factures de Service d'arbre spécialisé et de Solage Solide ;
- 2-A-4 : Facture Thermopompe à laquelle l'inspecteur conciliateur fait référence.

202708001

- 3-A-1 : Courriel transmis par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur daté du 15 mai 2020 auquel est joint :
- Le formulaire de dénonciation ;
- 3-A-2 : Formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires le 7 juillet 2020 ;
- 3-A-3 : En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 13 juillet 2020, auquel est joint :
- Le formulaire de dénonciation déjà soumis en A-1 ;
 - Le formulaire des mesures à entreprendre par l'Entrepreneur, vierge ;
 - L'accusé réception de l'avis à l'Entrepreneur daté du 13 juillet 2020 ;
- 3-A-4 : Courriel transmis par l'Entrepreneur à l'Administrateur le 28 juillet 2020 ;
- 3-A-5 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 14 août 2020 ainsi que la preuve de lecture par courriel des Bénéficiaires daté du 14 août 2020 ;



- 3-A-6 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 28 août 2020 auquel sont joints :
- La lettre de la notification de l'organisme d'arbitrage et la nomination de l'arbitre, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires ainsi que la décision de l'Administrateur déjà soumise en A-5 ;
- 3-A-7 : Curriculum vitae de Marylène Rousseau.

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

- B-1 : Rapport d'inspection et avancement des travaux sur l'immeuble du 68, boul. Du Domaine, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot (Qc) J7V 7P2, rédigé par M. George Guirguis, architecte de la firme GGA, daté du 9 octobre 2019 ;
- B-2 : Formulaire de dénonciation à l'entrepreneur de la GRC daté du 26 novembre 2019 ;
- B-3 : Résumé des factures 364, 367, 368, 369, 372, 375 et 385 préparé par Groupe Jutras et daté du 13 mars 2020 ;
- B-4: En liasse, facture 364 et pièces justificatives de Groupe Jutras Construction (pièces B-4.1 à B-4.4) ;
- B-5 : En liasse, facture 367 et pièces justificatives de Groupe Jutras Construction (pièces B-5.1 à B-5.6) ;
- B-6 : En liasse, facture 368 et pièces justificatives de Groupe Jutras Construction (pièces B-6.1 à B-6.5) ;
- B-7 : En liasse, facture 369 et pièces justificatives de Groupe Jutras Construction (pièces B-7.1 à B-7.4) ;
- B-8 : En liasse, facture 372 et pièces justificatives de Groupe Jutras Construction (pièces B-8.1 à B-8.13) ;
- B-9 : En liasse, facture 375 et pièces justificatives de Groupe Jutras Construction (pièces B-9.1 à B-9.3) ;
- B-10 : En liasse, facture 385 et pièces justificatives de Groupe Jutras Construction (pièces B-10.1 à B-10.8) ;
- B-11 : Facture des frais d'expertise de George Guirguis, architecte de la firme GGA, portant le numéro 193501 et datée du 10 septembre 2019 ;
- B-12 : En liasse, bon de commande de Matériaux Pont-Masson Rona portant le numéro 2933959 daté du 16 décembre 2019 et talon de remise daté du 31 janvier 2020 (pièces B-12.1 à B-12.3) ;
- B-13 : En liasse,
- facture d'émondage de Service d'arbre spécialisé enr. datée du 20 novembre 2019 (pièce B-13);
 - facture de Amazon.ca portant le numéro 701-2066174-1429855, pour l'achat d'un appareil répulsif pour animaux SONYANG, en date du 27 novembre 2019 et bordereau d'expédition (pièces B-13.1 et B13.2) ;
- B-14 : En liasse, courriel de C Gauthier Excavation inc. et facture portant le numéro 2605 daté du 31 août 2019 relatifs au ramassage de débris de construction et rebut de ciment (pièces B-14.1 et B-14.2) ;
- B-15 : Facture de SolageSolide, portant le numéro 19440, datée du 9 décembre 2019 relative à l'injection d'une fissure avec le polyuréthane ;
- B-16 : Facture de Robert Daoust & Fils inc. datée du 1er août 2019 relative au nettoyage du terrain ;



- B-17 : Courriel de Mme Nicole Marineau de la compagnie Fenêtres Magistral daté du 11 juin 2019 relatif au coût d'une fenêtre fracassée par l'équipe de l'entrepreneur ;
- B-18 : En liasse, courriel de M. Simon Provencher de la compagnie Fenêtres Magistral daté du 16 juillet 2019 et facture portant le numéro 124299, datée du 30 janvier 2020 relatifs aux coûts des interventions à la porte avant et de la porte patio (pièces P-18.1 et P-18.2) ;
- B -19 : Facture de Groupe Immobilier Conseils Inc., portant le numéro 190810 et datée du 23 août 2019 relative à l'inspection de l'immeuble sis au 69, boul. Du Domaine, à Notre-Dame-de-l'Île-Perrot;
- B-20 : Rapport de service de la compagnie Ventil-Air Vallée & Fils, portant le numéro 16419, relatif à la thermopompe ;
- B-21 : Preuves de paiement des factures ;
- B-22 : Mémos pour travaux à l'heure (24) ;
- B-23 : Échéancier des travaux (autrefois B-22) ;
- B-24 : Courriel du 27-09-2019 de M. Drapeau à Me Paquette ;
- B-25 : Photographies (152) de M. Stéphane Billette, ing. (Autrefois B-21) ;
- B-26 : 11 juin 2019 (courriel de refus du Bénéficiaire, aussi à l'onglet 1-A-11) ;
- B-27 : En liasse, échanges de courriels des 1^{er}, 10, et 11 octobre 2019 et le 26 novembre 2019 ; Courriel des bénéficiaires à l'entrepreneur à propos du revêtement extérieur ;

produits après le 16 novembre 2020

- B-28 : Publication scientifique concernant le revêtement extérieur ;
- B-29 : Fiche technique du produit (revêtement extérieur) ;
- B-30 : Estimé des coûts – remplacement du revêtement extérieur ;
- B-31 : Photographies (41) du mur de fondation avant ;
- B-32 : Échange de courriels avec la Ville de Notre-Dame-de-l'Île-Perrot concernant l'état des lieux ;
- B-33 : Échange de courriels – Re : soffites ;
- B-34 : Photographies (11) – Re : soffites/vermine ;
- B-35 : Photographies (7) – Re : matériaux non utilisés ;
- B-36 : Mise en demeure – Re : matériaux non utilisés ;
- B-37 : Échange de courriels – Re : matériaux non utilisés ;
- B-38 : Factures et soumissions concernant le fer ;
- B-39 : Offre de vente du fer sur Kijiji ;
- B-40 : Estimé du coût – Relocalisation de la sortie du radon ;
- B-41 : Soumissions du Groupe Jutras :
- relocalisation d'une sortie du radon ;
 - correction du plancher de la terrasse arrière ;
 - ventilation de la chambre froide ;
 - support aux chevrons ;
- B-41.1 : Soumission de Technidek ;
- B-42 : Photographies (11) de la terrasse arrière ;
- B-43 : Estimé des coûts – Terrasse arrière ;
- B-44 : Avis (rapport) du manufacturier des fermes de toit` ;
- B-45 : Facture de Habitations Ladouceur concernant l'assemblage des fermes de toit` ;
- B-46 : Photographies (4) des portes d'accès au garage et des traces d'infiltration d'eau ;
- B-47 : Rapport d'expertise concernant les portes d'accès au garage ;
- B-48 : Rapport d'expertise de GGA ;



- B-49 : Rapport d'expertise du Groupe Immobilier Conseils inc. daté du 5 septembre 2019 (également A-1-A au Cahier de pièce de l'administrateur) ;
 B-50 : Facture de GGA datée du 18 décembre 2020 ;
 B-51 : Facture de M Pratte, estimateur, datée du 28 janvier 2021 ;
 B-52 : Réclamation du Bénéficiaire du 15 mars 2021 ;
 B-53 : Document du 8 avril 2021 intitulé « Identification des items de la réclamation des Bénéficiaires en date du 15 mars 2021 aux dénonciations effectuées ».

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 : Décision du 1er novembre 2019 de l'Administrateur (GCR), numéro 168189-2828 ;
 E-2 : Décision du 30 janvier 2020 de l'Administrateur (GCR), numéro 168189-3603 ;
 E-3 : Facture d'Habitations Ladouceur datée du 17 octobre 2018, portant le numéro 1965 ;
 E-4 : Facture d'Habitations Ladouceur datée du 20 décembre 2018, portant le numéro 1970 ;
 E-5 : Facture d'Habitations Ladouceur datée du 2 janvier 2019, portant le numéro 1972 ;
 E-6 : Facture d'Habitations Ladouceur datée du 12 février 2019, portant le numéro 1973 ;
 E-7 : Facture d'Habitations Ladouceur datée du 10 juin 2019, portant le numéro 1975 ;
 E-8 : Facture d'Habitations Ladouceur datée du 18 juillet 2019, portant le numéro 1977 ;
 E-9 : En liasse, mémos de Groupe Jutras Construction inc.

INTRODUCTION.....	8
Les quatre dossiers d'arbitrage	8
Décision préliminaire du 16 novembre 2020	9
La présente audition	9
PLAIDOIRIES.....	12
Les Bénéficiaires	12
L'Entrepreneur.....	22
L'Administrateur.....	32
Réponse des Bénéficiaires.....	36
DÉCISION.....	36
Économie générale du Règlement, objectifs recherchés et l'article 116 du Règlement.....	37
La place de l'article 78 et de l'Annexe II d'une part, et de l'article 7 d'autre part	40
Les décisions de la Cour supérieure dans Garantie habitation du Québec inc. c. Masson et Clavier ...	44
<i>Garantie Habitation du Québec inc. c. Clavier</i>	45
<i>Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson</i>	47
Les décisions France Mainville et Paradis et Zaurini	51
L'affaire <i>Francine Mainville</i>	51
La décision de la Cour supérieure dans Dupuis	57
L'affaire <i>Paradis et Zaurini c. Constructions d'Astous</i>	57
Forum	61
Le dépliant de la RBQ	64
La réclamation du 15 mars 2021	65
RÉSERVE DES DROITS	67
FRAIS.....	68
CONCLUSION	69



INTRODUCTION

Les quatre dossiers d'arbitrage

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi de quatre dossiers d'arbitrage en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, « le *Règlement* »), à la suite de :
- [1.1] une décision de l'Administrateur du 1^{er} novembre 2019 (A-41), pour laquelle :
 - [1.1.1] les Bénéficiaires se sont pourvus en arbitrage (dossier 192511001, demande reçue le 25 novembre 2019, nomination du soussigné comme arbitre en substitution le 11 août 2020) ;
 - [1.1.2] l'Entrepreneur s'est pourvu en arbitrage (dossier 192911001, demande reçue par Soreconi le 29 novembre 2019, nomination du soussigné comme arbitre en substitution le 11 août 2020) ;
 - [1.2] une décision de l'Administrateur du 30 janvier 2020, pour laquelle :
 - [1.2.1] les Bénéficiaires se sont pourvus en arbitrage (dossier 20200522, demande reçue le 12 février 2020 par Soreconi, nomination du soussigné comme arbitre en substitution le 12 février 2020) ;
 - [1.3] une décision de l'Administrateur du 14 août 2020, pour laquelle :
 - [1.3.1] les Bénéficiaires se sont pourvus en arbitrage (dossier 202708001, demande reçue par Soreconi le 27 août 2020, nomination du soussigné comme arbitre le 28 août 2020).
- [2] Très brièvement résumé :
- [2.1] un contrat fut signé entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires le 31 janvier 2018 (pièce 1-A-1) ;
 - [2.2] par avis verbal du 11 juin 2019 suivi d'une lettre datée du 18 juin 2019 (pièce 1-A-5), l'Entrepreneur annonce qu'il se retire du contrat, alléguant des situations indésirables et préjudiciables à ses intérêts mais sans mise en demeure préalable quant à ces situations alléguées mais contestées par les Bénéficiaires, l'Entrepreneur effectue ses derniers travaux le 14 juin 2019 ;
 - [2.3] le 28 juin 2019 (pièce 1-A-2), le Bénéficiaire dénonce à l'Administrateur que « le contracteur nous a informé qu'il se retirait unilatéralement le 11 juin 2019 » et demande l'achèvement des travaux intérieurs et extérieurs, et l'obtention de soumissions tels que prévu au contrat ;
 - [2.4] le 30 juin 2019, les Bénéficiaires emménagent dans le bâtiment résidentiel ;



- [2.5] l'Administrateur émet une décision le 1^{er} novembre 2019, décidant qu'il y a absence de réception du bâtiment, qu'il y a lieu d'appliquer l'article 9 du *Règlement* et de faire le choix du remboursement d'acomptes selon le montant qu'il détermine ;
- [2.6] l'Administrateur émettra deux décisions les 30 janvier 2020 et 14 août 2020 basée sur la décision du 1^{er} novembre 2019.

Décision préliminaire du 16 novembre 2020

- [3] À la demande des parties, le Tribunal d'arbitrage a d'abord procédé de façon préliminaire pour trancher les questions suivantes, les parties en demande ayant indiqué qu'elles prendraient position pour la suite selon les réponses données :
- [3.1] y-t-il a eu réception du bâtiment en vertu du *Règlement* et en cas de réponse positive, quelle est la date de sa réception ? ;
- [3.2] l'Administrateur a-t-il eu raison de décider que le régime applicable était celui de l'article 9 du *Règlement* (« **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: [...] ») ? ;
- [3.3] les Bénéficiaires ont-ils raison de soutenir que le régime applicable était celui de l'article 10 du *Règlement* (« **10.** La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles **après** la réception du bâtiment doit couvrir: ») ;
- [4] Lors d'une décision intérimaire du 16 novembre 2020¹, le Tribunal soussigné a répondu :
- [4.1] non à la question 1 ;
- [4.2] oui à la question 2 ; et
- [4.3] non à la question 3.

La présente audition

- [5] Pendant son délibéré qui a mené à la décision préliminaire du 16 novembre dernier, le Tribunal d'arbitrage a rencontré la décision rendue par notre consœur M^e France Desjardins², arbitre, dans laquelle elle conclut de tenir l'administrateur responsable, sur la base de l'équité, des vices et malfaçons avant la réception du bâtiment et de le condamner au remboursement des coûts de correction « décrits et évalués » dans la réclamation du bénéficiaire, dans le cas de la faillite de l'entrepreneur.

¹ *Drapeau c. 9162-5665 Québec Inc. et GCR, Soreconi 192511001 et al.*, 16 novembre 2020, Roland-Yves Gagné, arbitre, 2020 CanLII 100508 (QC OAGBRN) : citée ici comme si elle était citée au long dans la présente décision.

² *Johanne Paradis et Mario Zaurini c. Constructions d'Astous Ltée et La Garantie Arbitat inc.*, SORECONI 142212001, 20 mai 2016, M^e France Desjardins, arbitre.



- [6] Le recours à l'arbitrage prévu au *Règlement* garantit aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur leurs droits à une équité procédurale pour faire valoir tous leurs droits dans le cadre de l'application du *Règlement*, le législateur ayant « voulu mettre en place un système pour répondre de façon rapide et à moindre coût aux différends pouvant survenir entre l'entrepreneur et l'acheteur d'un bâtiment résidentiel neuf³ ».
- [7] Vu son obligation de respecter l'équité procédurale, et en gardant un esprit ouvert quant à l'issue d'une audition sur cette question, le Tribunal d'arbitrage soussigné a conclu qu'il ne pouvait pas trancher dans sa décision préliminaire du 16 novembre 2020 où trois questions précises lui étaient posées, s'il pouvait faire appel à l'équité prévue à l'article 116 du *Règlement* pour disposer des réclamations des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur dans leurs demandes d'arbitrage, considérant que :
- [7.1] cette question ne lui a pas été spécifiquement posée ;
- [7.2] cette question n'a pas été plaidée au fond.
- [8] Lors d'une conférence de gestion tenue le 14 avril 2021, les trois parties présentes ont convenu de la tenue d'une seconde audience d'arbitrage pour ne traiter que d'une question en droit :
- [8.1] tenant compte du texte du *Règlement*, y compris l'article 116 du *Règlement*, et des objectifs poursuivis par le plan de garantie ;
- considérant que l'Administrateur a dit dans sa décision du 1^{er} novembre 2019 qu'il se prononce en faveur de l'application du paragraphe 2a) de l'article 9 du *Règlement* ;
- considérant la décision du Tribunal d'arbitrage du 16 novembre 2020 ;
- considérant les 9 points (items 1 à 8, 10) à la « Réclamation des Bénéficiaires » du 15 mars 2021, contestée par l'Entrepreneur et l'Administrateur, et considérant que cette réclamation ne fait l'objet d'aucune preuve sur le fond, les pièces ne sont pas admises, et sous réserves en cas d'application du paragraphe [8.1.2]⁴ de cette preuve et de la contre-preuve que toutes autres parties pourront soumettre par la suite, le cas échéant ;
- la décision rendue par l'Administrateur de s'en tenir au remboursement de la somme de 3,496.80\$ est-elle bien fondée?
- [8.1.1] En cas de réponse positive, les trois demandes d'arbitrage des Bénéficiaires seront alors rejetées;

³ *Garantie habitation du Québec inc. c. Lebire* J.E. 2002-1514 (Hon. juge Jacques Dufresne).

⁴ Le Tribunal a renuméroté le sous-paragraphe, qui était autre dans le procès-verbal du 14 avril dernier, pour les fins de la présente décision.



[8.1.2] En cas de réponse négative, pour 1 ou l'autre(s) des 9 points (items 1 à 8, 10) contenus dans la « Réclamation des Bénéficiaires », une audition sur le fond se tiendra par la suite sur les points ou éléments de points retenus par la décision arbitrale.

[9] L'Entrepreneur a affirmé que lors de cette prochaine audience il ne contestera pas le quantum de 3,496.80\$ sous réserves de ce qui suit :

[9.1] en cas de réponse positive (voir paragraphe 8.1.1), l'Entrepreneur se désistara de sa demande d'arbitrage ;

[9.2] en cas de réponse négative, il conservera tous ses droits d'en contester le quantum et de poursuivre, de façon générale, sa demande d'arbitrage.

[10] Le procureur des Bénéficiaires a envoyé un document le 8 avril 2021 intitulé « Identification des items de la réclamation des Bénéficiaires en date du 15 mars 2021 aux dénonciations effectuées » pour lequel il confirme lors de la conférence de gestion :

[10.1] qu'il y a un désistement quant à l'item 9, ne restent que les items 1 à 8 et 10 ;

[10.2] voici la réclamation du 15 mars 2021 :

#	Items	Motifs	Montant de la réclamation
1	Revêtement extérieur (Tyvek)	- Revêtement périmé/endommagé - Présence d'eau sous le revêtement - Installation à reprendre	37 062,68\$
2	Membrane sur le mur de fondation avant	- Membrane décollée - Installation à reprendre	2 869,37\$
3	Nettoyage du terrain	- Lieu laissé en état de malpropreté par l'entrepreneur - Intervention de la Ville - Ordre de nettoyer les lieux	4 843,32\$
4	Pose de soffite	- Abandon du chantier sans protection de l'immeuble contre les intrusions de la vermine	6 719,40\$
5	Disposition de matériaux non-utilisés	- Tiges de fer excédentaires/non utilisées - Non retournés par l'entrepreneur, mais à l'abandon sur le chantier/laissé sur place	1 603,90\$
6	Relocalisation de la sortie	- Sortie mal située	1 326,00\$



	d'évacuation du radon		
7	Reprise du plancher de la terrasse arrière	- Plancher mal installé - Vinyle à refaire	20 663,67\$ 8 623,13\$
8	Support aux chevrons	- Ajout de support nécessaire aux chevrons, tels qu'installés	1 150,00\$
10	Frais d'expertise		4 082,34\$

[10.3] que les seuls éléments pertinents aux pages 5 et suivants de son Pdf de 10 pages de son document du 8 avril 2021 sont les quatre suivants :

[10.3.1] Conteneur Daoust 229,95\$;

[10.3.2] Conteneur Daoust 862,31\$;

[10.3.3] Gauthier Excavation 3 981.01\$;

[10.3.4] Matériaux 2 089,63\$.

[11] Quant à la question du « processus décisionnel » soulevée par les Bénéficiaires par l'entremise de leur procureur dans son courriel du 16 décembre 2020⁵, il s'agit d'une question de droit, à savoir si la bonne décision a été rendue.

[12] L'Entrepreneur et l'Administrateur ont admis la production des pièces des Bénéficiaires de B-1 à B-51, seulement pour établir que l'immeuble a des déficiences, attribuables ou non à l'Entrepreneur (la responsabilité de l'Entrepreneur n'étant pas l'objet de cette audience), et que ces déficiences ont une valeur importante.

PLAIDOIRIES

Les Bénéficiaires

[13] Les Bénéficiaires plaident que si on fait un rappel des trois dénonciations dans ces trois dossiers, on peut voir que dès le début, le Bénéficiaire parlait de correction sous la responsabilité de l'Entrepreneur et non de parachèvement.

[14] Que ce soit dans la demande originale de mai 2020, où on demandait des corrections, la demande actuelle (pièces B-52 et B-53) est toujours pour des corrections de certains éléments, soit la correction des vices, des malfaçons.

⁵ 1) Tenant compte du texte du règlement et des objectifs poursuivis par le plan de garantie, la décision rendue par l'administrateur de s'en tenir au remboursement de la somme de 3,496.80\$ est-elle bien fondée ? **Plus précisément, le processus décisionnel a-t-il été suivi ?** La décision est-elle équitable ? [...]



[15] Dans sa décision du 16 novembre 2020, le tribunal d'arbitrage soussigné a conclu que l'Entrepreneur n'avait pas rempli ses obligations contractuelles et légales envers le Bénéficiaire :

(extraits) :

[298] En conclusion, la preuve, largement détaillée dans la présente décision, démontre clairement que :

[298.1] au moment du défaut de l'Entrepreneur, soit le moment où il a abandonné le chantier le 14 juin 2019, le bâtiment n'était pas en état de servir à l'usage auquel on le destine ;

[298.2] l'Entrepreneur n'a pas rempli ses obligations contractuelles et légales envers les Bénéficiaires prévues à son contrat de construction du 31 janvier 2018 en désertant le chantier ;

et qu'il y a lieu d'appliquer l'article 9 du Règlement.

[16] De plus, pour les fins de la présente audition, tel qu'il appert du paragraphe 7 du procès-verbal de la conférence gestion du 14 avril dernier, « L'Entrepreneur et l'Administrateur ont admis la production des pièces des Bénéficiaires de B-1 à B-51, seulement pour établir que l'immeuble a des déficiences, attribuables ou non à l'Entrepreneur (la responsabilité de l'Entrepreneur n'étant pas l'objet de la prochaine audience), et que ces déficiences ont une valeur importante ».

[17] Si on est sous le couvert de l'article 9 du *Règlement*, les Bénéficiaires ont droit soit aux travaux de corrections, soit au remboursement des coûts associés à de tels travaux :

[17.1] qu'ils soient déjà exécutés car on n'avait pas le choix de les exécuter ; ou

[17.2] à exécuter, le gros bon sens est qu'on doit corriger avant de parachever.

[18] Les Bénéficiaires ont produit les décisions, autorités et documents suivants :

[18.1] *Développements P10 inc. c. Syndicat de copropriété du 5366, 10^e Avenue et la Garantie de Construction Résidentielle (GCR)* (rendue par le soussigné⁶) (note du soussigné : sur l'équité procédurale, le passage pertinent est reproduit au paragraphe [6] ci-haut (équité procédurale) ;

[18.2] Vincent Karim, *Contrats d'entreprises, Chapitre huitième, du contrat d'entreprise ou de service – section III – de la résolution du contrat, Art. 2126*, Montréal, Wilson & Lafleur, 4^e édition, 2020 ;

2163. Or, dans le cas de l'entrepreneur et du prestataire de services, la décision de résilier unilatéralement le contrat doit être justifiée par un « motif sérieux ». L'entrepreneur ou le prestataire de service doit, aussi, tenir compte des intérêts du client puisqu'il ne peut résilier le contrat à contretemps (art. 2126 al. 1 C.c.Q.). Il doit également faire tout son

⁶ CCAC S18-091301-NP et al., 24 septembre 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre, 2019 CanLII 96091 (QC OAGBRN).



possible pour prévenir une perte ou des dommages ne soient causés au client par la résiliation (art. 2126 al. 2 C.c.Q.). C'est dans le respect de ces conditions que l'entrepreneur ou le prestataire de services peut se permettre de résilier unilatéralement son contrat.

3. Résiliation à contretemps.

2193. La résiliation ne doit se faire qu'à un moment opportun par le client. En effet, à la lecture de la disposition de l'article 2126 C.c.Q., On constate que le législateur exige de l'entrepreneur ou du prestataire de services qu'ils tiennent compte des intérêts du client lors de la prise de sa décision de résilier unilatéralement le contrat. Dans le cas contraire, ce dernier pourrait être tenu responsable envers le client pour les dommages qui en résultent.

2194. L'article 2126 C.c.Q. Prévoit que l'entrepreneur ou le prestataire de services doit compenser les préjudices causés aux clients par la résiliation du contrat lorsque celle-ci est faite pour un motif sérieux, mais à contretemps ou un moment inopportun [...]

2195. Or, dans le cas d'une résiliation faite à contretemps, l'entrepreneur ou le prestataire de service pourra être tenu responsable pour tous les préjudices subis par le client. Il est donc important de distinguer l'indemnité prévue à l'article 2129 C.c.Q. De l'obligation pour l'entrepreneur ou le prestataire de services de réparer le préjudice résultant d'une résiliation fautive de son contrat dans le premier cas l'entrepreneur ou le prestataire de services exerce son droit de mettre fin au contrat prévu à l'article 2126 C.c.Q. Il pourra seulement être tenu de payer une indemnité au client pour le préjudice résultant de la résiliation, soit une indemnité visant la remise en état du client la date de résiliation. Dans le deuxième cas, entrepreneur ou le prestataire de services qui n'a pas de motif sérieux justifiant la résiliation ou qui met fin au contrat un moment inopportun, commet une faute de pouvoir engager sa responsabilité selon les règles de droit commun pour tous les préjudices subis par le client.

2202. [...] Dans tous les cas, l'entrepreneur le prestataire de service doit viser le client, sans délai, de son intention de résilier le contrat d'entreprise ou de prestation de services..

2203. Une résiliation et à contretemps lorsque la vie de résiliation ne contient qu'un court délai alors que les circonstances exigent la prise de certaines mesures préventives dont la résiliation ne peut être accomplie dans ce délai. Une telle résiliation peut être considérée comme injustifiée puisque la partie ayant mis fin au contrat n'a accordé qu'un délai court et déraisonnable pour permettre à l'autre partie de partager ses intérêts ou de rattraper un retard dans les travaux qui n'est pas dû à sa faute

[18.2.1] les Bénéficiaires plaident à ce sujet :



18.2.1.1. l'Entrepreneur a l'obligation de ne pas quitter les lieux sans prendre soin, sans porter préjudice aux Bénéficiaires, donc s'il y a des travaux à être effectués pour corriger de la malfaçon, des vices, il devait les corriger ;

18.2.1.2. suite au départ de l'Entrepreneur, les Bénéficiaires se sont retrouvés avec, ils ont hérité d'un immeuble complété à moins de 50 %, ils se sont retrouvés avec un terrain et une carcasse d'immeuble ;

18.2.1.3. ils devaient le parachever et pour le parachever ils étaient dans l'obligation de corriger les vices et la malfaçon d'où leur première demande ;

[18.3] *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs – Maison, document de vulgarisation, Direction des garanties financières de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) (cité aux paragraphes [131] et s. ci-après) ;*

[18.4] *Avelino De Andrade, Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments neufs dix ans après – 7. Les protections et les indemnités prévues au règlement, Les Éditions Yvon Blaid, EYB2010CPN74, p. 11 et ss :*

7.1 protections applicables avant la réception du bâtiment

- contrat préliminaire de vente;
- les acomptes versés (maximum 39 000 \$);
- contrat d'entreprise (le terrain appartient au bénéficiaire);
- les acomptes versés (maximum 39 000 \$) à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement de la part du bénéficiaire;

ou

- le parachèvement des travaux lorsque le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété (c'est-à-dire que le bénéficiaire a signé devant le notaire le contrat de vente de la maison avec l'entrepreneur) et qu'une entente est conclue avec l'administrateur sur les travaux à parachever;

[18.4.1] le procureur des Bénéficiaires a fait remarquer que les derniers mots de la citation, soit « une entente est conclue avec l'administrateur sur les travaux à parachever », ont été enlevés dans la version du *Règlement* applicable au présent dossier, soit celle en vigueur en 2015 ;

[18.5] *Francine Mainville c. La Garantie Habitation du Québec inc.*⁷ et *La Garantie Habitation du Québec inc c. M^e Robert Masson et Francine*

⁷ Centre commercial national et international du Québec 01-0802, 31 janvier 2002, M^e Robert Masson, ing., arbitre, 2002 CanLII 49024 (QC OAGBRN).



*Mainville*⁸ (ces décisions seront discutées aux paragraphes [95] et s. ci-après) ;

[18.6] *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*⁹ (voici les extraits surlignés par le procureur) :

[19] Face à cette situation, l'appelante a invoqué la limite de couverture contenue au sous-paragraphe 9 20 a) du Règlement et elle a plaidé devant l'arbitre qu'elle ne devait rien aux intimés vu qu'il résultait des travaux déjà complétés un enrichissement injustifié, leur valeur excédant celle du contrat.

[20] L'arbitre constate l'enrichissement mais non son absence de justification : celui-ci est justifié par le contrat, dit-il, et les intimés ont droit au remboursement des acomptes versés, limités toutefois à 30 000 \$ en vertu de l'article 13.1 du Règlement.

[21] Même si la réclamation des intimés ne portait que sur le parachèvement des travaux, l'arbitre conclut que le choix entre les deux modes de couverture décrits au paragraphe 9 (20) du Règlement □ remboursement d'acomptes ou parachèvement des travaux □ appartenait à l'appelante. ;

[26] Chaque cas en est un d'espèce. C'est donc par une visite du chantier et à la suite d'un examen de la situation en fonction du contrat d'entreprise et du contrat de garantie, que l'inspecteur peut informer l'appelante du fondement de la réclamation et sa mesure véritable. Une fois identifiés les travaux non complétés qui font en principe l'objet de la garantie, l'appelante est en mesure de faire quantifier son obligation en demandant à des entrepreneurs qualifiés une évaluation du coût des travaux à faire et du coût des travaux déjà effectués.

[32] [...] 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*

[41] Y a-t-il lieu toutefois de casser la décision de l'arbitre qui a refusé d'ordonner à l'appelante de parachever les travaux mais qui l'a condamnée à rembourser un acompte limité à 30 000 \$? C'est la question à laquelle il faut maintenant répondre.

[45] [...] 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. [note du soussigné : cette entente n'est plus prévue dans la version de 2015 applicable du *Règlement*]

[18.7] *9056-1457 Québec Inc. c. Chartier*¹⁰ (citée ci-après, paragraphe [73]) ;

⁸ 2002 CanLII 19657 (Denis Durocher, j.c.s.) .

⁹ 2004 CanLII 47872 (QC CA).

¹⁰ 2010 QCCS 5270 (Hélène Le Bel, j.c.s.).



[18.8] 9079-8356 Québec c. Les Constructions Tradition inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ.¹¹ ; (l'arbitre a rejeté la réclamation de 30 000\$ sur la base de l'équité) :

[65] Le bénéficiaire, après rupture du contrat, se trouve donc dans la même situation qu'avant la signature.

[66] Le droit du bénéficiaire à être payé pour ses comptes à recevoir existe encore aujourd'hui.

[67] Faire droit à la réclamation du bénéficiaire pour un montant de 30 000 \$ constituerait un enrichissement par rapport à la situation dans laquelle il se trouvait avant la signature du contrat préliminaire.

[68] Dans les faits, dans le présent dossier, ni l'une ni l'autre des deux parties n'a produit quoi que ce soit; il s'agit d'une opération purement comptable; le bénéficiaire n'a pas versé d'argent, et l'entrepreneur n'a pas produit l'unité de condominium.

[69] Dans les faits aussi, dans cette affaire, on a tenté d'éteindre une créance, ce qui n'est sûrement pas dans l'esprit du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[70] Le soussigné reproduit ci-après, de la section Des circonstances dans lesquelles a lieu la restitution, l'article 1699 du Code civil du Québec :

Art. 1699. La restitution des prestations a lieu chaque fois qu'une personne est, en vertu de la loi, tenue de rendre à une autre des biens qu'elle a reçus sans droit ou par erreur, ou encore en vertu d'un acte juridique qui est subséquemment anéanti de façon rétroactive ou dont les obligations deviennent impossibles à exécuter en raison d'une force majeure.

Le tribunal peut, exceptionnellement, refuser la restitution lorsqu'elle aurait pour effet d'accorder à l'une des parties, débiteur ou créancier, un avantage indu, à moins qu'il ne juge suffisant, dans ce cas, de modifier plutôt l'étendue ou les modalités de la restitution.

[71] Le Code civil accorde donc au tribunal le pouvoir de refuser la restitution dans certaines circonstances.

[72] L'article 116 du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs se présente comme suit :

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

[73] Dans les circonstances, le tribunal trouverait injuste et inéquitable que l'administrateur soit tenu de rembourser au bénéficiaire un montant de 30 000 \$, alors que ce dernier, de toute évidence, a laissé s'élever ses créances de façon inconsidérée, sans recourir aux contrôles et moyens qui auraient dû être à sa disposition pour y remédier.

¹¹ GAMM, 6 mai 2005, Claude Dupuis, ing., arbitre, 2005 CanLII 59086 (QC OAGBRN).



[18.9] *Johanne Paradis et Mario Zaurini c. Constructions d'Astous Ltée et La Garantie Abritat inc.*¹² (voir les paragraphes [110] et s.) ;

[18.10] *Themour Sharifi et Froogh Rezanejhad c. Groupe Immobilier Grilli inc.*¹³ (ce même passage du même arbitre se retrouve dans la décision qui fit l'objet d'une révision judiciaire dans *Garantie habitation du Québec inc. c. Masson*¹⁴, citée aux paragraphes [91] et s.) ;

[24] Enfin, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que l'économie générale du Règlement et les buts visés par le législateur, tel que l'exprime plus haut le Procureur général du Québec, l'inscrivent au type des lois de la protection du consommateur. Il est d'ordre public et on ne peut y déroger. À preuve, les articles suivants du Règlement :

“3 Tout plan de garantie auquel s'applique le présent règlement doit être conforme aux normes et critères qui sont établis et être approuvé par la Régie [du bâtiment du Québec].

4 Aucune modification ne peut être apportée à un plan approuvé à moins qu'elle ne soit conforme aux normes et critères établis par le présent règlement.

5 Toute disposition d'un plan de garantie qui est incompatible avec le présent règlement est nulle. ...

19.1 Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations... à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an. ...

105 Une entente [suivant la médiation] ne peut déroger aux prescriptions du présent règlement. ...

138 Le bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat de garantie dûment signé.

139 Toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle.

140 Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.”

[25] L'article 6.1 de la Loi sur la protection du consommateur (L.R.Q., c. P-40.1) confirme aussi cette classification :

“6.1 Le présent titre, le titre II relatif aux pratiques de commerce, les articles 264 à 267 et 277 à 290 du titre IV, le chapitre I du titre V et les

¹² SORECONI 142212001, 20 mai 2016, M^e France Desjardins, arbitre.

¹³ SORECONI 061018003, 22 mai 2009, M^e Robert Masson, ing., arbitre.

¹⁴ 2016 QCCS 5593 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.).



paragraphe c, k et r de l'article 350 s'appliquent également à la vente, à la location ou à la construction d'un immeuble..."

[26] Et l'article 1384 du Code civil du Québec en fait, à certaines conditions, un contrat de consommation :

"1384. Le contrat de consommation est le contrat dont le champ d'application est délimité par les lois relatives à la protection du consommateur, par lequel l'une des parties, étant une personne physique, le consommateur, acquiert, loue, emprunte ou se procure de toute autre manière, à des fins personnelles, familiales ou domestiques, des biens ou des services auprès de l'autre partie, laquelle offre de tels biens ou services dans le cadre d'une entreprise qu'elle exploite."

[27] Pour résumer. La garantie offerte par l'entrepreneur et administrée par La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. dans le cadre du Règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs est un contrat de cautionnement réglementé. C'est aussi un contrat s'inscrivant au titre des lois de la protection du consommateur et, à certaines conditions, un contrat de consommation. Enfin, c'est un contrat d'ordre public.

[18.11] *Sauvageau et a. c. 9082-2883 Québec inc., (Groupe Selona) et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*¹⁵ (le Tribunal note que les faits sont totalement différents de notre dossier, car l'entrepreneur s'était engagé à effectuer les réparations) ;

[72] Le soussigné partage les propos de l'arbitre Jeffrey Edwards qui a écrit :

« 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. »

[73] Le Tribunal considère que l'Administrateur doit traiter les dossiers dans le même esprit que celui qui a mené à la création du Règlement, soit celui de protéger les consommateurs. Dans ce cas-ci, l'Administrateur ne pouvait subir aucun préjudice à examiner le dossier sous l'angle de la protection des Bénéficiaires. On ne peut que s'étonner de l'approche strictement juridique retenue par son "Service de conciliation".

[18.12] *La Garantie Habitation du Québec inc. et Sotramont Québec inc. c. Gilles Lebire*¹⁶ (cité au paragraphe [120]) ;

[18.13] *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*¹⁷ (cité aux paragraphes [106] et s.) ;

[18.14] *Règlement modifiant le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, G.O.Q., Partie 2, 5 mars 2014, 146^e année, n^o 10, p. 869 et s. ;

¹⁵ CCAC 22 mars 2011, Guy Pelletier, architecte, arbitre.

¹⁶ 2002 CanLII 23777 (Jacques Dufresne, j.c.s.).

¹⁷ 2007 QCCS 4701 (Michèle Monast, j.c.s.).



[18.15] *Éric Durochers Construction inc. c. Chantal Provost et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan La Garantie Abrisat inc.*¹⁸ (note du Tribunal : cette affaire porte strictement sur le partage des frais de l'audience d'arbitrage dans des faits totalement différents au présent dossier) ;

[402] Après analyse des faits et de la preuve, Me Morissette condamne l'entrepreneur à la totalité des frais d'arbitrage, contrairement à ce qui est prévu à l'article 123 du Règlement.

[403] Le Tribunal estime que la situation actuelle mérite le même sort. Il serait injuste et inéquitable à l'endroit de l'Entrepreneur d'appliquer à la lettre l'article 123 du Règlement dans les circonstances de la présente affaire. Plus particulièrement, le Tribunal est convaincu que n'eût été du conflit d'intérêt dans lequel s'est trouvé l'Administrateur, que la décision aurait été différente. Par ailleurs, il est vrai que dans un tel cas, c'est peut-être la Bénéficiaire qui aurait porté la décision en arbitrage. Cependant, les frais de l'arbitrage auraient alors été départagés entre la Bénéficiaire et l'Administrateur, selon l'issue du recours.

[18.16] *Chantal Beaudoin et Mathieu Brassard c. Madeco Royal inc. et La Garantie Qualité Habitation*¹⁹ (note du Tribunal d'arbitrage soussigné : les faits rapportés par l'arbitre sont totalement différents de ceux du présent dossier : «**si les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, soit les personnes impliquées dans cette opération, expriment leur intention claire de procéder ainsi.** ») ;

[21] Selon le soussigné, l'Entrepreneur et les Bénéficiaires ont clairement reporté la « réception du bâtiment » aux fins de l'application de la garantie à la finalisation de la liste de déficiences. Rien dans le Règlement ne s'oppose à effectuer la prise de possession ou la réception en deux étapes si les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, soit les personnes impliquées dans cette opération, expriment leur intention claire de procéder ainsi.

[22] À tout événement, il nous paraîtrait répréhensible en l'espèce que les Bénéficiaires puissent se faire assurer par l'Entrepreneur que certaines déficiences étaient ajoutées à la liste de travaux à parachever et donc qu'aucune dénonciation subséquente n'était requise de leur part pour conserver leur droit à la réalisation de ces travaux, pour apprendre plus tard, après les faits et l'expiration des délais, qu'un deuxième avis de dénonciation leur était nécessaire à cette fin.

[23] Ainsi, dans la mesure requise, le Tribunal d'arbitrage fait appel à l'article 116 du Règlement et son pouvoir de fonder sa décision sur l'équité.

[24] Le Tribunal d'arbitrage ordonne donc à l'Entrepreneur, et à défaut, à l'Administrateur, de réaliser selon les règles de l'art les travaux requis pour corriger le problème identifié au Point 9.

¹⁸ GAMM 2019-03-04, 10 décembre 2020, M^e Karine Poulin, arbitre, 2020 CanLII 100505 (QC OAGBRN).

¹⁹ GAMM 2010-19-002, 12 septembre 2011, M^e Jeffrey Edwards, arbitre.



[18.17] *Marie-Ève Lévesque et Alexandre Gagnon c. Sebecam Rénovations et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*²⁰;

[18.17.1] les Bénéficiaires plaident que cette décision montre le recours à l'article 116 du *Règlement* quand l'entrepreneur fait faux bond ;

[18.17.2] le Tribunal d'arbitrage note que, et l'Administrateur, et l'arbitre, ancien président-directeur général de la RBQ, ont appliqué directement l'article 10 du *Règlement*, ils ont donc conclu des faits que c'était cet article qui s'appliquait, l'arbitre ne dit nulle part qu'il applique cet article 10 au lieu de l'article 9 sur la base de l'article 116 le tout, en toute connaissance de la décision *Desindes* car il dit à la fin qu'elle fut citée par l'Administrateur :

[29] Par cet article, le législateur a voulu que l'arbitre règle des situations qui ne pouvaient pas être toutes décrites dans un règlement.

[30] L'arbitre soussigné estime que le présent litige correspond à ce qu'a désiré le législateur en permettant au tribunal d'arbitrage de faire appel à l'équité pour résoudre le problème.

[31] En conséquence, l'arbitre soussigné estime que, compte tenu de la situation très particulière, les réclamations des Bénéficiaires sont recevables par l'Administrateur de la Garantie.

[18.18] *Ronald Sehn et Heather Sehn c. 9018-6321 Québec inc. (Construction Renaissance) et La Garantie Abrisat*²¹ ; (note du Tribunal : recours à l'équité pour le partage des frais d'arbitrage) ;

[18.19] *Muriel Draoui et Gilles Regazzoni c. 9103-7168 inc. et La Garantie Abrisat*²² (note du Tribunal : les Bénéficiaires avaient signé deux contrats l'un à la suite de l'autre après la faillite du premier entrepreneur, les faits sont différents du présent dossier) ;

[23] En effet, les Bénéficiaires **ont signé et payé 2 contrats de garantie** et l'application de ces contrats par l'Administrateur fait en sorte que leur résidence est garantie en partie seulement.

[18.20] *Construction Maurice Bilodeau inc. c. Doris Dumas et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualité d'Administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abrisat inc.*²³ (note du Tribunal : la décision porte sur le paiement des frais en cas de désistement) ;

[38] Juger en équité, c'est apporter un correctif du droit quand l'application de celui-ci entraîne des conséquences manifestement disproportionnées. C'est aussi un complément permettant de combler les lacunes d'une loi, d'un règlement ou d'une disposition législative lorsqu'un cas précis n'a

²⁰ CCAC S11-120602-NP, 22 mars 2012, Alcide Fournier, arbitre.

²¹ CCAC S13-102-901-NP, 14 août 2014, M^e Jean-Robert LeBlanc, arbitre.

²² CCAC S16-050301-NP, 30 septembre 2016, Alcide Fournier, arbitre.

²³ CCAC S17-070501-NP, 12 mars 2018, Yves Fournier, arbitre.



pas été envisagé par ceux-ci. Elle vise alors à maintenir au profit d'une personne un équilibre qui se trouve rompu par une stricte utilisation des textes.

[19] En conclusion, les Bénéficiaires plaident que si on affirmait que les travaux correctifs ne sont pas couverts, cela voudrait dire que l'Administrateur n'aurait aucune responsabilité quant à la règle de l'art que doit respecter les entrepreneurs quand il n'y a pas de réception ;

[19.1] on créerait une exception au *Règlement*, le *Règlement* ne peut pas avoir été conçu pour laisser tomber des acheteurs aux mains de l'entrepreneur, l'entrepreneur incompetent très souvent ne va pas finir le chantier, ce serait loufoque d'obliger l'acheteur à courir après l'entrepreneur quand les travaux ne sont pas finis, ce n'est pas ça que le législateur voulait.

[20] Pour ces motifs tribunal devrait répondre par la négative à la question [au sous-paragraphe [8.1]] car les Bénéficiaires ont droit à plus en vertu de l'économie générale du *Règlement* et de l'article 116 que le simple remboursement des acomptes d'environ 3000 \$.

[21] Quant à la réclamation, pièce B – 52 (voir paragraphe [10] ci-haut) :

[21.1] les points 1 à 5 ont été faits et les montants représentent les factures ;

[21.2] les points 6, 7 et 8 restent à faire ;

[21.3] le point 10 : les frais d'expertise sont réclamés.

L'Entrepreneur

[22] L'Entrepreneur affirme que la marge de manœuvre de l'arbitre ne permet pas de créer une garantie non prévue, une marge de manœuvre n'est pas une licence pour ajouter une protection non prévue au *Règlement*.

[23] C'est là que l'arbitre Masson se distingue à plus d'une reprise des autres arbitres, il ajoutait au *Règlement* des protections non prévues selon sa propre interprétation personnelle très créatrice non prévue au *Règlement*, c'est loin de faire une jurisprudence constante.

[24] Le législateur fait les lois et les décideurs les appliquent, et non l'inverse.

[25] Le pouvoir de l'arbitre provient de la législation et des règlements délégués par la *Loi sur le bâtiment*, sa juridiction est limitée par le *Règlement* et le pouvoir de décider en équité ne permet pas de ne pas appliquer le *Règlement*.

[26] Ses autorités montrent des exemples précis sur la discrétion, le pouvoir de l'arbitre en vertu de l'article 116 qui ne permet pas d'ajouter ce qui n'est pas prévu dans le *Règlement* même si cela devait causer préjudice aux bénéficiaires.

[27] L'équité prévue est l'équité procédurale pour pouvoir procéder à une audience la plus efficace possible et de pouvoir rendre des ordonnances, cet article 116 ne permet pas d'ajouter une protection spécifique au *Règlement*.



- [28] L'équité ne doit pas aller seulement d'un côté, il ne permet pas de donner à l'un et pas à l'autre, on la viderait de son sens car l'équité est donnée à tout le monde, on ne peut pas dire que l'équité est en fonction seulement du bénéficiaire, il s'agit d'une pente glissante qui ferait qu'on pourrait faire fi des limites prévues dans le *Règlement* et l'arbitre ne peut pas l'au-delà du cadre législatif.
- [29] L'Entrepreneur plaide que l'arbitre soussigné a déjà rendu une décision très motivée le 16 novembre dernier et :
- [29.1] qu'il a déjà répondu par la négative à la question, il n'y avait pas de réception, qu'on était sous le cadre de l'article 9 et non en cas de l'article 10 ;
- [29.2] que le Tribunal soussigné avait déjà utilisé l'article 116 pour conclure qu'il n'y avait pas eu de réception et que le Tribunal avait déjà statué sur les prétentions à cet effet ;
- [29.2.1] le Tribunal note avoir cherché *en vain* pendant son délibéré à quel paragraphe dans sa décision du 16 novembre 2020 le procureur faisait référence, la seule mention de l'équité dans ses motifs (à distinguer des citations) étant dans la section du départage des coûts de l'arbitrage ;
- [29.3] qu'il est en ce moment en appel de sa propre décision ;
- le Tribunal d'arbitrage soussigné a alors répondu à l'audience que comme signataire de la décision il savait ce sur quoi il avait décidé, et :
- [29.4] il ne s'était pas prononcé sur l'article 116 dans le cadre de l'application de l'article 9 dans le présent dossier puisque la question ne lui avait pas été posée spécifiquement ;
- [29.5] il n'avait pas pu y répondre de lui-même puisque la question n'avait pas été plaidée ;
- [29.6] n'ayant pas répondu à la question, il ne peut donc pas être en appel d'une réponse qu'il n'a jamais donnée ; et
- [29.7] ajoute dans la présente décision qu'il lui avait été demandé de répondre à trois questions, mais à la vue de l'affaire *Paradis et Zaurini* pendant son délibéré, le Tribunal a conclu qu'il ne pouvait pas, selon les règles de la justice naturelle et l'équité procédurale, répondre à une question qui n'avait été spécifiquement, ni posée, ni plaidée, ni débattue.
- [30] L'Entrepreneur affirme qu'il n'est pas prévu dans le *Règlement* qu'on a une protection pour malfaçons avant la réception et si on avait voulu donner une garantie à cet effet, on aurait modifié le *Règlement* en ce sens lors des modifications de 2006 puis de 2015, et on n'a jamais voulu le modifier en ce sens.
- [31] L'arrêt de Cour d'appel [2004] dans *Desindes* est postérieur à la décision du juge Durocher [2002] et de l'arbitre Masson [2002] et dans l'arrêt *Desindes*, la Cour



d'appel tape sur les doigts du juge de la Cour supérieure [autre que le juge Durocher], il aurait été facile depuis 2004 pour le législateur d'amender la garantie s'il l'avait voulu et il ne l'a pas fait.

[32] Dans *Desindes*, la Cour d'appel dit que la garantie n'est pas illimitée, elle n'est pas inconditionnelle et il y a une protection avant la réception et une autre après la réception.

[33] Il faut respecter les garanties telles que stipulées par le *Règlement* il faut nécessairement appliquer le *Règlement* sinon on en viole les dispositions.

[34] Ce n'est pas un cas de silence, le législateur a décidé de ne pas couvrir cette réclamation.

[35] Il cite plusieurs décisions dans lesquels on a dit qu'on ne pouvait recourir à l'équité pour proroger un délai de rigueur de six mois.

[36] L'Entrepreneur a produit les autorités suivantes :

[36.1] *Thilagaruban c. 9129-7069 Québec inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*²⁴ ; (refus de recourir à l'équité pour proroger le délai de rigueur de six mois) ;

[97] To allow Plaintiffs' claim would in itself constitute an abuse of the principles of equity or fairness, in that Plaintiffs, notwithstanding their failure to respect their obligations and interrupt prescription by giving written notice within the delays of article 10(4) of the Regulation, would continue to indirectly conserve their rights, notwithstanding that they no longer had any rights at the time that they gave written notice, their rights having been extinguished by October 2011. ;

[36.2] *Escobedo c. Habitations Beau Lieux inc. et Garantie des bâtiments résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*²⁵ ;

[111] Le Tribunal d'arbitrage ne peut pas faire appel à l'équité pour faire réapparaître un droit qui n'existe plus, soit une absence de couverture du Plan de garantie déjà constatée dans la décision de l'Administrateur du 7 novembre 2008, pour laquelle il n'y a pas eu de demande d'arbitrage, il ne s'agit pas ici de suppléer au silence du Règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie, malgré toute la sympathie qu'il pourrait avoir envers les Bénéficiaires. ;

[36.3] *Carole Castonguay et al c. La Garantie de bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Construction Serge Rheault Inc.*²⁶ ;

[28] [...] ce délai de six mois, qu'il s'agit d'un délai impératif qu'il n'est tout simplement pas possible d'ignorer ni de contourner en invoquant l'équité. ;

²⁴ Soreconi 122905001, 22 octobre 2012, M^e Tibor Holländer, arbitre, AZ-50905827.

²⁵ Soreconi 102012001, 18 novembre 2011, Roland-Yves Gagné, arbitre, AZ-5081079.

²⁶ GAMM 2011-12-009, 6 octobre 2011, M^e Johanne Despatis, arbitre, AZ-50835002.



[36.4] *Desrochers et al c. Sotramont Québec inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*²⁷ ;

[106] On peut donc retenir que l'indication expresse du législateur de permettre au Tribunal de faire appel à l'équité, n'est pas une disposition législative que l'on retrouve fréquemment aux lois constitutives de tribunaux ou organismes administratifs ayant des fonctions judiciaires ou quasi-judiciaires, et autorise le Tribunal, lorsque les circonstances le requièrent, de suppléer au silence du Règlement ou de l'interpréter de manière plus favorable à une partie. ;

[36.5] *Kwok c. 9181-5712 Québec inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*²⁸ ;

[130] The Tribunal can only exercise its discretion when rights exist. However, rights that are extinguished by the operation of law, no longer exist and consequently, such rights cannot therefore be revived through the exercise of the Tribunal's equitable discretion. ;

[36.6] *La Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart*²⁹ ;

[19] ... L'article 116 du Règlement, qui permet à un arbitre de faire appel à l'équité, témoigne d'une volonté de mettre en place, au bénéfice des parties, un mécanisme de règlement des différends qui soit efficace, et cela, dans le respect des limites prévues au Règlement. ;

[36.7] *Syndicat des copropriétaires les Villas du Golf, Phase II c. Maison zibeline et La Garantie Qualité Habitation et al.*³⁰ ;

[36.7.1] l'Entrepreneur plaide que cette décision démontre que le type de décision créative de l'arbitre Masson n'a pas eu d'allégeance de tous les arbitres, dans ce dossier l'arbitre Jeanniot, bien qu'il ait connaissance de la décision de l'arbitre Masson, a affirmé qu'il n'allait pas suivre le même chemin :

[36] J'ai été sensibilisé à l'exercice de notre collègue Robert Masson qui cherche à responsabiliser l'Administrateur pour des travaux situés à l'extérieur du Bâtiment, et pour tout ouvrage situé à l'extérieur du Bâtiment, si ces travaux et/ou ouvrages sont des engagements de l'Entrepreneur (in fine, article 74 du Règlement). Avec tout respect, il s'agit d'une gymnastique contraire à l'esprit et à la lettre de la Loi et de son Règlement, que nous savons être d'ordre public, (les parties ne pouvant y déroger, même par convention);

²⁷ CCAC S09-170401-NP, 18 janvier 2019 M^e Jean Philippe Ewart, arbitre; (2010) CanLII 360191 (QC OAGBRN).

²⁸ CCAC S14-080101-NP, 5 octobre 2015, M^e Tibor Holländer, arbitre, AZ-51220111.

²⁹ 2019 QCCS 40, (Danièle Mayrand, j.c.s.).

³⁰ CCAC S09-0180801-NP, 15 mars 2010, Michel A. Jeanniot, arbitre, AZ-50624221.



[37] Notre collègue Masson puise aux articles 74 et 116 du Règlement, (ce dernier article qui prévoit entre autres: 'qu'un arbitre statue conformément aux règles de droit, et fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient'), son droit à recourir à 'l'équité' afin de faire échec aux exclusions prévues à l'alinéa 9 de l'article 29 du Règlement. Je suggère que cette 'équité' doit prendre source au contrat de garantie et doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse, et ne peut être utile à habiliter un décideur à contredire un texte qui me semble limpide.

[38] Si l'article 74 du Règlement dispose à bon droit que l'Administrateur du Plan doit: 'assumer tous et chacun des engagements de l'Entrepreneur dans le cadre du Plan approuvé',. Le Plan approuvé contient des exceptions manifestement claires et l'appel à l'équité, par le biais de l'article 116, ne peut être utile à faire échec à une position du Plan qui est sans ambiguïté, et qui est calqué sur le Règlement qui est d'ordre public. Je ne peux appuyer la thèse que par le biais de l'article 116, un décideur peut faire fi des exclusions et inclure un ouvrage ostensiblement situé à l'extérieur du bâtiment et spécifiquement exclus par le Législateur, simplement parce qu'il s'agit d'un engagement de l'Entrepreneur.

[39] Nous savons que l'arbitre désigné est autorisé par la Régie à trancher tout différend découlant des plans de garantie; ceci inclut toutes questions de faits, de droit et de procédure, mais la réclamation doit prendre souche et/ou prendre source dans le Règlement.

[40] Suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la Loi et de la jurisprudence connue, je suis d'opinion qu'en dépit que les espaces de stationnement, piscines extérieures, terrassement, trottoirs, allées et autres ouvrages situés à l'extérieur du bâtiment sont contractuellement prévus et opposables à l'Entrepreneur (failli), les explications soumises pour proposer que ces éléments puissent être couverts par le Plan de garantie par voie de l'article 74, ne peuvent être retenus ;

[36.8] dans l'affaire de la faillite de Louise Bureau³¹ :

Suivant l'article 183 (1) de la loi sur la faillite, le Tribunal possède la compétence en droit et en équité («at law and in equity»).

Ce mot «équité» ne signifie pas que le Tribunal peut rendre des ordonnances «équitables» en tant que telles, c'est-à-dire «impartiales» au sens général de ce mot; le Tribunal doit toujours rendre impartialement justice.

De mot «équité» («equity») veut dire que le Tribunal est, selon l'expression anglaise de common law, «a court of equity».

³¹ (28 avril 1995, Pierre C. Fournier, j.c.s.) AZ-95021408.



Une «cour d'équité» a le pouvoir de remédier, corriger, rendre des injonctions, rendre des jugements déclaratoires, le tout même de son propre chef.

Suivant la règle 89 des Règles sur la faillite et l'insolvabilité(7), le Tribunal «en équité» a le pouvoir «de confirmer ou infirmer le titre du syndic à des biens quelconques»; de ce chef, il a le pouvoir de rendre «telle ordonnance qu'il juge nécessaire ou opportune» selon la même règle. ;

[36.9] 9285-4777 *Québec inc. c. La Garantie de construction résidentielle (GCR)*³² :

[30] Finalement, l'affaire Takhmizdjian souligne (tel d'ailleurs que diverses autres causes élément) le pouvoir du Tribunal des tribunaux de l'ordre judiciaire qui adressent c[']e[s]t d'agir en équité, ce qui n'est pas requis ni inféré dans nos circonstances, mais qui est d'intérêt pour nos fins, car il visait alors les circonstances du dépassement de délai :

« 25 [...] Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit spécifiquement à son article 116 que si l'arbitre doit statuer conformément aux règles de droit "il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient."

Le Tribunal estime que les circonstances du présent cas justifiaient amplement l'arbitre d'agir avec équité et proroger le délai de 15 jours. »

[31] Conséquemment, le Tribunal rejette la requête en irrecevabilité de l'Administrateur. ;

[36.10] *Blagui c. Construction D.M. Turcotte T.R. inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*³³ ;

51. J'ai, à l'occasion, été sensibilisé à l'exercice de certains de nos collègues arbitres qui cherchent, tous azimuts, à responsabiliser l'Administrateur. Avec respect dans le cas présent, il s'agit d'une gymnastique contraire à l'esprit et à la lettre de la Loi et de son Règlement. Le droit de recourir à l'équité afin de soit faire échec à un fardeau de preuve existe d'emblée, mais pas pour bonifier le Règlement. Je suggère que l'équité doit prendre source au contrat de garantie et doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse et ne peut être utile à habiliter un décideur à bonifier « tant qu'à faire » un texte de loi ;

[36.11] *Caron c. Construction Drummond et La Garantie Abritat inc.*³⁴;

[21] S'autorisant de cette disposition, c'est ce que le Tribunal arbitral fera relativement aux frais de l'arbitrage.

[22] Tel que mentionné plus avant, les circonstances le justifiaient amplement, le Tribunal arbitral considère qu'il serait pertinent de

³² CCAC S20-062901, 28 août 2020, M^e Jean Philippe Ewart, arbitre, 2020 CanLII 111364 (QC OAGBRN)

³³ Soreconi 100112002, Michel A. Jeannot, arbitre, AZ-50966627.

³⁴ CCAC S14-060501-NP, M^e Jean Robert LeBlanc, arbitre, AZ-51240818.



condamner l'Entrepreneur à payer la totalité de tous les frais de l'arbitrage. ;

[36.12] *Fioramore c. Construction Yvon Loïselle inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*³⁵ ;

iii) L'évitement de l'enrichissement inéquitable des Bénéficiaires

Il y a toutefois plus. Il ne nous paraît pas équitable de mettre fin à notre sentence à la fin du dernier paragraphe. L'article 116 du Règlement énonce ce qui suit :

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

Si le Tribunal d'arbitrage ne faisait qu'ordonner à l'Entrepreneur de faire les travaux de réparation requis, à savoir l'installation des pieux, ce serait inéquitable selon le Tribunal d'arbitrage. Il est vrai que l'Entrepreneur a été négligent et que la loi, pour des raisons de sécurité publique, rend sa responsabilité, en vertu de l'article 2118 du Code civil du Québec, de nature impérative, toute exclusion contractuelle préalable étant sans effet, nulle et non avenue. ;

[36.13] *Syndicat de copropriété 400 Place du Louvre c. Garantie de habitations du Québec inc.*³⁶ ;

[86] Il pouvait également avoir recours aux dispositions de l'article 116 afin de pallier aux difficultés d'interprétation provenant du fait qu'en raison des agissements frauduleux d'Euphoria, la réception des parties communes comportait des réserves importantes, liées aux vices affectant la structure, et survenait après la réception des parties privatives. ;

[36.14] *Garantie habitation du Québec inc. c. Masson*³⁷ ;

[59] Certes, l'arbitrage tenu en vertu du Règlement est un arbitrage statutaire, soumis au pouvoir de surveillance et de contrôle de la Cour supérieure. Les articles 620 et suiv., du Code de procédure civile, qui régissent les arbitrages conventionnels, ne s'appliquent donc pas à cette procédure d'arbitrage.

[60] Le raisonnement au soutien de la conclusion de l'arbitre sur la condamnation aux intérêts est donc erroné. Cependant, la conclusion à laquelle il en arrive est raisonnable. Elle fait partie des issues possibles acceptables, et ce, surtout à la lumière du fait que l'arbitre est autorisé à faire appel à l'équité.

[61] En effet, le Règlement prévoit que l'arbitre statue conformément aux règles de droit, mais qu'il peut aussi faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. ;

³⁵ GAMM, 20 octobre 2005, Me Jeffrey Edwards, arbitre, 2005 CanLII 591134 (QC OAGBRN).

³⁶ 2018 QCCS 881 (Élise Poisson, j.c.s.).

³⁷ 2016 QCCS 5593 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.).



[36.15] *Matheos et al c. Entrepreneur inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*³⁸ ;

[36.16] *Mousfi c. Construction Nordi inc. et La Garantie Qualité Habitation*³⁹ ;

Given that the Beneficiary, who the Arbitration Tribunal considers to be entirely in good faith, did not make an earlier claim under the Guarantee because of the unfulfilled promises and representations of the Builder, and since the Arbitration Tribunal is of the view that an earlier claim would have been well founded under the headings and coverages for one (1) year and three (3) years, the Builder should also participate and contribute to the costs of the present arbitration.

The financial participation of the Builder ordered by the present decision is also based upon Article 116 of the Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs which authorizes the Arbitration Tribunal to introduce equity into the decision when justified in the circumstances. The apportionment of costs will be as follows: ;

[36.17] *Tremblay et Quimper c. Les habitations Signature inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*⁴⁰ (équité utilisée pour réduire une réclamation pour frais de déménagement, entreposage et relogement de 8,023\$ à 719\$ en cas de retard) ;

[29] Or, les bénéficiaires auraient très bien pu déménager leurs meubles le 3 février 2004, soit au moment de l'occupation, et ainsi justifier des frais de déménagement.

[30] Dans les circonstances, considérant les inconvénients subis par les bénéficiaires à cause des retards successifs, l'arbitre, conformément à l'article 116 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, fait appel à l'équité et accorde aux bénéficiaires le montant de 719,00 \$ réclamé par ceux-ci pour les frais de déménagement. ;

[36.18] *Roy c. Parc sur Rivière-Bromont, Société en commandite et la Garantie construction résidentielle (GCR)*⁴¹ ;

[frais d'arbitrage partagés] LE TOUT conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, notamment les articles 116 et 123 :

[36.19] *SDC Les condominiums Notre-Dame c. Construction Marc Drolet inc. et la Garantie Qualité Habitation*⁴² ;

³⁸ CCAC S07-052402-NP et al, 12 mai 2009, M^e Jean Philippe Ewart, arbitre, AZ-50557084.

³⁹ CCAC S05-0106-NP, 26 mai 2005, M^e Jeffrey Edwards, arbitre; 2005 CanLII 59089 (QC OAGBRN).

⁴⁰ GAMM, 8 avril 2005, Claude Dupuis, ing., arbitre, 2005 CanLII 59078 (QC OAGBRN).

⁴¹ Soreconi 1730110001, 10 juillet 2018, M^e Jacynthe Savoie, arbitre ; 2018 CanLII 84044 (QC OAGBRN).

⁴² GAMM 2013-03-009, 1^{er} février 2016, Jean Doyle, arbitre; AZ-51350016.



36. Bien que cela soit contesté par l'Entrepreneur et l'Administrateur, le tribunal n'a pas l'intention, ni l'obligation, à ce stade-ci, de discuter de cette portion du dossier à son mérite.

37. L'application du concept d'équité, dans les dossiers, bien qu'autorisée, selon l'article 116, doit être appliquée par le tribunal, selon les circonstances et doit se faire dans des circonstances particulières qui le justifient.

[...] 47 Le tribunal, considérant ce qui précède, compte tenu des délais courus déjà importants, s'autorisant de l'article 116 du Règlement, dans les circonstances particulières du dossier, que les parties doivent présenter rapidement leur preuve au mérite pour fins d'adjudication et ce, sans devoir reprendre tout le processus de dénonciation. ;

[36.20] *Hébert c. 9122-9385 Québec inc. (Les Habitations Signatures inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*⁴³ ;

[25] Le Tribunal estime que l'article 2878 s'applique ici au Règlement en cause. Le délai de 15 jours [note du soussigné : pour se pouvoir en arbitrage] n'est pas indiqué nulle part comme étant de déchéance ou de rigueur.

On peut considérer qu'il s'agit d'un délai de procédure pouvant être prorogé. Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit spécifiquement à son article 116 que si l'arbitre doit statuer conformément aux règles de droit "il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient." Le Tribunal estime que les circonstances du présent cas justifiaient amplement l'arbitre d'agir avec équité et proroger le délai de 15 jours. ;

[36.21] *Thibodeau c. Gemco construction inc. et Garantie Habitation du Québec*⁴⁴ ;

[120] L'équité introduit l'idée de proportion, d'équilibre entre la finalité d'une loi et les conséquences de l'acte pour la personne qu'il touche.

On peut parler d'égalité de traitement. L'équité peut interpréter le droit à la lumière de la finalité d'une loi au lieu d'annihiler un droit pour une condition technique ou de forme.

[121] Je suis d'avis que le décideur qui joue un rôle d'interprète du droit ne peut créer des normes. Les interventions en équité doivent s'appuyer sur des balises qu'on pourrait regrouper ainsi. D'abord, il faut respecter l'intention du législateur, puis évaluer la gravité du préjudice et finalement déterminer s'il est opportun de déroger. ;

[36.22] *Syndicat des copropriétaires Tremblant-les-eaux, Phase IIB c. Station Mont-Tremblant S.E.C. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc.*⁴⁵ ;

⁴³ GAMM, 17 septembre 2004, Claude Dupuis, arbitre; 2004 CanLII 58604 (QC OAGBRN).

⁴⁴ CCAC S17-070601-NP, 27 novembre 2017, Yves Fournier, arbitre; AZ-51468877.



[36.23] *Immobilier Versant Ouest c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur provisoire Inc., ès qualité d'administrateur provisoire de la Garantie Abrisat Inc*⁴⁶ ;

[100] Si le rapport « EISA » qui s'identifie telle une firme d'inspecteurs agréés en bâtiment (experts immobiliers Smitt & Associés) ne fut constituée et/ou autrement paraphée par un « professionnel du bâtiment » tel que le suggère l'Entrepreneur, nous serions face à une situation inhabituelle où en vertu du Règlement et du Plan, il n'y aurait pas eu de « réception des parties communes » et j'aurais donc la responsabilité de la fixer de façon contemporaine à ma paraphe de la présente sentence.

[101] Avec respect pour toute opinion à l'effet contraire, ceci créerait un injuste déséquilibre puisqu'il y aurait alors inspection et tout ce qui serait alors constaté comme une malfaçon, serait ipso facto considéré un manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment et devra être couvert à ses entiers frais et dépens l'obligeant ainsi à rendre comme neuf un bâtiment construit en 2014.

[102] L'article 116 du Règlement prévoit que l'arbitre doit statuer conformément aux règles de droit, mais qu'il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[103] Les circonstances (très) exceptionnelles de ce dossier m'habilitent à faire appel à l'équité alors que les circonstances le justifient et bien qu'il est possible que le rapport EISA ne puisse avoir été confectionné par un « professionnel du bâtiment » (ce qui n'est pas ici dit vu l'absence ou la carence d'information), j'accepte qu'il y ait réception des parties communes et que la réception des parties communes décrétées par l'Administrateur comme étant le 30 janvier 2018 est et demeure valide. ;

[36.24] *Les Maisons Zibeline inc. c. François Gagnon et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*⁴⁷ ;

[36.25] *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*⁴⁸ ;

[13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles, notamment selon que le défaut de l'entrepreneur général survient avant ou après la « réception du bâtiment », soit : « l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine... » . ;

[36.26] *Garantie Habitation du Québec inc. c. Clavier*⁴⁹ (citée ci-après, paragraphes [89] et s.) ;

⁴⁵ GAMM 2013-15-008, 8 juillet 2016, M^e Karine Poulin, arbitre, 2016 CanLII 155758 (QC OAGBRN).

⁴⁶ CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre, AZ-51615185.

⁴⁷ Soreconi 050120001, 11 janvier 2006, M^e Jeffrey Edwards, arbitre, 2006 CanLII 60520 (QC OAGBRN).

⁴⁸ 2004 CanLII 47872 (QC CA).



- [37] Donc l'article 116 ne permet pas d'ajouter des éléments, ce n'est pas un oubli, c'est clairement établi par le législateur.
- [38] La situation des Bénéficiaires est semblable à celle de plusieurs acheteurs qui n'étaient pas couverts, ce n'est pas une injustice, c'est ce que le législateur a choisi de couvrir, le Tribunal a les mains attachées par le législateur il ne lui est pas permis d'ajouter des dispositions au *Règlement*.
- [39] Enfin, l'Entrepreneur plaide que c'était une situation où il n'y avait pas de contrat d'entreprise mais un simple contrat de gestion, qu'il n'y avait que de simples ententes verbales sur ce que l'Entrepreneur faisait, qu'il n'y avait pas de contrat selon lequel l'Entrepreneur était obligé de compléter tous les travaux, et pas de contrat prévu que l'Entrepreneur ne pouvait pas quitter le chantier et être remplacé par un autre entrepreneur ; le Tribunal n'a pas à répondre à cette dernière plaidoirie dans la présente décision, tout en réitérant le contenu de sa décision intérimaire du 16 novembre 2020.

L'Administrateur

- [40] L'Administrateur plaide que ce que le Tribunal doit retenir est qu'il est faux de plaider qu'il y a ici un silence, qu'il faut le combler, car on n'est pas dans une situation de silence sur ce qui est couvert et ce qui est prévu : ce qui n'est pas au *Règlement* n'est pas couvert.
- [41] Si ce n'est pas inclus ce n'est pas couvert, ce que le législateur a prévu c'est seulement ce qui est couvert.
- [42] Les deux articles les plus fondamentaux du *Règlement* sont les articles 9 et 10, c'est la couverture de la garantie, si le législateur avait voulu autrement, il l'aurait prévu.
- [43] Ici on demande indirectement ce qu'on n'a pas eu directement.
- [44] Le Tribunal ayant conclu que leur demande ne pouvait être accueillie sur l'article 10 pour les vices et malfaçons, il ne peut accorder une compensation pour ces vices et malfaçons.
- [45] Les deux régimes sont mutuellement exclusifs, on ne peut pas être à l'article 9 si ce n'est pas visé par l'article 10.
- [46] Alors le procureur des Bénéficiaires admet que l'Administrateur a le choix de rembourser les acomptes ou de parachever, que le choix appartient à l'Administrateur, si l'Administrateur a le choix de ne pas parachever alors il a le choix de ne pas corriger.
- [47] Quant à l'injustice plaidée, c'est comme ça que c'est prévu.
- [48] On cherche à responsabiliser le bénéficiaire qui donnerait de multitudes acomptes sans que le moindre travail ne s'effectue ;

⁴⁹ 2018 QCCS 1257 (Johanne Brodeur, j.c.s.).



- [48.1] à ce sujet, le Tribunal est intervenu pour affirmer que son but n'était pas d'écrire un traité général sur la question mais de répondre aux questions qui lui étaient posées concernant les Bénéficiaires et l'Entrepreneur spécifiques présents au dossier selon les faits au dossier.
- [49] Il y a un cadre législatif qui est la couverture de la garantie, l'arbitre ne peut pas en rajouter par équité.
- [50] Quant au document émanant de la Régie du bâtiment, il s'agit de documents informatifs qui ne font pas le droit, ce qui est applicable c'est le *Règlement* lui-même.
- [51] Quant à la décision de *Francine Mainville*, elles sont rendues en 2002, le *Règlement* n'existait que depuis trois ans, par la suite ça a été précisé ou consolidé, il s'agit d'une décision isolée et c'est une époque avant l'arrêt de la Cour d'appel dans *Desindes*.
- [52] L'Administrateur a produit les autorités suivantes :
- [52.1] *Blagui c. Construction D.M. Turcotte T.R. inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*⁵⁰ ;
- [52.2] *Françoise Lebeau, Développements récents en droit de l'immobilier 2007, Les plans obligatoires de garantie des maisons neuves, un bilan après presque dix ans de la mise en vigueur du règlement Barreau du Québec - Service de la formation continue, p. 6 (cité au renvoi [55] ci-après) ;*
- [52.3] *Syndicat de copropriété « SDC Les Habitations Mélatti, 7014 Marie-Rollet et 7011 Louis-Hébert à Lasalle » c. Les Constructions G. Mélatti Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*⁵¹ :

4. DÉCISION

Avec respect pour l'opinion contraire, le Tribunal d'arbitrage est d'avis que rien dans le *Règlement* ne lui permet d'ordonner le remboursement des frais d'entreposage et de déménagement encourus par le Bénéficiaire après la réception des parties communes dans les circonstances de la présente demande. En effet, le législateur a voulu limiter les cas où le remboursement de ces frais peut être octroyé aux frais encourus *avant* la réception des parties communes. Les articles auxquels le Bénéficiaire se réfère pour fonder son droit de réclamation sont des exclusions et des limitations des droits créés ailleurs et non des articles constitutifs de droits.

De plus, le Bénéficiaire dispose toujours de son recours en vertu du droit commun afin de réclamer les frais encourus à l'Entrepreneur.

Le Tribunal d'arbitrage a considéré la possibilité que l'article 116 du *Règlement*, permettant de faire appel à l'équité, pourrait être pertinent dans l'octroi de la compensation recherchée par le Bénéficiaire. De l'avis du

⁵⁰ Soreconi 100112002, Michel A. Jeannot, arbitre, AZ-50966627.

⁵¹ Soreconi 051006001, 11 août 2006, M^e Jeffrey Edwards, arbitre.



Tribunal d'arbitrage, avec égard pour l'opinion contraire, l'équité n'a pas pour objectif de créer plus de droits que ceux que le législateur confère au Bénéficiaire par le biais du Règlement.

Nous n'écartons pas la possibilité que dans les cas d'extrême injustice, il peut être nécessaire ou approprié pour un Tribunal d'arbitrage d'accorder des frais de déménagement et/ou d'entreposage au Bénéficiaire en se fondant sur l'article 116. Cependant, dans les circonstances actuelles, il n'y a pas ce type de preuve mais uniquement l'application normale et habituelle de la teneur du *Règlement* ;

[52.4] *Boucher-Huet et al. c. Solvo Solutions Ltd et La Garantie Abrisat Inc.*⁵²:

[153] Le procureur des Bénéficiaires a soutenu que le texte de l'article 26 (1) a) ne cible pas uniquement ces deux situations. Je ne peux souscrire à cette interprétation.

[154] Comme le souligne le procureur de l'Administrateur, le mécanisme avant/après réception au Règlement paraît clair. La couverture avant réception trouvera application lorsque l'Entrepreneur n'est pas en mesure de livrer le bâtiment pour les raisons nommées plus haut.

[155] Quant à la couverture après réception (art. 27), on la retrouvera lorsque le bâtiment est reçu (réception) par le Bénéficiaire, puisqu'il est en état de servir à l'usage auquel il est destiné. Lors de la réception, le Bénéficiaire doit indiquer les travaux à corriger, à terminer, pour pouvoir bénéficier des protections qui lui donnent le plan de garantie.

[156] Par cette procédure, calquée au *Code civil du Québec*, le législateur provincial a voulu qu'une réception puisse aboutir même si l'ouvrage ou le bâtiment n'est pas parfait. Les parties visitent l'unité et une liste pré-réception est alors dressée. Si cette réception est faite avec réserves, le Bénéficiaire pourra aviser l'Administrateur pour qu'il déclenche le processus décrit à l'article 27.

[157] Pour simplifier, la protection des acomptes interviendra lorsque l'Entrepreneur peut livrer un bâtiment en état de servir à l'usage auquel il est destiné.

[158] La protection pour le parachèvement, les malfaçons et les vices, interviendra après la réception du bâtiment, lorsqu'il est en état de servir à l'usage auquel il est destiné et que le Bénéficiaire note les travaux à parachever ou à corriger.

[159] Dans le présent cas, le *Règlement* prévoyant une réception avec réserves, les Bénéficiaires auraient dû prendre réception de l'unité et si un désaccord aurait subsisté quant au parachèvement des travaux et la

⁵² Soreconi 131007001, 12 février 2014, Yves Fournier, arbitre.



réparation des malfaçons ou des vices apparents dénoncés, ils se devaient alors de faire intervenir l'Administrateur lequel aurait alors exercé les devoirs qui lui incombent. Ce dernier aurait donc pu se prononcer sur le parachèvement et les corrections dénoncées à la réception et les qualifier de malfaçons ou non. S'il y a manquement de l'Entrepreneur, au sens du texte législatif, ce dernier devra s'exécuter. Sinon, il appartiendra à l'Administrateur de faire exécuter les travaux qui s'imposent. ;

[52.5] *9266-4374 Québec Inc. (Les Constructions Alyro) c. Phaneuf et GCR*⁵³ :

[67] Le Tribunal est d'avis que l'Administrateur a effectivement raison sur cet aspect de plaidoirie de solutions alternatives et que le choix appartient à l'Administrateur; la jurisprudence le confirme d'ailleurs *7 Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes et al*, 2004 CanLII 47872 (QC C.A.); voir aussi *Asselin Martin et Construction Stéphane Bédard inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-01-28)*, SOQUIJ AZ-50555229, M^e Johanne Despatis, GMM, paragr.83. ;

[52.6] *Annie Asselin Martin et al. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Construction Stéphane Bédard*⁵⁴ :

[37] Ainsi, ce que l'article 9 du *Règlement* prévoit est que, dans le cas d'un contrat d'entreprise, si le défaut d'un entrepreneur survient avant la réception du bâtiment, comme le soutiennent ici les bénéficiaires, l'administrateur peut alors soit parachever les travaux si une entente intervient en ce sens; soit rembourser aux bénéficiaires les acomptes versés à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ces derniers.

[38] En somme, dans de telles circonstances, deux options s'offrent : le parachèvement ou le remboursement d'acomptes, les deux après dénonciation préalable à l'administrateur et sur décision de celui-ci.

[46] Il y a lieu de rappeler qu'en vertu du *Règlement*, l'administrateur fournit une assurance parachèvement dès lors que ce parachèvement fait l'objet d'une entente. Il s'ensuit que toute réclamation relative au parachèvement est conditionnelle à la conclusion d'une entente préalable avec l'administrateur. Or, les bénéficiaires reconnaissent ne pas s'être conformés à cette condition.

[53] En conclusion le procureur des Bénéficiaires parle d'aberration or c'est le *Règlement* qui le prévoit, la garantie prévue à l'article 9 n'est ni illimitée ni inconditionnelle.

[54] Les règles d'interprétation disent qu'on doit présumer la cohérence du *Règlement*, on ne peut pas présumer que le législateur ait oublié sauf dans des cas

⁵³ CCAC S16-022901-NP, 11 juillet 2017, Jean Philippe Ewart, arbitre.

⁵⁴ GMM 2008-12-002, 27 novembre 2008, Johanne Despatis, arbitre.



extrêmement particuliers, alors qu'ici, la situation est courante, il n'y a pas de raison d'ajouter au *Règlement* en faisant appel à l'article 116 pour le changer.

- [55] Quant aux frais d'arbitrage, il est un peu excessif de produire autant de décisions, l'Administrateur a dû subir une preuve assez lourde et on aurait pu être plus concis.

Réponse des Bénéficiaires

- [56] En réponse, les Bénéficiaires plaident qu'il est absolument faux de prétendre, comme l'ont fait les autres procureurs, qu'ils recherchent les compensations prévues à l'article 10 de façon indirecte alors qu'il est le couvert par l'article 9.

- [57] À l'article 10 on garantit des réparations à différentes époques après la réception du bâtiment et ce n'est pas ça qui est réclamé.

- [58] Ce que les Bénéficiaires demandent n'est pas une nouvelle garantie mais une compensation en présence d'une situation :

[58.1] imprévue ; et

[58.2] injuste,

comme cela avait été accordé par les arbitres Masson et Desjardins.

- [59] Ce qu'ils demandent ne sont pas les garanties prévues à l'article 10, mais une mesure de compensation pour les travaux mal effectués et le *Règlement* dit que l'Entrepreneur s'engage à respecter son obligation de respecter la règle de l'art (article 78 – Annexe II -) et ce qu'ils demandent est, ou une ordonnance pour corriger les travaux ou une compensation financière, quand l'Entrepreneur a déguerpi du chantier, ils ne demandent pas un nouveau plan, ou un nouvel article, mais une mesure de compensation.

- [60] Les deux autres procureurs n'ont produit aucune décision qui traite de la présente situation qui se rapproche des décisions rendues par les arbitres Masson et Desjardins et le juge Durocher.

- [61] Ce que l'article 116 permet, cela ne s'applique qu'à l'arbitre, pas au conciliateur qui ne peut pas aller plus loin, ils le demandent à l'arbitre, on ne peut pas dire que ce n'est pas prévu qu'ils ne peuvent pas le faire, c'est le sens de l'article 116 qu'on peut supplier au silence du *Règlement*.

DÉCISION

- [62] Avec égards et respect pour la plaidoirie des Bénéficiaires, le Tribunal d'arbitrage, après mûres réflexions, vu le droit applicable, vu les faits au dossier, conclut de répondre par la positive à la question qui lui est posée, et de rejeter la réclamation des Bénéficiaires à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie, sous réserves de ses recours devant les Tribunaux de droit commun à l'encontre de l'Entrepreneur.



[63] Le Tribunal d'arbitrage, après avoir retourné chaque pierre et soupesé chaque argument, considère qu'il n'a aucune base juridique pour servir de fondement à une autre conclusion.

Économie générale du *Règlement*, objectifs recherchés et l'article 116 du *Règlement*

[64] La question à laquelle le Tribunal doit répondre ne porte pas seulement sur l'article 116 du *Règlement*, mais aussi, sur l'économie générale du *Règlement*, et ses objectifs recherchés.

[65] Pour les Bénéficiaires, si le *Règlement* oblige les entrepreneurs à agir selon la règle de l'art (article 78/Annexe II du *Règlement*), l'Administrateur doit couvrir les dommages à la suite du déguerpissement de l'entrepreneur du chantier avant la réception du bâtiment.

[66] Il a été soulevé à l'audience :

[66.1] qu'un immeuble peut être, sur papier, fini à x% avant réception mais coûter plusieurs fois la somme payée pour arriver à ce x% pour le parachever et, le cas échéant, en corriger les malfaçons et vices ;

[66.2] que l'Administrateur va craindre de s'aventurer à parachever des travaux craignant la découverte de malfaçons ou de vices qu'il serait alors obligé à corriger, le cas échéant, pour le cas où il décidait de parachever.

[67] Au moment de considérer s'il y a lieu de recourir à l'équité, le tribunal d'arbitrage statutaire établi en vertu du *Règlement* adopté en vertu de la *Loi sur le Bâtiment*, doit se demander, comme première question, si la situation devant lui reflète totalement ce que le législateur a voulu ;

[67.1] à titre d'illustration, les arbitres n'ont pu recourir à l'équité pour proroger le délai de dénonciation de rigueur de six mois qui était prévu dans l'ancienne version du *Règlement* (ce délai de six mois n'existe plus dans la version applicable au présent dossier).

[68] En 1998⁵⁵, et depuis jusqu'à aujourd'hui, le législateur n'a pas amendé le *Code civil* pour y ajouter une section sur le cautionnement de la responsabilité de

⁵⁵ D. 841-98 du 17 juin 1998, (30 juin 1998) 130 G.O. II 3484. Voir, entre autres, Françoise Lebeau, « Les plans obligatoires de garantie des maisons neuves, un bilan après presque dix ans de la mise en vigueur du règlement », dans *Développements récents en droit de l'immobilier 2007*, Barreau du Québec - Service de la formation continue, p. 8 et s. : « Parmi les problématiques anticipées, M^e Claude Masse soulignait celles liées à la complexité de la couverture prévue – proche des garanties du Code Civil, mais comportant des écarts pouvant être source de confusion [...] ; il souhaitait qu'avec l'expérience de quelques années de mise en œuvre, on s'interroge sur ces choix. C'est d'ailleurs pour donner suite à ces préoccupations des consommateurs que l'article 10 du projet de loi 99 (Loi modifiant la Loi sur le bâtiment, 1995) prévoyait la disposition suivante : Au plus tard 4 ans après l'entrée en vigueur du règlement visé à l'article 9, la Régie du bâtiment du Québec évalue l'application de ce règlement et, après avoir consulté les personnes intéressées, fait rapport au ministre, au plus tard 6 mois après cette



l'entrepreneur avant et après la réception du bâtiment par un administrateur sous la juridiction de la Régie du Bâtiment, il n'a pas amendé non plus la *Loi sur la protection du consommateur* à cet égard.

- [69] Le Tribunal d'arbitrage étant saisi d'un recours contre l'Administrateur du plan de garantie en vertu du *Règlement*, la mention dans la *Loi sur la protection du consommateur* que certaines pratiques commerciales interdites le sont aussi pour des immeubles⁵⁶, ne donne pas de couverture supplémentaire par l'Administrateur du plan de garantie établi par le *Règlement*.
- [70] Puisqu'il est question de « l'économie générale du *Règlement* », cette « économie générale » déborde la simple référence à une *Loi sur la protection du consommateur* puisqu'il s'agit d'une protection en vertu d'un plan de garantie décrit dans le *Règlement* adopté par décret.
- [71] Les seuls changements apportés dans le décret de 2014⁵⁷, pour la version du *Règlement* applicable au présent dossier, ont été d'enlever l'obligation par l'Administrateur d'en arriver à un accord avec le bénéficiaire en cas de parachèvement et d'ajouter « à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier » :

Décret 156-2014, 19 février 2014, G.O.Q. 5 mars 2014, no 10, p. 869 (p. 870) :

3. L'article 9 de ce règlement est modifié :

1° par le remplacement du sous-paragraphe b du paragraphe 1°, par ce qui suit :

« 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; »;

2° par le remplacement du sous-paragraphe b du paragraphe 2°, par ce qui suit :

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

date, sur l'opportunité d'en maintenir l'application ou de le modifier. Quatre ans après la mise en vigueur du règlement, la Régie a donc amorcé cet exercice d'évaluation et a procédé, au cours de l'année 2003, à son évaluation. Pour ce faire, elle a retenu les services d'une firme d'experts qui a effectué des sondages et entrevues auprès des clientèles de la Régie et des principaux intervenants. Au total, 800 bénéficiaires du plan ont été consultés, de même que 300 entrepreneurs ; [...] Cet exercice d'évaluation a amené la Régie à conclure à l'opportunité de maintenir ce programme tout en le modifiant pour favoriser la recherche d'un meilleur équilibre. [...] Cette évaluation du programme de garantie des maisons neuves a donc amené la Régie à proposer les modifications au Règlement sur le plan de garantie. Il a été convenu d'apporter, dans un premier temps, les modifications qui s'avéraient plus faciles à apporter rapidement et à reporter dans une seconde phase les modifications requérant davantage de réflexion et de consultations. »

⁵⁶ 6.1 Le présent titre, le titre II relatif aux pratiques de commerce, les articles 264 à 267 et 277 à 290.1 du titre IV, le chapitre I du titre V et les paragraphes c, k et r de l'article 350 s'appliquent également à la vente, à la location ou à la construction d'un immeuble, mais non à la location d'un immeuble régie par les articles 1892 à 2000 du Code civil.

⁵⁷ Décret 156-2014, 19 février 2014, G.O.Q. 5 mars 2014, no 10, p. 869.



Ancienne version avant 2015 non applicable au dossier :

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 lorsque le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété **et qu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;**

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

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

b) soit le parachèvement des travaux **lorsqu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;**

[72] L'autre amendement au *Règlement* en vigueur le 1^{er} janvier 2015 suite à un décret de 2014, a été de remplacer les administrateurs du plan de garantie qui étaient sous la responsabilité d'associations d'entrepreneurs de construction, par un organisme à but non lucratif, voir les articles 41 et suivants :

41. Seule une personne morale **sans but lucratif** dont l'unique objet est d'administrer des garanties financières au sens du chapitre V de la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1) peut obtenir l'autorisation de la Régie pour administrer un plan approuvé⁵⁸.

[73] D'une part, comme l'affirme la Cour supérieure dans *Chartier*⁵⁹, dans un litige après la réception du bâtiment, le législateur a voulu protéger l'acquéreur d'une maison neuve :

[12] Il s'agit véritablement d'un ensemble de dispositions, la jurisprudence l'a d'ailleurs déjà souligné, qui sont de la même nature que celles qu'on trouve dans la Loi sur la protection du consommateur. On pourrait voir aussi certaines analogies avec les dispositions du Code de procédure civile sur les recours collectifs. Chose certaine, il semble clair que le législateur n'a pas voulu que l'acquéreur d'une maison neuve soit tenu d'entreprendre des procédures devant les tribunaux de droit commun pour faire respecter la garantie à laquelle est tenu l'entrepreneur.

[13] On peut tirer de ce contexte un cadre d'interprétation pour les litiges susceptibles de se soulever dans l'application et l'interprétation du Règlement. Il

⁵⁸ Ancienne version de l'article 41 : **41.** Seule une personne morale dont l'unique objet est d'administrer des garanties financières au sens du chapitre V de la Loi sur le bâtiment peut obtenir l'autorisation de la Régie pour administrer un plan approuvé.

⁵⁹ 2010 QCCS 5270 (Hélène Le Bel, j.c.s.).



s'agit d'une loi « remédiate » qui devrait donc recevoir une interprétation large et libérale pour tenir compte de l'objectif recherché par le législateur qui est, manifestement, de protéger le consommateur acquéreur d'une maison neuve. Il est aussi opportun de tenir compte du problème auquel le législateur voulait remédier en édictant cette législation. Il s'agit de questions techniques. Il s'agit de cas, également, où le consommateur est souvent confronté par un entrepreneur plus riche et plus puissant, de telle sorte que le rapport des forces en présence risque d'être très inégal.

[14] Certains diront que ces dispositions favorisent l'acquéreur au détriment de l'entrepreneur et du plan de garantie. Si c'est vrai, il est clair que tel était le choix du législateur. Dans un tel contexte, la déférence à l'égard des décisions rendues s'impose.

[74] D'autre part, l'analyse des articles 9 et 10 du *Règlement* démontre que si le législateur a eu l'intention de protéger l'acquéreur d'une maison neuve, son intention a été de ne pas aller aussi loin dans la protection quand la « maison neuve prévue » n'a pas atteint l'étape de la réception, soit qu'elle est en état de servir à l'usage auquel elle est destinée et que l'acheteur a indiqué par écrit, le cas échéant, ce qui reste à parachever ou les malfaçons/vices à corriger ;

[74.1] la définition de la réception du bâtiment se trouve dans l'article 8 du *Règlement* : «réception du bâtiment»: 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.

[75] Cette distinction de couverture selon que le bâtiment est en état ou non de servir à l'usage auquel il est destiné, c'est ce que le législateur a voulu depuis 1998, soit de ne pas couvrir de la même façon un bâtiment qui n'est pas en état de servir à l'usage auquel il est destiné quand un entrepreneur quitte le chantier avant la réception.

[76] Les risques présents avant la réception du bâtiment ne sont pas couverts autrement dans le *Règlement* que selon les dispositions qui y sont prévues par le législateur.

[77] Le Tribunal d'arbitrage ne peut pas ajouter une « mesure de compensation » pour couvrir ce que le législateur n'a pas voulu couvrir.

La place de l'article 78 et de l'Annexe II d'une part, et de l'article 7 d'autre part

[78] Les Bénéficiaires plaident qu'ils ne demandent pas une compensation sous l'article 10 mais : « une mesure de compensation pour les travaux mal effectués et le *Règlement* dit que l'Entrepreneur s'engage à respecter son obligation de respecter la règle de l'art (article 78 – Annexe II -) et ce qu'ils demandent est ou une ordonnance pour corriger les travaux ou une compensation financière, quand



l'Entrepreneur a déguerpi le chantier, ils ne demandent pas un nouveau plan, ou un nouvel article, mais une mesure de compensation ».

[79] Cette « mesure de compensation » n'est pas prévu au *Règlement* et l'arbitre n'a pas le pouvoir de la créer.

[80] Avec égards, le *Règlement* contient les dispositions d'un plan de garantie adopté par décret.

[81] Les articles 7, 9 et 10 du *Règlement* disent :

SECTION II CONTENU DE LA GARANTIE

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière **prévues par la présente section.**

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;

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;

3° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire dans les cas suivants:

a) le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés;

b) il ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur afin de permettre à l'administrateur de parachever le bâtiment.

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

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour



la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons; 4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

6° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable;

7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

- [82] C'est toutefois d'autres sections du *Règlement* qui traitent des conditions à remplir par l'Administrateur, et des conditions d'adhésion d'un entrepreneur, y compris, son obligation d'agir avec la règle de l'art, comme condition de la Convention d'adhésion.

SECTION II

CONDITIONS À REMPLIR PAR L'ADMINISTRATEUR

65.1. L'administrateur doit, pour assurer la mise en application du plan approuvé, respecter les politiques d'encadrement suivantes élaborées par la Régie: [...]

68. L'administrateur doit, pour assurer la mise en application du plan approuvé, établir et faire approuver un programme d'inspection couvrant les diverses étapes de construction d'un bâtiment et tenant compte notamment de l'expérience des entrepreneurs, de la nature des projets de construction et des catégories de bâtiments visés.

74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé.

CHAPITRE IV



NORMES ET CRITÈRES DU PLAN DE GARANTIE ET DU CONTRAT DE GARANTIE

75. Outre les exigences de garantie prévues au chapitre II, un plan de garantie doit comporter les normes et critères prescrits par les sections I, II et III du présent chapitre. [...]

SECTION I

ADHÉSION D'UN ENTREPRENEUR

78. Pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, une personne doit:

[...] 3° signer la convention d'adhésion fournie par l'administrateur et comportant les engagements énumérés à l'annexe II;

§ 7. — *Annulation de l'adhésion*

93. L'administrateur peut annuler une adhésion lorsque l'entrepreneur se trouve dans l'une des situations suivantes:

1° il ne remplit plus l'une des conditions requises par le présent règlement pour obtenir un certificat d'accréditation;

2° en cas de réticence ou de fausse déclaration de sa part;

3° il est en défaut de paiement des frais d'adhésion, de renouvellement de l'adhésion ou d'enregistrement; 4° ses constructions ne répondent pas aux critères de qualité requis par l'administrateur;

5° il omet de parachever les travaux relatifs au bâtiment ou n'effectue pas les réparations requises selon les exigences de l'administrateur;

6° l'administrateur a été appelé à déboursé à la suite du défaut de l'entrepreneur d'exécuter ses obligations relatives au remboursement des acomptes, au relogement, au déménagement, à l'entreposage des biens du bénéficiaire, au parachèvement des travaux et à la garantie contre les vices et malfaçons, les vices de conception, de construction ou de réalisation ou des vices du sol; [...]

ANNEXE II

(a. 78)

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage:

1° à respecter les critères d'adhésion requis par l'administrateur conformément aux exigences prévues dans un règlement de la Régie du bâtiment du Québec portant sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

[...] 3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment;

4° sans restreindre la responsabilité qui est sienne en vertu des lois en vigueur au Québec, à respecter la garantie lui incombant en vertu du plan de garantie approuvé par la Régie et, le cas échéant, à parachever les travaux ou à réparer les vices et



malfaçons couverts par la garantie et ce, dès que l'administrateur est d'avis qu'une réclamation est fondée, sauf au cas de contestation;

- [83] Les Bénéficiaires demandent donc d'ajouter une responsabilité pour l'Administrateur du plan de garantie, hors la « présente section » (section II, qui contient les articles 9 et 10), basée sur l'Annexe II qui est une condition de la Convention d'adhésion.
- [84] Cette responsabilité revendiquée est donc hors la Section II et n'est donc pas dans la mesure et de la manière prévues par cette Section II.
- [85] Les Bénéficiaires ont aussi plaidé l'application de l'article 79.1 de la *Loi sur le bâtiment* mais l'article réfère à « ce plan », il faut donc se référer au *Règlement* qui établit les limites de « ce plan » et non, aux dispositions générales du droit commun :

79.1 L'entrepreneur obligé d'adhérer à un plan de garantie prévu à l'article 77 ou 78 est tenu de réparer tous les défauts de construction résultant de l'inexécution ou de l'exécution de travaux de construction **couverts par ce plan**. Il doit aussi, le cas échéant, compléter l'exécution des travaux ou acquitter les indemnités prévus par règlement de la Régie.

Faute par l'entrepreneur de réparer **ces défauts** et, le cas échéant, de compléter ces travaux ou d'acquitter ces indemnités, l'administrateur du plan procède aux réparations et, le cas échéant, complète les travaux ou verse les indemnités.

- [86] Dans *Syndicat des copropriétaires les villas du golf, phase II et al. c. Les Maisons Zibeline et La Garantie Qualité Habitation et La Garantie Des Maisons Neuves de l'APCHQ*⁶⁰, Michel A. Jeannot, notre collègue écrit :

« Je suggère que cette 'équité' doit prendre source au contrat de garantie et doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse, et ne peut être utile à habiliter un décideur à contredire un texte qui me semble limpide. »

- [87] Le Tribunal aborde maintenant les questions soulevées par les décisions produites par les parties.

Les décisions de la Cour supérieure dans *Garantie habitation du Québec inc. c. Masson et Clavier*

- [88] Le procureur des Bénéficiaires a plaidé, le tout dit avec égards, comme non pertinent les décisions qui suivent puisqu'elles ne parleraient pas de l'obligation de respecter la règle de l'art pour l'entrepreneur qui quitte le chantier avant la réception et ne traiteraient que de relogement et entreposage.

⁶⁰ CCAC, décision rendue le 15 mars 2010



Garantie Habitation du Québec inc. c. Clavier

[89] Avec égards, les principes énoncés dans l'affaire *Clavier*⁶¹ débordent la simple question du relogement ou l'entreposage ; la Cour écrit :

[24] Après analyse, l'arbitre établit que le **Règlement n'a jamais adressé la situation où un bénéficiaire est privé de la réception de son immeuble suite à une situation qui est hors de son contrôle**[8]. Il conclut que le Règlement « est silencieux en ce qui concerne les cas de remboursement des frais d'entreposage et relocation quand il n'y a pas de réception du bâtiment »[9].

[25] **Le Tribunal ne peut souscrire à cette analyse. Le Règlement n'est pas silencieux et prévoit clairement** que lorsqu'il y a manquement à des obligations de l'entrepreneur avant réception de l'immeuble, le bénéficiaire qui se voit rembourser ses acomptes, n'a pas droit aux frais de relogement, déménagement et entreposage.

[90] La Cour supérieure dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec inc. c. Clavier*⁶² a cassé une décision arbitrale rappelant que le Tribunal d'arbitrage n'a pas la liberté de changer les garanties prévues au *Règlement* (l'article 26 cité ici est l'article miroir de l'article 9 pour les unités de copropriété) :

[21] Rappelons que dans le présent dossier, les Levasseur n'ont pu prendre livraison de la partie privative ou des parties communes de l'immeuble.

[22] Or, s'il n'y a jamais réception de l'immeuble, nous sommes forcément dans un cas où les manquements ont lieu avant la réception de l'immeuble.

[23] L'article 26 du Règlement trouve donc application. Celui-ci prévoit ce que la garantie d'un plan doit couvrir dans le cas de manquement de l'entrepreneur avant la réception de l'immeuble, et ce, sans égard aux circonstances qui retardent ou empêchent la réception de l'immeuble.

[24] Après analyse, l'arbitre établit que le Règlement n'a jamais adressé la situation où un bénéficiaire est privé de la réception de son immeuble suite à une situation qui est hors de son contrôle[8]. Il conclut que le Règlement « est silencieux en ce qui concerne les cas de remboursement des frais d'entreposage et relocation quand il n'y a pas de réception du bâtiment »[9].

[25] **Le Tribunal ne peut souscrire à cette analyse. Le Règlement n'est pas silencieux et prévoit clairement** que lorsqu'il y a manquement à des obligations de l'entrepreneur avant réception de l'immeuble, le bénéficiaire qui se voit rembourser ses acomptes, n'a pas droit aux frais de relogement, déménagement et entreposage.

⁶¹ 2018 QCCS 1257 (Johanne Brodeur, j.c.s.).

⁶² 2018 QCCS 1257 (Johanne Brodeur, j.c.s.).



[26] L'étude du présent dossier a été suspendue par l'arbitre dans l'attente d'un jugement concernant le même immeuble. Une des questions en litige portait sur le remboursement des frais en l'absence de réception de l'immeuble.

[27] Le Tribunal note que l'arbitre connaissait la décision de la Cour supérieure rendue par l'honorable Marie-Anne Paquette[10] [[10] *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*, 2016 QCCS 5593.] et qui applique l'article 26 du Règlement à une situation similaire. Il en cite d'ailleurs plusieurs paragraphes dans sa décision. Il omet cependant le paragraphe 45 du jugement qui se lit comme suit :

« 45. Or, le Règlement prévoit que les frais de relogement et d'entreposage ne sont pas couverts si les acomptes sont remboursés. Ici les acomptes sont remboursés. »

[28] L'arbitre après avoir constaté le silence du Règlement décide d'octroyer les frais sur la base du principe d'équité prévu à l'article 116. Il cite l'extrait suivant d'un jugement rendu sur la question par l'honorable Michèle Monast[11] [[11] *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, 2007 QCCS 4701.]

« [75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie. »

[Je souligne]

[29] Le Tribunal fait siens les propos cités. Dans le cas présent, le Règlement n'est pas silencieux. L'arbitre ne pouvait donc y suppléer. Il pouvait l'interpréter de manière favorable au bénéficiaire. La disposition est cependant claire, si les acomptes ont été remboursés les frais ne sont pas octroyés.

[30] Le Règlement prévoit que la Garantie en tant qu'administrateur d'un plan cautionne les obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur[12]⁶³. Cette obligation de la caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. L'article 7 du Règlement prévoit que la garantie est donnée dans la mesure et de la manière prévue à sa section II. Des plafonds monétaires limitant les montants de garantie sont également prévus au Règlement, notamment à son article 30. Le législateur a par le passé modifié le Règlement afin de le bonifier. À titre d'exemple, en 2015 le montant des limites monétaires fut augmenté et l'article 27 fut modifié afin d'ajouter l'alinéa 6 justement pour couvrir les frais de relogement, déménagement et entreposage lorsque les manques surviennent après la réception de l'immeuble.

⁶³ [12] *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, par. 12.



[31] Agir en équité ne permet pas d'ajouter une indemnité non prévue à un règlement clair. Seule une modification au Règlement, telle que celle intervenue en 2015, pourrait légalement le bonifier.

[32] Les passages suivants provenant de deux décisions arbitrales rendues sur la base du même Règlement me semblent pertinents :

« Le pouvoir discrétionnaire en équité doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse et ne peut être utile à habiliter un décideur à contredire un texte qui me semble ostensiblement clair et limpide. »[13]⁶⁴.

et :

« Le Tribunal d'arbitrage a considéré la possibilité que l'article 116 du Règlement, permettant de faire appel à l'équité pourrait être pertinent dans l'octroi de la compensation recherchée par le bénéficiaire. De l'avis du Tribunal d'arbitrage, avec égards pour opinion contraire, l'équité n'a pas pour objectif de créer plus de droits que ceux que le législateur confère aux bénéficiaires par le biais du Règlement. »[14]⁶⁵.

[33] Le Tribunal rappelle que les bénéficiaires disposent des recours de droit commun afin de réclamer de l'entrepreneur les frais encourus.

Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson

[91] Avec égards, la lecture de la deuxième décision montre que l'arbitre avait décidé de dépasser la limite prévue au *Règlement* sur la base des obligations contractuelles, ce qui dépasse le simple cadre du relogement/entreposage :

[110] Ce sont des obligations purement contractuelles, comme l'a mentionné la demanderesse à l'audience, qui ont été négociées et ajoutées par l'entrepreneur à l'occasion des négociations pour obtenir son acceptation à continuer sa relation contractuelle avec l'entrepreneur sous la bannière de Qualité Habitation.

[92] Et pourtant, le même arbitre avait écrit ce qui suit dans sa décision arbitrale⁶⁶ :

[35] Ce contrat de cautionnement est un contrat intervenu en marge d'un autre contrat, le contrat d'entreprise (le contrat de construction), et au bénéfice d'une tierce partie, le propriétaire, qui n'y intervient pas.

[36] C'est un contrat [de cautionnement] **conditionnel et limitatif** en ce que la caution indique explicitement dans quelles conditions s'ouvriront les garanties

⁶⁴ [13] *Syndicat des copropriétaires Place de la Falaise 556 c. Memora Construction inc.*, dossiers n^{os} 070309002, 080918002, 090505001, 090527001 et 090924001, 27 juillet 2010 (O.A.G.B.R.N.).

⁶⁵ [14] *Syndicat de copropriété SDC Les Habitations Mélatti, 7014 Marie-Rollet et 7011 Louis-Hébert, à LaSalle c. Constructions G. Mélatti inc.*, décision n^o 13 249-3-1, dossier n^o 051006001, 11 août 2006 (O.A.G.B.R.N.).

⁶⁶ *Gouin c. Les Habitations Rea Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.* GAJD 2015047, 19 août 2015, Robert Masson, arbitre.



qu'elle offre et quelles sont ces garanties. On retrouve ces conditions à l'article 7 du Règlement [...] (nos caractères gras)

[93] Dans l'affaire *Garantie habitation du Québec inc. c. Masson*⁶⁷, la Cour supérieure a révisé et annulé la partie de la décision de l'arbitre qui avait accordé des frais de relogement qui avaient été convenus avec l'entrepreneur mais qui dépassaient les limites prévues au *Règlement* :

[27] Ici, la Sentence ordonne le remboursement des « *Renting Accomodation Fees* et *Fee for Storage* » que Mme Gouin réclame et dont le total s'élève à 25 694,33 \$.

[28] L'arbitre estime que ces remboursements ne sont pas soumis aux règles précitées quant au plafond des montants accordés et à l'interdiction de les accorder lorsque le remboursement de l'acompte est ordonné.

[29] Il conclut que ces chefs de réclamation, malgré l'appellation que Mme Gouin leur attribue, ne sont pas des frais de relogement et d'entreposage, mais des obligations contractuelles non sujettes aux protections et limitations de la sous-section 2 du *Règlement*, dont les articles 26 et 30 précités font partie.

[30] Cette qualification fait écho à une mention incluse au Contrat entre Mme Gouin et l'Entrepreneur. L'arbitre qualifie cette clause de « clause purement contractuelle », qui échappe de ce fait à l'application des articles précédents du *Règlement*.

[31] Le raisonnement de l'arbitre et le texte de la clause contractuelle pertinente ressortent de cet extrait de la Sentence :

[109] Avec égards pour l'opinion contraire, le Tribunal d'arbitrage est d'opinion qu'il s'agit d'obligations contractuelles de l'entrepreneur qui ne sont pas sujettes aux protections offertes à la sous-section 2 — Garantie relative aux bâtiments détenus en copropriété divisé des articles 25 à 32 du Règlement.

[110] Ce sont des obligations purement contractuelles, comme l'a mentionné la demanderesse à l'audience, qui ont été négociées et ajoutées par l'entrepreneur à l'occasion des négociations pour obtenir son acceptation à continuer sa relation contractuelle avec l'entrepreneur sous la bannière de Qualité Habitation.

[111] Ce sont des obligations qui apparaissent en toutes lettres à l'Annexe au contrat préliminaire B-1 :

- Le vendeur paiera à partir du 15 juin 2013 800 \$ par mois pour les frais de retard du condo 102 phase I. [...] Sera déduit des extras ou bien de l'hypothèque.

⁶⁷ 2016 QCCS 5593 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.).



- Il y aura un remboursement des frais de *storage* selon la vérification des frais avec la facture à l'appui (à venir). Le montant sera 158.00 \$ par mois soit du 15 juin 2013. [Soulignements du Tribunal]

[32] Qualité Habitation et l'intervenante allèguent que la norme de la décision correcte s'appliquerait à la révision de la Sentence sur ce point puisque l'arbitre aurait ordonné le paiement d'une indemnité non prévue par la loi⁶⁸.

[33] Avec respect, l'arbitre n'a pas ordonné ici le paiement d'une indemnité non prévue par la loi. Le *Règlement* lui permet d'accorder une indemnité pour frais d'entreposage ou de relocalisation, selon certaines conditions. Le *Règlement* permet également d'obliger Qualité Habitation à donner suite aux obligations contractuelles d'un entrepreneur accrédité, également selon certaines conditions.

[34] Ainsi, en décidant de la question de l'octroi des sommes réclamées à titre de frais de relogement et d'entreposage, à la lumière de l'engagement additionnel que l'entrepreneur avait pris à ce chapitre dans l'Annexe au Contrat, l'arbitre a décidé d'une question au cœur de sa compétence spécialisée.

[35] La norme de contrôle applicable à la révision de cette décision est donc également celle de la décision raisonnable.

[36] Avec égards, le Tribunal estime tout de même que la Sentence ne répond pas à ce critère, et ce, malgré la grande déférence qu'il commande. La Sentence sur ce point ne fait pas partie des issues possibles acceptables au regard des faits et du droit⁶⁹.

[37] En effet, le *Règlement* prévoit que Qualité Habitation doit couvrir certaines des obligations contractuelles d'un entrepreneur. Le *Règlement* stipule cependant que les limites du Plan de garantie demeurent applicables néanmoins :

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.

74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé.
[Soulignements du Tribunal]

[38] Ici, la Sentence permet à un entrepreneur de lier à l'avance Qualité Habitation pour des obligations exorbitantes de celles prévues au Plan de garantie. Suivant ce raisonnement, il suffirait à tout bénéficiaire de convenir privément de n'importe quel arrangement avec son entrepreneur, même si cela dépasse les couvertures de

⁶⁸ [15] *Québec (procureur général) c. A.R.*, 2011 QCCA 2289, par. 14.

⁶⁹ [16] *Dunsmuir c. Nouveau Brunswick*, [2008] 1 R.C.S. 190, par. 47.



garantie limitées prévues au *Règlement*, pour ensuite se faire rembourser ces sommes par Qualité Habitation en cas de défaut de l'entrepreneur.

[39] Une telle approche et interprétation vide de sa substance tout le cadre et les limites qu'impose le *Règlement* en ce qui a trait aux couvertures de garantie, notamment les remboursements admissibles et les seuils maximaux.

[40] Certes, la clause supplémentaire de pénalité pour relogement et entreposage convenue entre Mme Gouin et Réa n'est pas illégale. Cependant, elle ne lie que Réa.

[41] Rappelons que le Plan de garantie prévu au *Règlement* est d'ordre public⁷⁰. Il fixe les modalités et limites du Plan de garantie, de même que les dispositions essentielles du contrat de garantie auquel souscrivent les bénéficiaires. Ce Plan de garantie est donc réglementé et les obligations qui en découlent ne sont ni illimitées, ni inconditionnelles⁷¹.

[42] Qualité Habitation n'intervient donc à titre de caution que pour les obligations couvertes par le Plan de garantie et dans la mesure où les parties respectent les règles relatives à sa mise en œuvre⁷². Les limites des obligations de la caution ne peuvent varier au gré des ententes entre les entrepreneurs et les bénéficiaires, sans égard aux termes du *Règlement*.

[43] Un entrepreneur et un bénéficiaire ne peuvent convenir d'étendre ou de restreindre les limites des obligations de Qualité Habitation, comme prévues au Plan de garantie et au *Règlement*.

[44] L'article 139 du Règlement est d'ailleurs clair en ce sens :

139. Toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle.

[45] Or, le *Règlement* prévoit que les frais de relogement et d'entreposage ne sont pas couverts si les acomptes sont remboursés⁷³. Ici, les acomptes sont remboursés.

[46] De plus, le *Règlement* impose une limite de 5 500 \$ pour ces frais. Même si le remboursement d'acomptes n'avait pas été ordonné, notons que la Sentence ignore ce plafond.

⁷⁰ [17] *Règlement*, art. 3, 4, 5, 105, 139, 140; *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes et al.*, 2004 CanLII 47872 (QC CA), par. 11.

⁷¹ [18] *Règlement*, art. 7; *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes et al.*, 2004 CanLII 47872 (QC CA), par. 12, 13.

⁷² [19] Pauline ROY, « La rénovation et l'acquisition d'un immeuble d'habitation : le difficile arrimage des mesures de protection », dans Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit spécialisé des contrats*, vol. 3, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 410.

⁷³ [20] *Règlement*, art. 26(3).



[47] Finalement, le fait que Qualité Habitation connaissait les mauvais antécédents de Réa au moment de l'accréditer aux termes du Plan de garantie ne change rien au raisonnement qui précède. Il n'est pas plus raisonnable de s'autoriser de telles circonstances pour repousser les limites législatives du Plan de garantie.

[48] Dans les circonstances, l'arbitre ne pouvait pas condamner Qualité Habitation au paiement des frais de relocalisation et d'entreposage. La Sentence sur ce point sera donc révisée.

Les décisions *France Mainville et Paradis et Zaurini*

[94] Les deux décisions arbitrales qui suivent ont été plaidées sur le fond par les Bénéficiaires, qui demandent au Tribunal d'arbitrage d'appliquer leurs conclusions à leurs dossiers.

L'affaire *Francine Mainville*

[95] Quant à l'affaire *Francine Mainville c. La Garantie Habitation du Québec inc.*⁷⁴ de 2002, les Bénéficiaires plaident que cette affaire est semblable à leur situation, voici quelques extraits de la décision arbitrale :

En étudiant l'économie générale du texte réglementaire et du contrat, le Tribunal d'arbitrage est d'avis que ceux-ci escamotent un pan complet de la réalité contractuelle.

En effet, lorsqu'un litige survient après la réception des travaux, les textes prévoient le cas de parachèvement des travaux et celui de l'exécution des travaux de réparations des malfaçons et des vices de construction. **Lorsqu'un litige survient avant la réception des travaux, ils prévoient le parachèvement des travaux ou le remboursement des acomptes. Mais alors il n'y est nullement question des travaux de réparation des malfaçons et des vices de construction.**

En se plaçant dans un cas limite, on se rend compte de cet escamotage.

Envisageons les cas où le litige survient au lendemain de la réception des travaux. L'article 6.4.2 du contrat prévoit l'exécution de tous les travaux requis. Il n'est pas question de relogement puisque s'il y a eu réception c'est que le bâtiment est habitable.

Si le litige survenait le jour précédant la date où la réception devait avoir lieu et que pour ce motif la réception n'a pas lieu, alors l'administrateur pourrait au choix rembourser les acomptes ou parachever les travaux. Ici encore, il ne semble pas qu'il y aurait des difficultés.

Et si le litige survient alors que les travaux ne sont pas débutés, l'article 6.4.1 indique que la solution sera le remboursement des acomptes ou le

⁷⁴ Centre commercial national et international du Québec, 01-0802, 31 janvier 2002, M^e Robert Masson, ing., arbitre, 2002 CanLII 49024 (QC OAGBRN).



parachèvement des travaux selon le choix de la caution. Dans ce cas, le choix s'impose facilement.

Mais qu'advient-il lorsqu'on se situe dans un cas comme celui en l'instance où les travaux sont si avancés lorsque survient le litige qu'il n'est pas intéressant pour l'administrateur de s'occuper du parachèvement des travaux et que le remboursement des acomptes résulte en une injustice ou en un appauvrissement injustifié du bénéficiaire.

Le Tribunal d'arbitrage est d'opinion que le Règlement aurait dû envisager une telle éventualité et prévoir un mécanisme de correction des malfaçons.

Lors de son argumentation, le procureur de la demanderesse a demandé au Tribunal d'arbitrage de faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient, conformément à l'article 116 du Règlement. Le Tribunal d'arbitrage croit que s'il est un cas où ces règles devaient s'appliquer c'est celui-ci.

La garantie devra donc rembourser la somme de 41,513.31 \$ à la demanderesse pour l'exécution des travaux de réparation des malfaçons et des vices de construction.

[95.1] En révision judiciaire en 2002, la Cour supérieure s'exprime ainsi dans *La Garantie Habitation du Québec inc c. M^e Robert Masson et Francine Mainville*⁷⁵;

[9] À notre avis, et avec respect pour l'opinion contraire, l'arbitre observe avec justesse qu'il n'est nullement question des travaux de réparation des malfaçons et vices de construction lorsqu'un litige survient avant la réception des travaux. Il observe aussi que ce contrat de garantie « est à la fois un cautionnement d'exécution et un cautionnement contre les malfaçons garantissant la qualité des travaux exécutés », (p. 9); et que « le Règlement s'inscrit dans la lignée des lois visant la protection du consommateur », (p. 12). Ainsi, il se dit d'avis que les textes du Règlement et du contrat « **escamotent un pan complet de la réalité contractuelle** » en ne traitant pas de la réparation des malfaçons.

[10] Il faut noter que l'article 6.6.1.3 traitant des limites de la garantie se lit ainsi :

« 6.6.1.3 Pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons, le montant inscrit au contrat de vente ou d'entreprise (contrats préliminaires) sans jamais toutefois excéder 200 000 \$ ».

[11] Ce texte n'indique pas, en l'occurrence, qui se charge alors de la réparation des malfaçons. On peut néanmoins en induire qu'au cas de refus du garant de les prendre en charge, le paiement peut lui être imposé, dans les limites prévues.

⁷⁵ 2002 CanLII 19657 (Denis Durocher, j.c.s.).



[12] C'est à ce titre seulement de correction des malfaçons qu'il accorde les 41 513,31 \$. Bien que la méthode proposée par La Garantie comprenne toutes les sommes versées par le client, on ne peut dire que la condamnation équivaut au remboursement d'acomptes, ce que l'arbitre ne mentionne d'ailleurs pas.

[13] Il n'est donc pas exact de soutenir que la somme accordée ne peut l'être qu'à titre d'acompte. Si on retenait, au surplus, l'interprétation stricte et restrictive de l'article 6.4.1, il faudrait conclure que le garant n'a qu'à rembourser 3 000 \$, les autres sommes, (78 941 \$), n'ayant été versées qu'à titre « de déboursés progressifs », tel que mentionné au contrat et reconnu par les parties. Il en résulterait une injustice considérable, et un enrichissement pour l'entrepreneur. Ce n'est pas l'objet recherché par le législateur.

[14] L'article 79.1 de la Loi sur le bâtiment prévoit que l'entrepreneur, qui doit adhérer à un plan de garantie, est tenu de réparer tous les défauts couverts par ce plan. Et :

« Faute par l'entrepreneur de réparer ces défauts et, le cas échéant, de compléter ces travaux ou d'acquitter ces indemnités, l'administrateur du plan procède aux réparations et, le cas échéant, complète les travaux ou verse les indemnités ».

[15] Il va de soi, à notre avis, que l'entrepreneur est responsable des malfaçons et vices de construction, même si le contrat ou le Règlement ne le mentionne pas explicitement.

[16] L'arbitre a donc raison d'invoquer l'économie générale du texte réglementaire ou du contrat.

[17] L'article 9 du Règlement prévoit que la garantie doit couvrir : soit les acomptes versés, à la condition qu'il n'y ait pas enrichissement injustifié du bénéficiaire; ou soit le parachèvement des travaux par l'entremise du garant s'il y a entente entre les parties. Ces textes ne confèrent pas de discrétion ou de libre choix au garant [note du Tribunal d'arbitrage soussigné : l' « entente entre les parties » a été enlevée de la version du Règlement applicable au présent dossier]. Ils sont conçus en fonction de situations concrètes et dans la mesure où on peut les appliquer.

[18] Ainsi, il serait illogique de forcer le garant à rembourser un acompte de 30 000 \$ alors que la valeur des travaux réalisés serait d'une plus forte somme. L'autre cas prévu est celui où il y a accord des parties pour le parachèvement des travaux par le garant.

[19] Mais ces textes n'obligent pas le bénéficiaire à accepter la décision unilatérale du garant; ils n'autorisent pas, non plus, le garant à imposer son choix sans tenir compte de la situation concrète prévue à ces articles.

[20] À notre avis l'arbitre intimé a raison de faire appel aux règles de l'équité. Il pouvait aussi s'appuyer sur les règles du contrat d'entreprise prévues au Code civil, (articles 2098 à 2130), comme le contrat le prévoit à l'article 4.4., qui renvoie aussi aux obligations légales et contractuelles de



l'entrepreneur. L'article 74 du Règlement dispose aussi que l'administrateur du plan « doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé ».

[21] Or, le cadre du plan approuvé, comme le contrat, n'exclut aucunement la réparation des malfaçons ou le paiement de leur coût. L'économie de la loi, du règlement et du contrat le prévoient.

[96] Les Bénéficiaires plaignent que cette décision est intéressante et se distingue de toutes les décisions produites par les deux autres procureurs qui se réfèrent à des questions, comme l'entreposage, qui sont prévues dans le *Règlement* mais le *Règlement* n'a aucune disposition pour les malfaçons avant la réception du bâtiment ;

[96.1] sur la base de cette décision, 1. la réparation des malfaçons qui survient avant la réception n'est pas prévue au *Règlement* 2. malgré cela l'entrepreneur est responsable des malfaçons qu'il a réalisées vu l'économie de la Loi et du *Règlement* 3. l'arbitre a eu raison de faire appel à l'article 116 et condamner l'administrateur au remboursement des coûts de construction ;

[96.2] le juge Durocher s'est référé à 79.1 de la *Loi sur le bâtiment*, il aurait pu se baser sur l'article 78 du *Règlement* aux conditions d'adhésion et à l'Annexe II qui dit que pour adhérer, il faut signer la convention d'adhésion et à l'Annexe II il s'engage à respecter la règle de l'art (le Tribunal d'arbitrage traite de cet argument aux paragraphes [78] et s. ci-haut) ;

[96.3] l'obligation de respecter la règle de l'art n'est pas moindre avant qu'après la réception, il n'est pas tributaire de la réception du bâtiment ;

[96.4] *Desindes* a peu d'utilité car on ne conteste pas que l'Administrateur a le choix entre le remboursement et le parachèvement, mais quel que soit le choix, l'Entrepreneur est obligé de corriger, on ne peut pas laisser en plan car l'administrateur ou l'entrepreneur n'a aucun avantage parachever car d'office il doit avant de parachever corriger les vices ;

[96.5] cela incite l'Administrateur à rembourser les acomptes alors que s'il choisit le parachèvement il sait plus ou moins sur quoi il s'engage car il pourrait découvrir des malfaçons, c'est aberrant ;

[96.5.1] à la question du Tribunal, pourquoi le *Règlement* n'a pas été modifié depuis 2002 dans le sens plaidé, le procureur répond, ou bien il n'a pas été modifié parce que le législateur est d'accord ou bien il aurait été modifié si le législateur n'avait pas été d'accord – le Tribunal note toutefois que la Cour d'appel n'a pas suivi ces raisonnements dès 2004.

[97] Le Tribunal note qu'en 2002, le juge Durocher dit que le contrat n'exclut pas la couverture pour malfaçons avant réception, alors même que :



- [97.1] l'article 9 du *Règlement* dit ce qui est couvert et n'inclut pas la couverture pour malfaçons ;
- [97.2] la Cour d'appel dans *Desindes* dit en 2004 :
- [97.2.1] que la garantie n'est pas illimitée ou inconditionnelle ;
- [97.2.2] que « Les droits des parties et les difficultés d'interprétation susceptibles de se poser, le cas échéant, ne découlent pas du contrat mais du *Règlement* lui-même ».
- [98] Le Tribunal souligne que les deux décisions dans l'affaire *Francine Mainville*, sont antérieures à la décision de la Cour d'appel dans *Desindes* de 2004.
- [99] La Cour d'appel affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*⁷⁶ ;
- [13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles, notamment selon que le défaut de l'entrepreneur général survient avant ou après la « réception du bâtiment », soit : « l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine... ».
- [38] Avec égards pour l'opinion contraire, je suis d'avis que l'article 1432 C.c.Q. ne s'applique pas en l'espèce. Les droits des parties et les difficultés d'interprétation susceptibles de se poser, le cas échéant, ne découlent pas du contrat mais du *Règlement* lui-même, ce qui exclut le recours à une règle d'interprétation qui ne s'applique qu'à certains types de contrats. D'ailleurs, comme je l'ai indiqué antérieurement, il est admis que les intimés auraient bénéficié d'une protection identique même si un contrat de garantie n'avait pas été signé le 14 décembre 2001.
- [39] Au mieux, nous sommes en présence d'un contrat réglementé, c'est-à-dire d'un contrat dont le contenu est imposé par le législateur et non par l'appelante, elle aussi obligée de se plier aux volontés du législateur et de faire approuver son plan par la Régie.
- [100] La décision de la Cour supérieure rendue par l'honorable juge Durocher de 2002 est inconciliable avec la décision de la Cour d'appel dans *Desindes* en 2004.
- [101] De même, la position de l'arbitre Masson à l'effet que si une couverture n'est pas prévue ou « escamotée » (d'après lui) par le *Règlement*, alors c'est couvert, est inconciliable avec la décision de la Cour d'appel dans *Desindes*.

⁷⁶ 2004 CanLII 47872 (QC CA).



[102] En vertu de la règle du *stare decisis vertical*, il n'est pas raisonnable (au sens juridique du terme) pour le soussigné de mettre de côté la décision rendue dans *Desindes* et les décisions de la Cour Supérieure, dont *Clavier* et *Masson* citées ci-haut.

[103] Bien que cet arrêt réfère aux décisions de la Cour suprême du Canada, le soussigné fait sienne les décisions de la Cour d'appel, en accord avec l'arrêt *Nechi Investments c. Québec (Autorité des marchés financiers)*⁷⁷ :

[23] La sécurité juridique des justiciables est en effet une des valeurs qui sous-tendent l'autorité des précédents en droit public. Comme le souligne avec justesse le juge Dufresne, le refus de suivre les précédents établis par le plus haut tribunal du pays oblige les citoyens à encourir des frais inutiles pour tenter de faire réviser la décision ou, lorsqu'ils n'en ont pas les moyens, à subir les injustices susceptibles de découler d'une erreur sur la norme de contrôle.

[104] Il y a huit jours, le 6 juillet 2021, la Cour d'appel affirme dans l'arrêt *Centre de services scolaire de Montréal (Commission scolaire de Montréal) c. Alliance des professeures et professeurs de Montréal (FAE)*⁷⁸ :

[44] Deuxièmement, lorsque la Cour énonce le droit applicable, la Cour supérieure est liée selon le principe du *stare decisis vertical*[72]⁷⁹. Le juge ne pouvait donc refuser de considérer et d'appliquer l'arrêt *CSSS Vallée-de-la-Gatineau* au motif qu'il fut rendu après le prononcé de la sentence arbitrale[73]⁸⁰.

[105] Le Tribunal d'arbitrage conclut de la phrase de l'arrêt de la Cour d'appel,

« Les droits des parties et les difficultés d'interprétation susceptibles de se poser, le cas échéant, ne découlent pas du contrat mais du *Règlement* lui-même » et « nous sommes en présence d'un contrat réglementé, c'est-à-dire d'un contrat dont le contenu est imposé par le législateur »

qu'il est impossible de soutenir la position de la décision *Francine Mainville* à l'effet que le recours contre l'Administrateur du plan de garantie et sa couverture des obligations de l'Entrepreneur reste possible dans les présents dossiers malgré un contrat de garantie dont le contenu est imposé par le législateur.

⁷⁷ 2011 QCCA 214.

⁷⁸ 2021 QCCA 1095.

⁷⁹ [72] *R. c. Lapointe*, 2021 QCCA 360, par. 29-36.

⁸⁰ [73] Voir notamment *Bent c. Platnick*, 2020 CSC 23, par. 89; *Knight c. R.*, 2006 QCCA 1266, par. 7; *Lamontagne c. R.*, 2006 QCCA 438, par. 5; *S.G. c. R.*, 2009 QCCA 2001, par. 4; *HyCanada inc. (Hyatt Regency Montréal) c. Syndicat des travailleuses et travailleurs de l'hôtel Méridien de Montréal (CSN)*, 2017 QCCA 1992, par. 6.



La décision de la Cour supérieure dans Dupuis

[106] Les Bénéficiaires ont produit la décision de la Cour supérieure dans *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*⁸¹ et plaidé que cette affaire va de pair avec les décisions de l'arbitre Masson et celle du juge Durocher et qu'ici, la Cour supérieure a conclu que l'arbitre avait eu raison.

[107] Avec déférence, le Tribunal d'arbitrage soussigné note que le silence du *Règlement* invoqué dans cette décision était pour une garantie après la réception de parties privatives mais avant la réception de parties communes, le bâtiment résidentiel était donc en état de servir à l'usage auquel il était destiné, ce qui n'est pas le cas dans notre dossier :

[23] Le **règlement distingue** les protections offertes par le plan de garantie **avant et après** la réception des travaux. Aucune disposition ne règle précisément le cas où **l'inexécution de l'entrepreneur survient après la réception d'une partie privative et avant la réception des parties communes.**

[108] Dans *Dupuis*, la Cour dit clairement qu'on ne peut pas faire appel à l'équité pour changer les « precise command » du *Règlement* :

[77] Les propos tenus par la professeure Raymonde Crête dans un article récent permettent de mieux saisir la nature et les limites du pouvoir de l'arbitre en matière d'équité:

[...] 11. [...] As mentioned by Philippe Jestaz, the auxiliary function of equity is possible, "**when the legislator refuses to give a precise command** and leaves in the hands of the judges the task of preceding individual treatment (within certain legal limits).» [CRETE, Raymonde: «Dealing with Unfairness: Some observations on the Role of the Courts in Designing a Fair Solution», (2003) 36 U.B.C.L. Rev.519-540].

[109] Pour reprendre les termes de la dernière phrase citée, le législateur n'a pas refusé de donner des instructions précises quand un bâtiment résidentiel n'est pas en état de servir à l'usage auquel il était destiné.

L'affaire *Paradis et Zaurini c. Constructions d'Astous*

[110] Quant à l'affaire *Johanne Paradis et Mario Zaurini c. Constructions d'Astous Ltée et La Garantie Abritat inc.*⁸², les Bénéficiaires plaident que cette affaire a énormément de similitudes, le bénéficiaire était propriétaire du terrain, il y avait un contrat d'entreprise, l'entrepreneur avait abandonné le chantier, il restait 54 % à effectuer et les travaux avaient des anomalies, la situation est exactement la même que dans cette affaire où il y a eu faillite de l'entrepreneur.

⁸¹ 2007 QCCS 4701 (Michèle Monast, j.c.s.).

⁸² SORECONI 142212001, 20 mai 2016, M^e France Desjardins, arbitre.



[111] Dans cette affaire de 2016, l'arbitre conclut de condamner l'Administrateur aux travaux, considérant « absurde » de décharger ce dernier en cas de faillite de l'Entrepreneur avant la réception :

[37] Le procureur de l'Administrateur a représenté que le jugement, plus récent, de la Cour d'appel dans l'affaire Desindes, a définitivement réglé la question en déterminant que l'administrateur peut opter pour le remboursement des acomptes ou le parachèvement. Avec respect, le Tribunal ne partage pas cette interprétation et réfère à cet effet aux propos de l'Honorable juge Rayle qui a motivé ledit jugement de la Cour d'Appel:

"Chaque cas est un cas d'espèce. C'est donc par une visite du chantier et à la suite d'un examen de la situation en fonction du contrat d'entreprise et du contrat de garantie, que l'inspecteur peut informer l'appelante du fondement de la réclamation et sa mesure véritable. Une fois identifiés les travaux non complétés qui font en principe l'objet de la garantie, l'appelante est en mesure de faire quantifier son obligation en demandant à des entrepreneurs qualifiés une évaluation du coût des travaux à faire et du coût des travaux déjà effectués.

[38] Le Tribunal est d'avis que l'Administrateur **doit procéder à l'analyse des deux options.**

[39] Dans le présent dossier, est-ce que l'examen de l'option du parachèvement aurait résulté en une décision différente de l'Administrateur? [...]

[56] Toutefois, dans les circonstances particulières de désertion de l'Entrepreneur en plein milieu de l'exécution du contrat de construction, le Tribunal **juge absurde** de s'appuyer sur une interprétation stricte de l'article 10 pour se décharger de ses obligations. En effet, puisque **l'Entrepreneur a fait faillite**, il ne pourrait jamais y avoir de réception au sens du *Règlement*. à moins que l'Administrateur exécute les travaux de parachèvement sur entente avec le bénéficiaire [note du Tribunal d'arbitrage soussigné : « sur entente » a été enlevé de la version applicable du Règlement au présent litige]. Il s'agit là d'une situation gagnant-gagnant pour l'Administrateur s'il choisit de ne pas parachever les travaux.

[57] En l'espèce de plus, l'Administrateur n'est pas sans savoir que les Bénéficiaires ont pris possession et habitent le bâtiment. Il y a lieu de distinguer les situations du contrat de vente où on réclame le dépôt sans poursuivre la relation contractuelle à celle du contrat d'entreprise dans lequel le bénéficiaire se retrouve avec un bâtiment à moitié complété sur un terrain qui lui appartient. Dans cette dernière situation, le bénéficiaire n'a pas le choix de poursuivre la construction telle que prévue au contrat.

[58] Refuser au Bénéficiaire de considérer le coût de correction des malfaçons équivaldrait à **décharger l'Administrateur de ses obligations de caution et à son enrichissement**. Certes, le Règlement impose des limites à la garantie mais il ne doit pas être interprété de manière telle que **son objectif soit complètement dénaturé**.



[59] À cet effet, **le Tribunal fait siens les propos de son collègue Robert Masson dans l'affaire Mainville précitée.** [...]

[70] Considérant l'ensemble de la preuve, de la loi et de la jurisprudence et faisant appel à l'équité comme le permet l'article 116 du *Règlement*, le Tribunal conclut à la responsabilité de l'Administrateur à l'égard des réparations des vices et malfaçons. Ainsi, après examen du tableau B-2 pour vérifier qu'il ne contient aucun élément faisant partie des exclusions de la garantie prévues à l'article 12 du *Règlement*, le Tribunal dispose du différend comme suit: l'Administrateur devra rembourser le coût des travaux de correction des vices et malfaçons, tels que décrits et évalués au tableau B-2 et admis, ledit tableau étant annexé aux présentes pour en faire partie intégrante, le tout représentant une somme de 106 472\$.

[112] Cet arbitre dit que s'il y a faillite, il est évident que l'Entrepreneur ne va pas terminer son immeuble et elle ne peut décharger l'Administrateur de son « enrichissement ».

[113] Le Tribunal soussigné note, si nécessaire, que dans le présent dossier devant lui, l'Entrepreneur n'a pas fait faillite.

[114] Le Tribunal soussigné n'a pas entendu la preuve de l'affaire *Paradis et Zaurini* ni consulté le dossier, il n'a pas discuté du dossier avec sa consœur, il ne peut émettre des hypothèses sur ce que l'arbitre a pu penser ou fournir des motifs qui n'ont pas été données quant à la mention « enrichissement de l'Administrateur » pour cet entrepreneur en faillite.

[115] Le Tribunal soussigné admet avoir tout de même pensé que l'arbitre dans *Paradis et Zaurini* avait peut-être reproché à l'Administrateur sa connaissance préalable de problèmes pour un entrepreneur accrédité qui fait faillite, toutefois, ce critère (la connaissance préalable, qui n'a aucune incidence dans le présent dossier devant nous) a été rejeté par la Cour supérieure dans *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*⁸³ :

[45] Or, le *Règlement* prévoit que les frais de relogement et d'entreposage ne sont pas couverts si les acomptes sont remboursés. Ici, les acomptes sont remboursés.

[46] De plus, le *Règlement* impose une limite de 5 500 \$ pour ces frais. Même si le remboursement d'acomptes n'avait pas été ordonné, notons que la Sentence ignore ce plafond.

[47] Finalement, **le fait que Qualité Habitation connaissait les mauvais antécédents de Réa au moment de l'accréditer aux termes du Plan de garantie ne change rien au raisonnement qui précède. Il n'est pas plus**

⁸³ 2016 QCCS 5593, Marie-Anne Paquette, J.C.S.



raisonnable de s'autoriser de telles circonstances pour repousser les limites législatives du Plan de garantie.

[116] Autre questionnement que le soussigné a avec l'affaire *Zaurini* est que l'arbitre ordonne le remboursement de sommes déjà payées pour réparer vices et malfaçons, or, cela n'est permis dans le *Règlement* que pour les dommages urgents et conservatoires (article 18) et en vertu de l'article 10, et non, sous l'article 9.

[117] La position de l'arbitre dans *Zaurini* ne fait pas l'unanimité, car elle a été nommément rejetée subséquemment en 2019 dans *Mingole c. Construction Investipro Inc. et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*⁸⁴, dans un cas où le bénéficiaire avait également engagé directement des sous-traitants, M^e Karine Poulain, arbitre, écrit :

[322] En aucun cas le Règlement ne prévoit que l'Administrateur cautionne l'ensemble des obligations contractuelles et extracontractuelles de l'Entrepreneur. Le plan de garantie se veut un Règlement de la nature de la protection du consommateur en matière de construction neuve et vise à protéger les acheteurs contre les constructions inadéquates. Bref, il garantit que les constructions au Québec sont construites selon des standards spécifiques et exempts de déficiences, en fonction des différents délais stipulés par le législateur⁸⁵.

[323] Comme l'ont affirmé d'autres avant moi, le plan de garantie ne règle pas le sort de tous les droits et recours dont bénéficient les bénéficiaires. Bien que le Tribunal comprenne la situation et la déplore, il demeure tenu de statuer en vertu des dispositions législatives applicables et le recours à l'équité ne saurait ajouter ou modifier le Règlement. L'équité permet d'interpréter certaines dispositions de façon plus favorable à une partie s'il en résulte une incohérence avec l'esprit du Règlement ou encore, si l'interprétation littérale d'une disposition mène à un résultat absurde et injuste⁸⁶. Aussi, le Tribunal ne saurait inclure les pertes financières aux motifs d'urgence comme le demande la Bénéficiaire, ni l'appauvrissement injustifié du bénéficiaire afin d'ordonner le remboursement de travaux de parachèvement pris en charge par lui.

[324] Malgré une analyse en profondeur de la décision *Paradis* rendue par l'arbitre France Desjardins, l'arbitre soussignée ne parvient pas à conclure autrement. Dans cette affaire, les bénéficiaires avaient signé avec l'entrepreneur un contrat d'entreprise, tout comme ici. À l'instar du présent cas, l'entrepreneur a fait faillite.

⁸⁴ GAMM 2018-06-30 / 2018-08-06, 9 août 2019, M^e Karine Poulain, arbitre.

⁸⁵ [9] *Mariane Vincent et Gilles Hurtubise c. IMAX Construction inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, précitée note 1; *Alexis Waddel et Marie-Ève Dubois c. Les constructions Jacques Laporte inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, précitée note 6.

⁸⁶ [10] *Johanne Paradis et Mario Zaurini c. Construction D'Astous Ltée (en faillite) et La Garantie Abridat inc.*, précitée note 2.



Cependant, la faillite est survenue avant la fin de la construction, d'où l'abandon du chantier. Il n'y a jamais eu réception du bâtiment.

[333] Cependant, bien que cela puisse paraître, à première vue, injuste à l'endroit de la Bénéficiaire, l'appauvrissement de l'un au profit de l'enrichissement de l'autre existe dans d'autres situations, tel un refus sur la foi d'une réclamation faite hors délai, et il n'appartient pas au Tribunal de modifier le Règlement. Conclure autrement risquerait de créer un précédent selon lequel les bénéficiaires peuvent, s'il est plus économique pour l'administrateur, procéder aux travaux finaux eux-mêmes pour ensuite en réclamer remboursement, s'érigeant ainsi en protecteur de l'Administrateur. Ce n'est pas là le mécanisme de mise en œuvre prévu par le législateur.

[334] Accorder à la Bénéficiaire le remboursement de la totalité des frais engagés et réclamés au point 3 du Dossier II passerait outre au mécanisme prévu au Règlement et serait inéquitable à l'endroit de l'Administrateur qui aurait peut-être pu obtenir l'exécution des travaux à un coût moindre.

[337] Le Tribunal comprend que la Bénéficiaire se soit sentie flouée, abusée, et que les gestes de l'Entrepreneur lui ont causé un grave préjudice, notamment au plan financier. Il est également clair que celle-ci a voulu limiter ses dommages et trouver une solution qui lui permette de demeurer propriétaire de son immeuble et à cet effet, de continuer à percevoir ses loyers. C'est à bon droit que celle-ci soutient qu'en cas de doute, le Règlement doit s'interpréter en faveur du bénéficiaire, et la jurisprudence est constante à cet effet, contrairement à l'argument avancé par [...le procureur de l'Administrateur]. Cependant, le Règlement n'est pas le remède à tous les maux.

[118] Avec égards, vu les décisions de la Cour supérieure citées ci-haut, et l'arrêt de la Cour d'appel dans *Desindes*, le Tribunal d'arbitrage soussigné ne peut pas appliquer aux dossiers devant lui, les conclusions en laquelle en est arrivée sa consœur dans *Paradis et Zaurini*.

Forum

[119] Les Bénéficiaires plaident que l'objet du *Règlement* étant la protection du consommateur, son but est la déjudiciarisation et en vertu de l'article 116 il y a lieu de faire un effort de garder le dossier sous l'égide du *Règlement*.

[120] Les Bénéficiaires ont produit la décision de la Cour supérieure dans *La Garantie Habitation du Québec inc. et Sotramont Québec inc. c. Gilles Lebire*⁸⁷ ;

[31] L'arbitre statue conformément aux règles de droit et peut faire appel à l'équité, lorsque les circonstances le justifient (Article 116).

⁸⁷ 2002 CanLII 23777 (Jacques Dufresne, j.c.s.).



[72] Qui plus est, l'intention du législateur est clairement exprimée, tant dans la Loi que dans le Règlement : il a voulu mettre en place un système pour répondre de façon rapide et à moindre coût aux différends pouvant survenir entre l'entrepreneur et l'acheteur d'un bâtiment résidentiel neuf.

[73] L'objet de la Loi et du Règlement vise à déjudiciariser les réclamations ou différends découlant d'un contrat de construction ou de vente couverts par le Règlement, en favorisant un mode alternatif de résolution.

[121] Les Bénéficiaires plaident que la Cour supérieure rappelle les deux buts du *Règlement* soit la protection du consommateur et éviter de judiciariser un dossier pour le laisser sous l'égide du plan garantie car il y a un garant, tout comme les arbitres disent qu'on doit régler le dossier sous le *Règlement*.

[122] Le Tribunal d'arbitrage soussigné ajoute que l'arrêt de la *Cour d'appel dans Consortium MR Canada Ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*⁸⁸ a ainsi décrit la procédure d'arbitrage :

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, un complément aux garanties contre les vices cachés du *Code civil*. Régime d'ordre public, le *Règlement* vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur **ou prises en charge par l'administrateur de la garantie**. Par la mise en place d'une procédure arbitrale qui implique non seulement l'entrepreneur, mais **aussi la personne ayant accepté d'agir à titre de garantie**, le législateur veille à ce que les propriétaires et les occupants d'un bâtiment neuf ne fassent pas les frais des délais d'un recours en dommages-intérêts pour vices cachés. De cette façon, le législateur cherche à assurer que le nouveau parc immobilier au Québec offre des logements de qualité. De plus, comme le rappelle l'arbitre, un entrepreneur qui omet d'effectuer des réparations requises **peut voir son adhésion au plan de garantie annulée et sa licence d'entrepreneur suspendue ou annulée par la Régie du bâtiment**.

[123] La procédure d'arbitrage vise donc ce qui peut être pris en charge par l'Administrateur du plan de garantie à défaut par l'entrepreneur d'effectuer ce qui est couvert par le plan de garantie.

[124] Cette procédure est conditionnelle à la compétence juridictionnelle donnée par le législateur.

[125] La compétence exclusive du soussigné est établie à l'article 106 du *Règlement* qui suit l'article 19 :

19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, **pour que la garantie s'applique**, soumettre le différend à l'arbitrage dans les

⁸⁸ 2013 QCCA 1211.



30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur [...]

106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation [...] relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.

Peut demander l'arbitrage, toute partie intéressée:

1° pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur; [...]

[126] D'une part, il va de soi que le Tribunal d'arbitrage tranche les différends en vertu de l'ensemble du droit en vigueur ; la Cour suprême affirme dans *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)*⁸⁹:

14 [...] Il est bien établi en droit que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit sont présumés avoir le pouvoir d'aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis. [...] ⁹⁰.

[127] D'autre part, il n'est pas implicite dans le *Règlement* que l'arbitre, dont la compétence lui est attribuée par le *Règlement* « pour que la garantie s'applique » jouit d'une compétence sur le fond des litiges contre l'entrepreneur pour une responsabilité hors l'application de la garantie couverte par l'Administrateur (sauf pour se prononcer sur sa propre compétence et sauf en cas de consentement unanime des parties de donner une compétence juridictionnelle à un tribunal d'arbitrage).

[128] La compétence d'attribution étant d'ordre public, le soussigné ne peut s'attribuer une compétence que le législateur ne lui a pas attribuée et à laquelle, puisqu'il préside un tribunal d'arbitrage, toutes les parties au présent dossier n'ont pas consenti.

[129] Faute de compétence, le Tribunal d'arbitrage soussigné n'est pas le for compétent pour traiter des *obligations autrement imposées à une personne visée par la présente loi* dont il est question à l'article 11 de la *Loi sur le Bâtiment*, à supposer que des obligations inexécutées existent de part et d'autres.

[130] Malgré tous les pouvoirs qui sont dévolus à l'arbitre en vertu du *Règlement* et selon la jurisprudence à cet effet, le Tribunal d'arbitrage soussigné n'a pas la

⁸⁹ 2006 CSC 14.

⁹⁰ « 26. La présomption qu'un tribunal administratif peut aller au-delà de sa loi habilitante — contrairement à celle qu'il peut se prononcer sur la constitutionnalité — découle du fait qu'il est peu souhaitable qu'un tribunal administratif se limite à l'examen d'une partie du droit et ferme les yeux sur le reste du droit. Le droit n'est pas compartimenté de manière à ce que l'on puisse facilement trouver toutes les sources pertinentes à l'égard d'une question donnée dans les dispositions de la loi habilitante d'un tribunal administratif. Par conséquent, restreindre la capacité d'un tel tribunal d'examiner l'ensemble du droit revient à accroître la probabilité qu'il tire une conclusion erronée. Les conclusions erronées entraînent à leur tour des appels inefficaces ou, pire encore, un déni de justice. »



compétence lui permettant de se saisir des recours de droit commun non couverts par le plan de garantie prévu au *Règlement*.

Le dépliant de la RBQ

[131] Les Bénéficiaires ont produit : *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs – Maison, document de vulgarisation, Direction des garanties financières de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)* :

à défaut par l'entrepreneur de vous rembourser, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation [...] en d'autres mots, à cette étape de la procédure, [...] par contre, si vous êtes détenteurs des titres de propriété, le parachèvement des travaux est alors possible dans la mesure où l'ampleur des travaux n'a pas pour effet de vous enrichir [...] si l'administrateur considère votre réclamation fondée, **il peut, le cas échéant, ordonner à l'entrepreneur soit de rembourser les acomptes, soit de parachever ou de corriger les travaux**, et ce, dans un délai raisonnable convenu avec vous.

[132] Les Bénéficiaires plaident que ce document montre que même la Régie du bâtiment interprète l'article 9 comme comprenant la correction des travaux mal faits.

[133] Le Tribunal d'arbitrage note de la lecture du document que, clairement à sa page 12, la garantie offerte avant la réception est bien ce qui suit, avec le mot « ou » et non « et », alors que la Cour d'appel a reconnu dans *Desindes* le droit de l'Administrateur à faire le choix après analyse des options :

Protections applicables avant la réception du bâtiment

Les protections couvrent à la fois le contrat de vente et le contrat d'entreprise.

Couverture offerte par le contrat de vente :

les acomptes versés

OU

le parachèvement des travaux lorsque vous êtes détenteur des titres de propriété, c'est-à-dire lorsque vous avez signé devant notaire le contrat de vente de votre maison (en renvoi : À la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de votre part.)

Couverture offerte par le contrat d'entreprise :

les acomptes versés (en renvoi : À la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de votre part)

OU

le parachèvement des travaux (maximum selon le type de propriété) (en renvoi : À la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de votre part.) (en renvoi : Voir les indemnités prévues à la page 15).

[134] Bien que cela tranche la plaidoirie sur ce point, le Tribunal d'arbitrage ajoute que la Cour supérieure a déjà jugé qu'entre un dépliant explicatif émis par la Régie du bâtiment et le *Règlement*, il fallait se référer au *Règlement*, dans *Construction Lortie c. La Garantie des Bâtiments résidentiels neuf L'Association provinciale des Constructions d'Habitations du Québec*⁹¹, l'honorable Marc Lesage de la Cour supérieure écrit :

⁹¹ 2009 QCCS 1941.



[44] Le Tribunal ajoute que la loi n'est pas modifiée par un document explicatif. D'ailleurs, dans tout document explicatif sur une loi, il est généralement mentionné de référer à la loi.

[135] Le Tribunal d'arbitrage conclut que le document doit être lu dans son ensemble, que le contenu de la page 12 ne va pas dans le sens de l'interprétation des Bénéficiaires.

[136] Le Tribunal d'arbitrage note, de façon subsidiaire car la différence n'a pas de pertinence pour la présente décision, pour le lecteur qui essayerait de concilier les citations de la présente décision (paragraphe [133]) avec le texte aujourd'hui en ligne sur le site de la RBQ, avoir consulté le site de la RBQ le 14 juillet 2021, et à l'adresse internet mise ici en renvoi⁹², ce document produit à l'audience, qui date de 2014 et qui mentionne un dépôt légal en 2015, n'est pas celui qui est en ligne en juillet 2021, qui porte la date de 2017 à la page 2.

La réclamation du 15 mars 2021

[137] Pour rappel, les Bénéficiaires réclament ce qui suit :

[137.1] 15 mars 2021 :

#	Items	Motifs	Montant de la réclamation
1	Revêtement extérieur (Tyvek)	<ul style="list-style-type: none"> - Revêtement périmé/endommagé - Présence d'eau sous le revêtement - Installation à reprendre 	37 062,68\$
2	Membrane sur le mur de fondation avant	<ul style="list-style-type: none"> - Membrane décollée - Installation à reprendre 	2 869,37\$
3	Nettoyage du terrain	<ul style="list-style-type: none"> - Lieu laissé en état de malpropreté par l'entrepreneur - Intervention de la Ville - Ordre de nettoyer les lieux 	4 843,32\$
4	Pose de soffite	<ul style="list-style-type: none"> - Abandon du chantier sans protection de l'immeuble contre les intrusions de la vermine 	6 719,40\$
5	Disposition de matériaux non-utilisés	<ul style="list-style-type: none"> - Tiges de fer excédentaires/non utilisées - Non retournés par l'entrepreneur, mais à l'abandon sur le chantier/laisser sur place 	1 603,90\$

⁹² https://www.garantie.gouv.qc.ca/fileadmin/fichiers_plan_garantie/plan-garantie-batiments-residentiels-neufs-maison.pdf



6	Relocalisation de la sortie d'évacuation du radon	- Sortie mal située	1 326,00\$
7	Reprise du plancher de la terrasse arrière	- Plancher mal installé - Vinyle à refaire	20 663,67\$ 8 623,13\$
8	Support aux chevrons	- Ajout de support nécessaire aux chevrons, tels qu'installés	1 150,00\$
10	Frais d'expertise		4 082,34\$

[137.2] que les seuls éléments pertinents aux pages 5 et suivants de son Pdf de 10 pages de son document du 8 avril 2021 sont les quatre suivants :

[137.2.1] Conteneur Daoust 229,95\$;

[137.2.2] Conteneur Daoust 862,31\$;

[137.2.3] Gauthier Excavation 3 981.01\$;

[137.2.4] Matériaux 2 089,63\$.

[138] Les points 1 à 5 ont déjà été payés.

[139] A la lecture du *Règlement* :

[139.1] seul les travaux urgents et conservatoires peuvent faire l'objet d'un remboursement ;

[139.2] cette possibilité existe à l'article 18 (5e), sauf que l'article 18 débute ainsi :

La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie **prévues à l'article 10**:

[140] Il n'y a pas de couverture par l'Administrateur du plan de garantie sous l'article 9 du *Règlement* qui a fait le choix de rembourser les acomptes après analyse des alternatives prévues :

[140.1] pour le remboursement des installations à reprendre (points 1 et 2), nettoyage du chantier (point 3), les déchets laissés par l'entrepreneur qui déserte un chantier, abandon sans protection (point 4), matériaux laissés sur le chantier (point 5) ;

[140.2] pour une condamnation ordonnant la relocalisation d'une sortie (point 6), reprise d'un plancher (point 7), ajout de support nécessaire (point 8) ;

[140.3] quant aux frais d'expertise, ils sont prévus à l'article 124 du *Règlement* (l'article 22 étant un copie-collé), et le *Règlement* ne prévoit le remboursement que si le soussigné a donné raison en partie aux Bénéficiaires et que l'expertise est pertinente et les frais raisonnables, toutefois, vu les conclusions de la présente décision, le Tribunal



d'arbitrage ne peut y faire droit, sous réserves des recours devant les tribunaux de droit commun.

[141] À l'article 9, l'Administrateur garantit le remboursement des acomptes ou le parachèvement « *dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment* ».

[142] À l'article 10, l'Administrateur garantit le parachèvement des travaux ou la malfaçon apparente dénoncés à la réception (bien qu'une date puisse être déterminée en cas de défaut d'une réception du bâtiment formelle), et les malfaçons non apparentes, vices cachés et vices majeurs découverts ou survenus après la réception « *dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment* ».

[143] Pour tous ces motifs, et considérant aussi l'ensemble de la preuve entendue lors de la première audience de 2020, la décision intérimaire du Tribunal d'arbitrage du 16 novembre 2020 et concluant que le processus décisionnel de la conciliatrice de l'Administrateur a été équitablement suivi et que sa décision était bien fondée en vertu du *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage répond par l'affirmative à la question qui lui a été posée, réponse affirmative qui entraîne le rejet des trois demandes d'arbitrage des Bénéficiaires et le désistement de la demande de l'Entrepreneur (voir les sous-paragraphes [8.1.1] et [9.1] ci-haut), sous réserve des droits des parties en vertu du droit commun.

RÉSERVE DES DROITS

[144] Le Tribunal d'arbitrage soussigné n'a été saisi que des recours à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie en vertu du *Règlement*.

[145] L'article 11 de la *Loi sur le bâtiment*⁹³ stipule :

11. La présente loi n'a pas pour effet de limiter les obligations autrement imposées à une personne visée par la présente loi.

[146] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*⁹⁴ :

[63] Il est clair des dispositions de la *Loi* et du *Règlement* que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au *Code civil du Québec*. Il est clair également que la garantie prévue à la *Loi* et au *Règlement* ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un bénéficiaire, notamment en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

[147] La Cour d'appel réitère ce principe dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*⁹⁵ :

⁹³ L.R.Q., B-1.1

⁹⁴ 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, J.C.S.).



[10] Le plan de garantie constitue « un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil ». Rien dans le Règlement n'impose au bénéficiaire de renoncer au droit d'action que le Code civil lui reconnaissait avant l'institution d'un Plan et qu'il lui reconnaît encore aujourd'hui.

[148] Dans son arrêt *Consortium MR Canada Ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*⁹⁶, la Cour d'appel confirme la coexistence des recours en vertu du Règlement et du droit commun, le Règlement étant un complément aux garanties du droit commun :

[17] La juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au Règlement pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, **un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil**. [...].

[149] Le Tribunal d'arbitrage réserve les droits des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur de porter leurs prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun, sans que cette affirmation ne puisse être interprétée comme étant une opinion, dans un sens ou dans l'autre, sur le bien-fondé des réclamations des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur quant au fond.

FRAIS

[150] Vu la preuve, vu le droit applicable, vu la conclusion à laquelle il en arrive, le Tribunal d'arbitrage adjuge les frais de la façon suivante.

[151] L'article 123 du Règlement stipule à ses deux premiers alinéas :

123. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[152] La présente décision concerne quatre dossiers, dont trois à la demande des Bénéficiaires et un, à la demande de l'Entrepreneur.

[153] Vu les faits particuliers, vu que les demandes d'arbitrage des Bénéficiaires ont été produites de bonne foi, tout comme celle de l'Entrepreneur, vu le recours à l'équité prévu à l'article 116 du Règlement dans le départage des coûts prévu à l'article 123 du Règlement, le Tribunal d'arbitrage conclut que :

⁹⁵ 2016 QCCA 2094.

⁹⁶ 2013 QCCA 1211.



[153.1] 75% des coûts de l'arbitrage⁹⁷ seront à la charge de l'Administrateur, sous réserves de ses recours subrogatoires contre l'Entrepreneur, moins une somme de \$50.00 payable par les Bénéficiaires ;

[153.2] 25% des coûts de l'arbitrage⁹⁸ seront à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

CONCLUSION

[154] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[154.1] **RÉPOND OUI** à la question suivante :

tenant compte du texte du *Règlement*, y compris l'article 116 du *Règlement*, et des objectifs poursuivis par le plan de garantie ;

considérant que l'Administrateur a dit dans sa décision du 1^{er} novembre 2019 qu'il se prononce en faveur de l'application du paragraphe 2a) de l'article 9 du *Règlement* ;

considérant la décision du Tribunal d'arbitrage du 16 novembre 2020 ;

considérant les 9 points (items 1 à 8, 10) à la « Réclamation des Bénéficiaires » du 15 mars 2021, contestée par l'Entrepreneur et l'Administrateur, et considérant que cette réclamation ne fait l'objet d'aucune preuve sur le fond, les pièces ne sont pas admises, et sous réserves en cas d'application du paragraphe [8.1.2] de cette preuve et de la contre-preuve que toutes autres parties pourront soumettre par la suite, le cas échéant ;

la décision rendue par l'Administrateur de s'en tenir au remboursement de la somme de 3,496.80\$ est-elle bien fondée?

[154.2] **REJETTE** les trois demandes d'arbitrage des Bénéficiaires dans les dossiers 192511001, 20200522, 202708001 ;

[154.3] **PREND ACTE** du désistement de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur dans le dossier 192911001 ;

[154.4] **RÉSERVE** les droits des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur à supposer qu'ils aient un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, leurs réclamations contre toute personne autre que l'Administrateur et sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile ;

[154.5] **CONDAMNE** les Bénéficiaires à payer la somme de \$50.00 à SORECONI pour leur part des frais d'arbitrage ;

⁹⁷ Facturés aux dossiers 1925110001, 201202001 et 202708001.

⁹⁸ Facturés au dossier 192911001.



[154.6]LE TOUT,

[154.6.1] avec 75% des frais de l'arbitrage⁹⁹, moins la somme de \$50.00, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours ; **ET RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement* ;

[154.6.2] avec 25% des coûts de l'arbitrage¹⁰⁰ à la charge et à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 14 juillet 2021



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / SORECONI

Procureurs :

Bénéficiaires :
M^e Claude Coursol
Ponce Avocats

Entrepreneur :
M^e Stéphane Paquette
Crochetière Pétrin sencl

Administrateur :
M^e Pierre-Marc Boyer

⁹⁹ Facturés aux dossiers 1925110001, 201202001 et 202708001.

¹⁰⁰ Facturé au dossier 192911001.



Autorités citées :

Développements P10 inc. c. Syndicat de copropriété du 5366, 10^e Avenue et la Garantie de Construction Résidentielle (GCR) CCAC S18-091301-NP et al., 24 septembre 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre, 2019 CanLII 96091 (QC OAGBRN).

Vincent Karim, *Contrats d'entreprises, Chapitre huitième, du contrat d'entreprise ou de service – section III – de la résolution du contrat, Art. 2126*, Montréal, Wilson & Lafleur, 4^e édition, 2020.

Avelino De Andrade, *Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments neufs dix ans après – 7. Les protections et les indemnités prévues au règlement*, Les Éditions Yvon Blaid, EYB2010CPN7.

Francine Mainville c. La Garantie Habitation du Québec inc., Centre commercial national et international du Québec, 01-0802, 31 janvier 2002, M^e Robert Masson, ing., arbitre, 2002 CanLII 49024 (QC OAGBRN).

La Garantie Habitation du Québec inc c. M^e Robert Masson et Francine Mainville, 2002 CanLII 19657 (Denis Durocher, j.c.s.).

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes, 2004 CanLII 47872 (QC CA).

9056-1457 Québec Inc. c. Chartier 2010 QCCS 5270 (Hélène Le Bel, j.c.s.).

9079-8356 Québec c. Les Constructions Tradition inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ. GMM, 6 mai 2005, Claude Dupuis, ing., arbitre, 2005 CanLII 59086 (QC OAGBRN).

Johanne Paradis et Mario Zaurini c. Constructions d'Astous Ltée et La Garantie Abrisat inc., SORECONI 142212001, 20 mai 2016, M^e France Desjardins, arbitre.

Themour Sharifi et Froogh Rezanejhad c. Groupe Immobilier Grilli inc., SORECONI 061018003, 22 mai 2009, M^e Robert Masson, ing., arbitre.

Sauvageau et a. c. 9082-2883 Québec inc., (Groupe Selona) et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., CCAC 22 mars 2011, Guy Pelletier, architecte, arbitre.

La Garantie Habitation du Québec inc. et Sotramont Québec inc. c. Gilles Lebire 2002 CanLII 23777 (Jacques Dufresne, j.c.s.).

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis 2007 QCCS 4701 (Michèle Monast, j.c.s.).

Éric Durochers Construction inc. c. Chantal Provost et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan La Garantie Abrisat inc., GMM 2019-03-04, 10 décembre 2020, M^e Karine Poulin, arbitre, 2020 CanLII 100505 (QC OAGBRN).

Chantal Beaudoin et Mathieu Brassard c. Madeco Royal inc. et La Garantie Qualité Habitation GMM 2010-19-002, 12 septembre 2011, M^e Jeffrey Edwards, arbitre.

Marie-Ève Lévesque et Alexandre Gagnon c. Sebecam Rénovations et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. CCAC S11-120602-NP, 22 mars 2012, Alcide Fournier, arbitre.



Ronald Sehn et Heather Sehn c. 9018-6321 Québec inc. (Construction Renaissance) et La Garantie Abrisat, CCAC S13-102-901-NP, 14 août 2014, M^e Jean-Robert LeBlanc, arbitre.

Muriel Draoui et Gilles Regazzoni c. 9103-7168 inc. et La Garantie Abrisat CCAC S16-050301-NP, 30 septembre 2016, Alcide Fournier, arbitre.

Construction Maurice Bilodeau inc. c. Doris Dumas et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualité d'Administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abrisat inc., CCAC S17-070501-NP, 12 mars 2018, Yves Fournier, arbitre.

Thilagaruban c. 9129-7069 Québec inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Soreconi 122905001, 22 octobre 2012, M^e Tibor Hollander, arbitre, AZ-50905827 :

Escobedo c. Habitations Beau Lieux inc. et Garantie des bâtiments résidentiels Neufs de l'APCHQ inc. Soreconi 102012001, 18 novembre 2011, Roland-Yves Gagné, arbitre, AZ-5081079.

Carole Castonguay et al c. La Garantie de bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Construction Serge Rheault Inc.; GAMM 2011-12-009, 6 octobre 2011, M^e Johanne Despatis, arbitre, AZ-50835002.

Desrochers et al c. Sotramont Québec inc. et La Garantie Habitation du Québec inc., CCAC S09-170401-NP, 18 janvier 2019 Me Jean Philippe Ewart, arbitre; (2010) CanLII 360191 (QC OAGBRN)

Kwok c. 9181-5712 Québec inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.; CCAC S14-080101-NP, 5 octobre 2015, Me Tibor Hollander, arbitre, AZ-51220111.

La Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart; 2019 QCCS 40, Danièle Mayrand, j.c.s.

Syndicat des copropriétaires les Villas du Golf, Phase II c. Maison zibeline et La Garantie Qualité Habitation et al., CCAC S09-0180801-NP, 15 mars 2010, Michel A. Jeannot, arbitre, AZ-50624221.

Dans l'affaire de la faillite de *Louise Bureau* (28 avril 1995, Pierre C. Fournier, j.c.s.), AZ-95021408.

9285-4777 Québec inc. c. La Garantie de construction résidentielle (GCR); CCAC S20-062901, 28 août 2020, M^e Jean Philippe Ewart, arbitre, 2020 CanLII 111364 (QC OAGBRN).

Blagui c. Construction D.M. Turcotte T.R. inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, Soreconi 100112002, Michel A. Jeannot, arbitre, AZ-50966627.

Caron c. Construction Drummond et La Garantie Abrisat inc., CCAC S14-060501-NP, Me Jean Robert LeBlanc, arbitre, AZ-51240818.

Fioramore c. Construction Yvon Loiselle inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.; GAMM, 20 octobre 2005, M^e Jeffrey Edwards, arbitre, 2005 CanLII 591134 (QC OAGBRN) .

Syndicat de copropriété 400 Place du Louvre c. Garantie de habitations du Québec inc.; 2018 QCCS 881 (Élise Poisson, j.c.s.).

Garantie habitation du Québec inc. c. Masson; 2016 QCCS 5593 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.) ;



Matheos et al c. Entrepreneur inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc; CCAC S07-052402-NP et al, 12 mai 2009, M^e Jean Philippe Ewart, arbitre, AZ-50557084.

Mousfi c. Construction Nordi inc. et La Garantie Qualité Habitation, CCAC S05-0106-NP, 26 mai 2005, Me Jeffrey Edwards, arbitre; 2005 CanLII 59089 (QC OAGBRN).

Tremblay et Quimper c. Les habitations Signature inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ; GAMM, 8 avril 2005, Claude Dupuis, ing., arbitre, 2005 CanLII 59078 (QC OAGBRN).

Roy c. Parc sur Rivière-Bromont, Société en commandite et la Garantie construction résidentielle (GCR), Soreconi 1730110001, 10 juillet 2018, M^e Jacynthe Savoie, arbitre, 2018 CanLII 84044 (QC OAGBRN).

SDC Les condominiums Notre-Dame c. Construction Marc Drolet inc. et la Garantie Qualité Habitation, GAMM 2013-03-009, 1^{er} février 2016, Jean Doyle, arbitre, AZ-51350016.

Hébert c. 9122-9385 Québec inc. (Les Habitations Signatures inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.), GAMM, 17 septembre 2004, Claude Dupuis, arbitre; 2004 CanLII 58604 (QC OAGBRN).

Thibodeau c. Gemco construction inc. et Garantie Habitation du Québec ; CCAC S17-070601-NP, 27 novembre 2017, Yves Fournier, arbitre, AZ-51468877.

Syndicat des copropriétaires Tremblant-les-eaux, Phase IIB c. Station Mont-Tremblant S.E.C. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., GAMM 2013-15-008, 8 juillet 2016, M^e Karine Poulin, arbitre, 2016 CanLII 155758 (QC OAGBRN).

Immobilier Versant Ouest c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur provisoire Inc., ès qualité d'administrateur provisoire de la Garantie Abritat Inc; CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre, AZ-51615185.

Les Maisons Zibeline inc. c. François Gagnon et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. ; Soreconi 050120001, 11 janvier 2006, M^e Jeffrey Edwards, arbitre, 2006 CanLII 60520 (QC OAGBRN).

Garantie Habitation du Québec inc. c. Clavier 2018 QCCS 1257 (Johanne Brodeur, j.c.s.).

Blagui c. Construction D.M. Turcotte T.R. inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ; Soreconi 100112002, Michel A. Jeannot, arbitre, AZ-50966627.

Françoise Lebeau, *Développements récents en droit de l'immobilier 2007, Les plans obligatoires de garantie des maisons neuves, un bilan après presque dix ans de la mise en vigueur du règlement Barreau du Québec* - Service de la formation continue.

Syndicat de copropriété « SDC Les Habitations Mélatti, 7014 Marie-Rollet et 7011 Louis-Hébert à Lasalle » c. Les Constructions G. Mélatti Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Soreconi 051006001, 11 août 2006, Me Jeffrey Edwards, arbitre

Boucher-Huet et al. c. Solvo Solutions Ltd et La Garantie Abritat Inc. Soreconi 131007001, 12 février 2014, Yves Fournier, arbitre.

9266-4374 Québec Inc. (Les Constructions Alyro) c. Phaneuf et GCR CCAC S16-022901-NP, 11 juillet 2017, Jean Philippe Ewart, arbitre.



Annie Asselin Martin et al. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Construction Stéphane Bédard, GMM 2008-12-002, 27 novembre 2008, Johanne Despatis, arbitre.

Takhmizdjian c. SORECONI et al., 2003 CanLII 18819 (QC CS) 9 juillet 2003 (Hon. juge Ginette Piché).

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Edwards 2010 QCCS 6578 (Hon. juge Michel Delorme).

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis 2007 QCCS 4701 (Michèle Monast, j.c.s.).

CRETE, Raymonde: «Dealing with Unfairness: Some observations on the Role of the Courts in Designing a Fair Solution», (2003) 36 U.B.C.L. Rev.519-540.

Syndicat des copropriétaires Place de la Falaise 556 c. Memora Construction inc., dossiers n^{os} 070309002, 080918002, 090505001, 090527001 et 090924001, 27 juillet 2010 (O.A.G.B.R.N.).

Syndicat de copropriété SDC Les Habitations Mélatti, 7014 Marie-Rollet et 7011 Louis-Hébert, à LaSalle c. Constructions G. Mélatti inc., décision n^o 13 249-3-1, dossier n^o 051006001, 11 août 2006 (O.A.G.B.R.N.).

Gouin c. Les Habitations Rea Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc. GAJD 2015047, 19 août 2015, Robert Masson, arbitre.

Dunsmuir c. Nouveau Brunswick, [2008] 1 R.C.S. 190

Pauline ROY, « La rénovation et l'acquisition d'un immeuble d'habitation : le difficile arrimage des mesures de protection », dans Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit spécialisé des contrats*, vol. 3, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 410.

Francine Mainville c. La Garantie Habitation du Québec inc. Centre commercial national et international du Québec, 01-0802, 31 janvier 2002, M^e Robert Masson, ing., arbitre, 2002 CanLII 49024 (QC OAGBRN).

La Garantie Habitation du Québec inc c. M^e Robert Masson et Francine Mainville 2002 CanLII 19657 (Denis Durocher, j.c.s.).

Nechi Investments. Québec (Autorité des marchés financiers) 2011 QCCA 214.

Centre de services scolaire de Montréal (Commission scolaire de Montréal) c. Alliance des professeures et professeurs de Montréal (FAE) 2021 QCCA 1095.

R. c. Lapointe, 2021 QCCA 360.

Bent c. Platnick, 2020 CSC 23.



Knight c. R., 2006 QCCA 1266.

Lamontagne c. R., 2006 QCCA 438.

S.G. c. R., 2009 QCCA 2001.

HyCanada inc. (Hyatt Regency Montréal) c. Syndicat des travailleuses et travailleurs de l'hôtel Méridien de Montréal (CSN), 2017 QCCA 1992.

Syndic de Moulée RL inc. 2017 QCCS 1386 (Gaetan Dumas, j.c.s.).

Mingole c. Construction Investipro Inc. et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) GAMM 2018-06-30 / 2018-08-06, 9 août 2019, M^e Karine Poulain, arbitre.

Mariane Vincent et Gilles Hurtubise c. IMAX Construction inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.

Alexis Waddel et Marie-Ève Dubois c. Les constructions Jacques Laporte inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.

Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées) 2006 CSC 14.

Borrelli c. Le Groupe Platinum Construction 2001 Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ CCAC S11-051701-NP, 5 septembre 2013.

Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, J.C.S.).

Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel 2016 QCCA 2094.

Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de) 2013 QCCA 1211.

