

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de la
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC.
(SORECONI)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

Dossier n°: Soreconi 240403001

YVES CHASSÉ

(« Bénéficiaire »)

c.

DÉVELOPPEMENT GLC INC.

(« Entrepreneur »)

et

LA GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (« GCR »)

(« Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE

Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ~ bâtiments détenus en copropriété divise, articles 26 et ss. du Règlement.

Demande de remboursement d'acomptes -

Non-réception de la partie privative ou des parties communes.

Fin des travaux des parties privatives - Fin des travaux des parties communes ~ Avis de fin des travaux et Parachèvement des travaux.

Faire appel ou non à l'Équité – art. 116 R.

Procédures concurrentes à la procédure arbitrale (i) par les Bénéficiaires, en passation de titre à la Cour Supérieure et (ii) par un créancier hypothécaire en faveur de qui il y a eu délaissement volontaire du bâtiment par l'Entrepreneur, en réclamation en indemnité de loyers et en expulsion des occupants à la Cour du Québec (suspension d'instance jusqu'à jugement final de la Cour supérieure) ~

Décision de l'Administrateur : N'a pas à statuer dans l'immédiat - Avis de l'Administrateur de suspension des réclamations des Bénéficiaires per razione d'une procédure judiciaire en cours.

Date de la décision arbitrale : 4 novembre 2024



TABLE DES MATIÈRES

I. LIMINAIRE

- A. *Jonction Initiale*
- B. *Décision Arbitrale – distinctes*

II. MANDAT ET LITIGE

III. DÉROULEMENT PROCÉDURAL ET PROCÉDURES CONCURRENTES

IV. LE RÈGLEMENT

V. SOMMAIRE DE FAITS PERTINENTS POUR LES PRÉSENTES

VI. CHRONOLOGIE

VII. PRÉTENTIONS, ARGUMENTS ET PLAIDOIRIES

- A. *Bénéficiaires*
- B. *Entrepreneur*
- C. *Administrateur*

VIII. QUESTIONS SOUS ÉTUDE

IX. ANALYSE ET MOTIFS

- A. *Entrepreneur*
- B. *Principes d'interprétation statutaire*
- C. *Objet et esprit du Règlement*
- D. *Compétence du Tribunal sous le Règlement*

(1) Équité

- (i) Article 116 R.
- (ii) Prendre source au Règlement

(2) Suppléer au silence

(3) Arbitrage ~ de novo

et compétence plus large qu'une réclamation ou dénonciation

E. *Définitions au Règlement*

- (1) Remboursement d'acomptes
- (2) contrat de vente
- (3) Le bâtiment – et lorsqu'en copropriété
- (4) Réception vs possession – Fin des travaux

(i) Contrat de garantie – au-delà du Règlement

(ii) Mémoire de convention - 'pré-occupation'

et habitabilité unité privative

(iii) Définitions – Réception et Fin des travaux

(iv) Absence d'Avis de fin des travaux et de Réception des parties communes.

F. *Ester sur parties communes – droit d'un syndicat de copropriété, mais droit d'un bénéficiaire ?*

X. CONCLUSIONS

XI. FRAIS D'ARBITRAGE

DISPOSITIF



IDENTIFICATION

ENTREPRENEUR :

DÉVELOPPEMENT GLC INC.
Attention : M. Stéphane Caumartin
201 rue Champlain,
Bromont (Québec) J2L3B2

BÉNÉFICIAIRE:

YVES CHASSÉ
Attention: M^e Yannick Messier
126, rue Principale, bureau 202
Granby (Québec) J2G 2V2

ADMINISTRATEUR :

GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Attention: M^e Marc Baillargeon
Contentieux Direction des services juridiques
Montréal (Québec)

Arbitre :

M^e Jean Philippe Ewart

Pour les Bénéficiaires :

M^e Yannick Messier,
Messier Avocat

Pour l'Entrepreneur :

Stéphane Caumartin, président

Pour l'Administrateur :

M^e Marc Baillargeon,
Contentieux Direction des services juridiques GCR

I. LIMINAIRE

- [1] La présente décision arbitrale se situe dans le cadre de deux décisions de l'Administrateur, à la suite de réclamations de M. Yves Chassé (en tous égards, uniquement pour alléger le texte « **Chassé** », ou le « **Bénéficiaire** ») et demande d'arbitrage (Soreconi n° 240403001) et de M^{me} Monique Perron (en tous égards, uniquement pour alléger le texte « **Perron** ») et demande d'arbitrage (Soreconi n° 240403002) (quelquefois, collectivement, les « **Bénéficiaires**»), pour lesquelles il y a eu préalablement une décision arbitrale du Tribunal de jonction d'instances datée du 8 avril 2024.



A. Jonction Initiale

- [2] Nonobstant jonction initiale, il est approprié maintenant de pourvoir à deux décisions arbitrales distinctes.
- [3] Chacune des décisions de l'Administrateur ne couvre qu'un seul point de réclamation, soit une demande par chacun des Bénéficiaires respectivement de remboursement d'acomptes alors que l'Administrateur conclut que «l'Administrateur n'a pas à statuer dans l'immédiat».
- [4] Cette jonction était appropriée tenant compte entre autre d'une similitude de faits des deux dossiers, visant le même l'Entrepreneur, dans un même projet, plus particulièrement de bâtiments unités unifamiliales comprises dans une même copropriété en rangée de 6 unités, et sujet de procédures devant les tribunaux de l'ordre judiciaire d'une part en passation de titres par les Bénéficiaires respectivement, et d'autre part soumis tous deux à des réclamations et demande d'expulsion par un créancier hypothécaire en faveur de qui il y a eu délaissement volontaire de ces 6 unités par l'Entrepreneur, dont les unités de Chassé et Perron respectivement.
- [5] En effet, la jonction d'instances permet de chercher à limiter les procédures et ainsi économiser le temps et les ressources du système de justice ainsi que les frais relatifs à ces recours judiciaires qui proviennent de la même source ou qui ont une connexité. Pour qu'on puisse voir ce principe d'économie s'appliquer, il faut que les instances soient jointes et alors à ce moment les instances pourront non seulement être instruites en même temps, mais aussi selon les circonstances jugées sur la même preuve.
- [6] Le Tribunal s'est alors inspiré de l'art. 210 C.p.c. (en suivi de l'art. 158 (1) C.p.c.) qui propose de joindre les instances pour qu'elles puissent être jugées sur la même preuve. Cet article prévoit aussi qu'il est possible qu'une ordonnance soit rendue afin « que la preuve faite dans l'une serve dans l'autre [instance] ou que l'une soit instruite et jugée avant les autres ».

B. Décision Arbitrale – distinctes

- [7] On note que les demandes de remboursement sont pour des montants différents, dans des circonstances de confirmation ou non de réception différentes.



- [8] De plus, toutefois, l'Instruction au mérite a identifié de l'avant des questions mixtes de fait et de droit distinctes qui ont porté le Tribunal, suite à l'Instruction, à pourvoir à deux décisions arbitrales séparées, dont la présente.
- [9] Cette approche tant de la jonction initiale que de pourvoir au mérite à deux décisions arbitrales distinctes est uniquement dans un cadre de l'application du Règlement (défini ci-dessous).

II. MANDAT ET LITIGE

- [10] Le Tribunal est initialement saisi des dossiers précités par nominations du soussigné du 7 mars 2024 en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (RLRQ. c. B-1.1, r.08) (« **Règlement** » ou « **R.** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), le tout suite quant à Chassé (dont dénonciation datée du 16 mai 2023 et réclamation reçue par l'Administrateur le 5 juin 2023) d'une décision de l'Administrateur (n° 200087-10288) (« **DécisionAdm 288** »).
- [11] Les décisions de l'Administrateur datées respectivement du 7 février 2024 tant pour Chassé que Perron (quelquefois, collectivement « **DécisionsAdm** ») pour couverture sous le plan de garantie au Règlement (« **Garantie** » ou « **Plan** ») sont, relativement à demande d'arbitrage du Bénéficiaire à la Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI) (« **Centre** ») datée du 28 février 2024 (« **Demande ARB** »), reçues par le Greffe du Centre le 1^{er} mars 2024 pour Chassé (de même date pour Perron).
- [12] Pour les fins soit comparatives ou de corrélation factuelle, on note, si requis, pour Perron (dont dénonciation datée du 25 mai 2023 et réclamation reçue par l'Administrateur le 29 mai 2023) une décision de l'Administrateur (n° 200087-10273) (« **DécisionAdm 273** »). Tel qu'indiqué, cette dénonciation et réclamation est sujet d'une décision arbitrale distincte.
- [13] Les DécisionsAdm sont toutes deux au même effet :
- « L'administrateur est d'avis qu'il ne peut statuer sur la réclamation du bénéficiaire puisqu'une procédure judiciaire est en cours.[...] L'administrateur met donc en suspens la réclamation du bénéficiaire ... ».
- [14] La Demande ARB réclame un remboursement d'acomptes.
- [15] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal a été confirmée.



- [16] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur (art. 109 R.) sont identifiées comme A- et les Pièces du Bénéficiaire sont identifiées sous cote P-. L'Entrepreneur n'a pas déposé de pièces.

III. DÉROULEMENT PROCÉDURAL ET PROCÉDURES CONCURRENTES

- [17] Le Tribunal est informé par les Bénéficiaires, pièces et procédures à l'appui, que des recours en reconnaissance d'un droit de propriété et en passation de titres sont intentés par Chassé le 25 novembre 2022 (460-17-003243-228) (Pièce P-4) (Pièce A-7 annexe VII et Pièce P-3) et par Perron le 18 novembre 2022 (460-17-003248-227) (Pièce P-3). La Cour supérieure a ordonné une gestion particulière de l'instance dans ces deux dossiers (Pièce P-5).
- [18] Le créancier hypothécaire, 9221-7827 Québec inc. (« **9221** »), suite à un délaissement volontaire de l'Entrepreneur en faveur de ce créancier¹, a intenté en Cour du Québec un recours en réclamation d'une indemnité de loyer et en expulsion des occupants sans droit le 3 octobre 2023 (460-22-007189-236). Ce recours est suspendu par jugement (11 mars 2024) (Pièce P-6) « ...pour valoir jusqu'au jugement de la Cour Supérieure passé en force des choses jugées dans le dossier 460-17-003243-227 » et dossiers joints.
- [19] Dans le cadre des procédures intentées par Chassé en passation de titres, 9221 a inscrit une défense et demande reconventionnelle en radiation d'une préinscription et en dommages sous laquelle sont soulignés d'autre part des avis d'hypothèque légale de construction et préavis d'exercice de plusieurs entités identifiées comme créanciers pour plus de 800 000 \$.
- [20] Dans le cadre du présent arbitrage, une conférence préparatoire est tenue le 2 avril 2024 par visioconférence, suite à des avis préalables aux Parties et à l'Administrateur avec descriptif des sujets devant être adressés.

¹ Le Tribunal saisit qu'un délaissement en certaines circonstances et conditions peut emporter dation en paiement (art. 1799 et 1800 C.c.Q.) tel que soulevé par la Cour d'appel (Hon. Émond, j.c.a.) dans *Garantie de construction résidentielle (GCR) c. 9257-2635 Québec inc.* 2016 QCCA 528 qui, en *obiter* d'une demande de permission d'appeler refusée, ajoute : « ... le raisonnement de l'arbitre mène à un résultat qui constitue une issue possible et acceptable pouvant se justifier en regard des faits particuliers de l'affaire... », raisonnement qui s'appuie sur un transfert de propriété convenu par les parties à cet arbitrage sous le Règlement. Le silence de la preuve pour nos fins au sujet des paramètres du délaissement ne permet pas selon le soussigné de statuer sur une dation en paiement ou d'une manière autre quelconque, même par inférence.



- [21] Lors de la conférence préparatoire, le procureur des Bénéficiaires est présent. L'Entrepreneur est absent nonobstant que le représentant de celui-ci, M. Stéphane Caumartin, avait confirmé sa présence par courriel du 9 mars 2024. Le Tribunal a retardé le début de la conférence, tenté de rejoindre l'Entrepreneur, sans succès. L'Administrateur avait indiqué ne pas être présent lors de cette conférence mais requérait (ayant confirmé autorisation préalable auprès du Tribunal) pourvoir à des représentations subséquemment, s'il en est.
- [22] Subséquemment à cette première conférence, un Cahier de l'Administrateur (art. 109 R.) est reçu, et les Parties et le Tribunal sont informés que M^e Marc Baillargeon agira à titre de procureur de l'Administrateur; celui-ci sera subséquemment présent aux conférences de gestion d'instance et Instruction.
- [23] Suite à la décision arbitrale sur jonction d'instances (8 avril 2024), l'Instruction au mérite est tenue le 3 mai 2024; sont présents les Bénéficiaires et l'Administrateur, et leurs procureurs respectifs, ainsi que l'Entrepreneur par son président, administrateur et actionnaire, M. Stéphane Caumartin (en tous égards, uniquement pour alléger le texte, « **Caumartin** »).

IV. LE RÈGLEMENT

- [24] Le Règlement est d'ordre public tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel ² et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle ³ et conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.
- [25] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue ⁴, et l'arbitrage au Règlement est *de novo* ⁵ d'une décision de l'Administrateur et non un 'appel' ou pourvoi de celle-ci.

² *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA) paragr. 11; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développements* 2011 QCCA 56, paragr. 13; *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211 (paragr. 18), confirmant en appel un jugement de la Cour supérieure confirmant la 'Décision arbitrale de Suspension' du soussigné et un ensemble de ses motifs.

³ Articles 5, 139 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08).

⁴ Idem, articles 20, 36 et 120 du Règlement.

⁵ *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286, paragr. 20 et 24.



V. SOMMAIRE DE FAITS PERTINENTS POUR LES PRÉSENTES

- [26] Le Bénéficiaire est intervenu avec l'Entrepreneur à un Contrat préliminaire de vente pour copropriété divise résidentielle daté du 4 juin 2021, unité unifamiliale en rangée de 6 unités (unité située en la Ville de Bromont, «**113-2** ») (Annexe IX, DécisionAdm 288) (« **Contrat Chassé** ») (ndlr : pour Perron : unité située en la Ville de Bromont, «**113-6**»).
- [27] Il s'agit d'unités unifamiliales en rangée en copropriété divise contenues dans un groupe de 6 unités (le « **113** »), ce qui est confirmé par le témoignage de Chassé devant le Tribunal.
- [28] Le projet, connu comme le projet 'Destination Le B' est divisé pour identification en phases. Les désignations de parties communes indiquent que les parties privatives 113-6 et 113-2, fractions de la même phase, ont toutes deux quote-part des parties communes de cette phase [lot 6 268 377-PC (« **Lot 113** »)] et aussi des parties communes à l'ensemble du projet [lot 6 268 368-PC (« **Lot Projet** »)] ainsi que des droits accessoires qui s'y rattachent.
- [29] La réclamation du Bénéficiaire vise remboursement d'acomptes, pour un montant total initialement dénoncé de 55 000,00\$, en suivi de l'émission de traites bancaires payables à l'ordre de l'Entrepreneur (dont copie des traites bancaires avec estampilles des dates, Annexes IV et V, DécisionAdm 288 et relevés d'opérations d'un compte de Chassé (Annexes II et III, et Vi, VII et VIII, DécisionAdm 288) de :
- 15 000 \$ datée du 21 avril 2020
20 000 \$ datée du 8 juin 2021
20 000 \$ datée du 19 mai 2022.
- [30] Alors que la première traite bancaire est datée du 21 avril 2020 et que le Contrat Chassé est en date de plus d'un an plus tard, la preuve documentaire identifie sur le bordereau copie de la traite, sous Notes, que celle-ci est pour les fins de 'l'Achat Propriété' du 113-2.
- [31] La preuve testimoniale est à l'effet que l'Entrepreneur a 'abandonné' le chantier, 'quitté les lieux lors du début des vacances de la construction', soit le ou vers le 14 juillet 2022 et n'est jamais revenu sur place (en date de l'Instruction, 3 mai 2024) pour compléter les travaux, ce que Caumartin confirme de même en témoignage.
- [32] L'Entrepreneur a pourvu à délaissement volontaire (29 mai 2023) en faveur de 9221 identifié comme créancier (Pièce A-7 Annexe VIII, DécisionAdm 273) visant *inter alia* à titre d'immeubles désignés les 113-2 et 113-6.



- [33] La date de livraison de 113-2 est prévue pour le 1^{er} octobre 2021.
- [34] Le Bénéficiaire est intervenu avec l'Entrepreneur à un 'Mémoire de convention' en date du 19 mai 2022 (Pièce P-12) qui stipule une 'prise de possession par anticipation' et se caractérise au texte de convention de 'pré-occupation' (« **Mémoire Chassé** »).
- [35] Pour fins comparatives, quoique Perron soit aussi intervenue à un Mémoire de convention, il y a des modalités prévues au Mémoire Chassé qui sont différentes ou directement en ajout et il est approprié de relever certaines de ces modalités et dispositions; nous y reviendrons. Le Mémoire Chassé prévoit signature d'un acte de vente notarié le ou vers le 20 juin 2022.
- [36] Alors que le Tribunal comprend que le notaire instrumentant puisse avoir recommandé ou coordonné que cet acte de vente ne soit pas par la suite exécuté, la preuve non contredite est à l'effet que cette vente n'a pas été conclue et alors que, par la suite, tel que mentionné ci-haut, l'Entrepreneur pourvoit le 29 mai 2023 à délaissement volontaire en faveur d'un créancier.

VI. CHRONOLOGIE

- [37] Un bref sommaire de certains éléments de chronologie au présent dossier :
- 2021.02.02 Contrat Préliminaire - Copropriété divise résidentielle, (formulaire GCR) daté du 6 juin 2021 (Pièce A-1, DécisionAdm273).
 - 2022.05.06 Mémoire de convention Chassé (possession par anticipation, pré-occupation) (Pièce P-12).
 - 2023.05.29 Délaissement volontaire en faveur de 9221 (Annexe XIII, DécisionAdm 288).
 - 2022.05.22 Mémoire de Convention (possession par anticipation).
 - 2022.07.14 Retrait~abandon du chantier par Entrepreneur.
 - 2023.10.03 Recours en réclamation d'indemnité de loyer et en expulsion des occupants intenté par 9221 – Cour du Québec (Pièce A-7 annexe IX, DécisionAdm 273).
 - 2022.11.18 Recours en reconnaissance d'un droit de propriété et en passation de titres intenté par Perron (Pièce A-7 annexe XIV, DécisionAdm 288).
 - 2023.11.27 Ordonnance de désignation d'une juge gestionnaire aux procédures de la Cour Supérieure précitées (Pièce P-5).
 - 2024.02.07 Décision de l'Administrateur.



- 2024.03.07 Confirmation de réception des demandes d'arbitrage de Perron et de Chassé et Nominations du Tribunal.
- 2024.03.11 Suspension d'instance, Cour du Québec (Pièce P-6).
- 2024.04.08 Décision arbitrale de jonction d'instances.
- 2024.05.03 Instruction au mérite.

VII. PRÉTENTIONS, ARGUMENTS ET PLAIDOIRIES

A. Bénéficiaires

- [38] Les Bénéficiaires avancent que le Tribunal arbitral a, en vertu du droit et en vertu des notions d'équité, le pouvoir de pallier à une injustice qui pourrait être commise ou à une application littérale ou une interprétation du Règlement qui viderait de son sens la mission du Plan. Plus particulièrement, qu'on viderait de sens l'objectif du Plan en privant les Bénéficiaires du droit au remboursement des acomptes, ce qui serait illogique vu l'absence de propriété en titres des Bénéficiaires.
- [39] L'article 116 du Règlement permet à l'arbitre de statuer en faisant appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.
- [40] Le procureur des Bénéficiaires indique que le litige se doit d'être tranché au moment où les droits se cristallisent, sans prendre en considération des hypothèses indéfinissables. L'enrichissement injustifié qui découlerait de l'hypothèse selon laquelle les Bénéficiaires deviendraient propriétaires en titres subséquemment à la décision de rembourser les acomptes n'est donc pas selon les Bénéficiaires à prendre en compte.

B. Entrepreneur

- [41] L'Entrepreneur souligne uniquement que les Bénéficiaires occupent respectivement leur unité sans paiement de loyer ou autrement.

C. Administrateur

- [42] Le remboursement d'acompte se fait dans les cas (i) où les Bénéficiaires n'ont pas pu prendre possession du bâtiment et (ii) ceux où les unités n'ont pas été complétées ou à tout de moins n'ont pas été rendues habitables. Le Règlement est clair dans de telles situations et conséquemment les Bénéficiaires ne devraient pas avoir droit respectivement à remboursement.



[43] La GCR est d'avis que :

- (i) même si les Bénéficiaires ne sont pas propriétaires en titres, le fait qu'ils habitent les unités qui ont été construites et sont habitables pour l'usage auquel elles sont destinées ne leur donnerait pas droit au remboursement des acomptes, et que
- (ii) les parties communes représentent un élément différent, elles relèvent du syndicat des copropriétaires et donc il n'y a pas de justification légale à obtenir un remboursement dans une telle situation.

VIII. QUESTIONS SOUS ÉTUDE

- [44] Qu'en est-il de l'application de l'article 26 du Règlement dans un cadre de contrat de vente aux circonstances du dossier ?
Pour ces fins, est-il requis de définir et fixer une fin des travaux, et soit pour les parties privatives, et/ou pour les parties communes ?
- [45] Tel que souligné sous la rubrique 'Prétentions, arguments et plaidoiries' aux présentes, qu'en est-il de l'approche de l'Administrateur alléguant que les Bénéficiaires habitent les unités qui sont construites et sont habitables pour l'usage auquel elles sont destinées et que conséquemment ne leur donnent pas droit au remboursement des acomptes ?
- [46] Que doit-on comprendre de l'expression 'contrat de vente' ? est-elle synonyme de 'Contrat préliminaire de vente - soit le Contrat Chassé - et/ou 'contrat pour la vente', 'contrats préliminaires', 'contrat original', 'contrat conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur', expressions utilisées aussi au Règlement ?
- [47] Tel que souligné sous la rubrique 'Prétentions, arguments et plaidoiries' aux présentes, qu'en est-il de l'approche de l'Administrateur que la question qu'il n'y a pas de réception des parties communes, représente un élément différent, que les parties communes relèvent du syndicat des copropriétaires et donc qu'il n'y a pas de justification légale à obtenir un remboursement dans une telle situation ?
Conséquemment, un bénéficiaire individuel peut-il réclamer relativement à des parties communes ou est-ce que ceci relève uniquement d'un syndicat de copropriétaires ?
- [48] S'il y a remboursement d'acomptes, comment concilier ce remboursement avec les conclusions d'une action en passation de titres et un jugement définitif sur ce recours?



IX. ANALYSE ET MOTIFS

A. *Entrepreneur*

- [49] Développement GLC Inc. (quelquefois « **GLC** ») est identifié comme Entrepreneur aux DécisionsAdm et à la Demande ARB et la preuve identifie que GLC est propriétaire du terrain (et de plus grande étendue, i.e. le projet 'Destination Le B') mais d'abondant on note sous certaines procédures devant les Tribunaux de l'ordre judiciaire (voir rubrique 'Déroulement procédural' ci-dessus) que l'on réfère en certaines occasions à Les Manoirs Sharcau Inc. comme entrepreneur général («**Sharcau** »).
- [50] Caumartin est président, administrateur et actionnaire respectivement de GLC et de Sharcau. On comprend et Caumartin confirme en témoignage que Sharcau a agi comme entrepreneur général et que GLC lui confie la construction des bâtiments du Projet.
- [51] Lors de l'instruction, le Tribunal a confirmé au 'Registre des détenteurs de licence RBQ' ⁶ que tant GLC que Sharcau ont chacun détenu une licence d'entrepreneur général, déclarée ('date de fin') pour Sharcau non valide au 2023-05-30 et pour GLC non valide au 2023-07-02.
- [52] On note la définition d'un Entrepreneur ⁷ au sens du Règlement:
- « 1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:
«entrepreneur»: une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, pour un bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le présent règlement; »
- (nos soulignés)
- [53] GLC est le propriétaire du terrain, promoteur immobilier qui retient Sharcau comme entrepreneur général et qui vend le terrain et le bâtiment aux promettants-acheteurs, et plus particulièrement pour nos fins, Chassé.
- [54] Que ce soit GLC ou Sharcau qui agit alors comme entrepreneur général, ceci n'a pas d'impact pour nos fins, chacun ayant eu alors une licence d'entrepreneur

⁶ Version consultée et téléchargée le 2024-04-03.

⁷ VOIR aussi la *Loi sur le Bâtiment* pour une définition (art. 7) et présomption d'être entrepreneur (art.8).



général, furent tous deux sous contrôle *de jure* et *de facto* de Caumartin, et en date des présentes, selon le Règlement (art. 96 R.) :

« 96. Les droits d'un bénéficiaire ne sont pas affectés par la cessation d'effet de l'adhésion d'un entrepreneur. »

- [55] On note l'approche générale du Règlement (art. 10 R. et 27 R.) et que l'on retrouve, soit au contrat d'entreprise ou de vente, application des règles de garanties qui découlent de chacune de ces circonstances, soit la garantie prévue par l'art. 2120 C.c.Q. (d'ordre public de protection⁸) applicable au contrat d'entreprise ou contrat de vente par l'effet de l'art. 1794 C.c.Q. (et 2124 C.c.Q.⁹ - pour le promoteur immobilier) qui assujetti la vente par un entrepreneur d'un fond et immeuble d'habitation aux règles du contrat d'entreprise relatives aux garanties, alors que la garantie de qualité prévue par l'article 1726 C.c.Q. au chapitre de la vente trouve application au contrat d'entreprise par l'effet de l'article 2103 C.c.Q.

B. Principes d'interprétation statutaire

- [56] Les éléments mixtes de faits et de droit au présent dossier vont requérir une analyse de diverses dispositions règlementaires du Règlement. Il est nécessaire d'analyser divers principes, méthodes, règles et présomptions d'interprétation juridique que ce soit de textes législatifs ou règlementaires.
- [57] Reprenons brièvement les méthodes d'interprétation, et certains principes, règles et présomptions d'interprétation pour nos fins¹⁰.
- [58] En primauté de ces méthodes, une première balise se retrouve à la *Loi d'interprétation* (Québec) (« **L.I.** »)¹¹:

« 41. Toute disposition d'une loi est réputée avoir pour objet de reconnaître des droits, d'imposer des obligations ou de favoriser l'exercice des droits, ou encore de remédier à quelque abus ou de procurer quelque avantage.

⁸ *Développement Tanaka inc. c. Corporation d'hébergement du Québec*, 2009 QCCS 3659 (appel rejeté).

⁹ 2124. « Pour l'application des dispositions du présent chapitre, le promoteur immobilier qui vend, même après son achèvement, un ouvrage qu'il a construit ou a fait construire est assimilé à l'entrepreneur. ».

¹⁰ Cette classification des procédés d'interprétation des lois est inspirée des travaux du Pr Pierre Issalys publiée par la Chaire de rédaction juridique Louis-Philippe-Pigeon. *L'interprétation des textes législatifs et réglementaires*, juillet à décembre 2017. <https://www.redactionjuridique.chaire.ulaval.ca/procedes-dinterpretation>.

¹¹ *Loi d'interprétation* L.R.Q. c. I-16.



Une telle loi reçoit une interprétation large, libérale, qui assure l'accomplissement de son objet et l'exécution de ses prescriptions suivant leurs véritables sens, esprit et fin. »

et d'intérêt :

« 41.1. Les dispositions d'une loi s'interprètent les unes par les autres en donnant à chacune le sens qui résulte de l'ensemble et qui lui donne effet. »
(nos soulignés)

[59] Notons déjà ce que la P^{re} Lauzière confirme :

« C'est aussi en vertu de cette règle [*ndlr* art. 41.1 L.I.] que l'emploi du même mot à plusieurs reprises dans le texte de loi fait présumer que le législateur a voulu lui donner partout la même signification et, a contrario, que l'emploi de mots différents fait présumer que le législateur a voulu leur donner des significations différentes. »¹²

[60] Diverses méthodes d'interprétation ont été retenues par la Cour Suprême du Canada, et alors que la Cour est d'avis que le compendium du *modern principle* (ci-dessous) exprimé initialement par le P^r. Elmer A. Driedger est celui maintenant retenu, divers jugements de la Cour Suprême reprennent ou placent une emphase particulière sur une ou l'autre des méthodes selon les circonstances.

[61] Diverses méthodes d'interprétation sont avancées par nos tribunaux et doctrine et il est d'intérêt de résumer pour mieux saisir l'analyse aux présentes :

littérale / grammaticale: une analyse du vocabulaire utilisé, selon les règles ordinaires du langage;

systématique : qui adresse la cohérence de la loi, soit interpréter en tenant compte de l'ensemble des parties.

téléologique : consiste à interpréter la loi en fonction de son but, son objet ou sa finalité; dans le cadre de l'accomplissement de l'objet, soit d'identifier l'objet ou la finalité de la loi, et ce, à la lumière de son texte et du contexte global et par la suite de l'interpréter de façon à permettre la pleine réalisation de cet objet. ¹³.

¹² Lucie LAUZIÈRE, Professeure titulaire, Faculté de droit, Université Laval, *L'Interprétation des lois*, Rédaction juridique, Chaire de l'Université Laval, 2012, p.9 (s. 3.1).
www.redactionjuridique.chaire.ulaval.ca/sites/redactionjuridique.chaire.ulaval.ca/files/lauziere-interpretation_des_lois_2012.pdf

¹³ VOIR Mélanie SAMSON, *Interprétation large et libérale et interprétation contextuelle : convergence ou divergence?*, (2008) 49 C. de D. 297, 318.



contextuelle : est inhérente à toute forme d'interprétation juridique et on la retrouve dans chacun des différents procédés d'interprétation.

pragmatique : on doit alors retenir une conception pratique et dynamique de l'interprétation conduisant à un résultat juste et raisonnable. À l'inverse, il faut éviter de donner à la loi un sens qui produise des effets absurdes, ridicules, futiles, déraisonnables, inéquitables ou illogiques.

[62] Le P^r P.A. Côté dans son *Interprétation des lois* considère que les principes et règles d'interprétation n'ont toutefois qu'une valeur supplétive; celles-ci ne se présentent pas sous forme de règles impératives [...] et qu'elles ne sont pas absolues mais constituent plutôt des guides et des arguments ¹⁴.

[63] En parallèle aux méthodes et règles d'interprétation législatives, nos tribunaux ont élaboré des règles d'origine jurisprudentielle et la doctrine nous permet d'autre part de bénéficier d'une analyse de cet ensemble.

[64] La Cour Suprême du Canada a maintes fois repris l'application du modern principle énoncé par le professeur Driedger (que la Cour cite : E.A. Driedger *Construction of Statutes* (2^e éd. 1983)), qui fait consensus en tant que méthode d'interprétation législative depuis l'arrêt *Stuart Investments Ltd.* rendu en 1984 :

« [TRADUCTION] Aujourd'hui il n'y a qu'un seul principe ou solution: il faut lire les termes d'une loi dans leur contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec l'esprit de la loi, l'objet de la loi et l'intention du législateur. » ¹⁵

(nos soulignés)

[65] Dans l'affaire *de Bon-Secours* en 1994, la Cour Suprême ¹⁶ enseigne :

« [...] Dans *La Reine c. Golden*, 1986 CanLII 50 (CSC), [1986] 1 R.C.S. 209, aux pp. 214 et 215, le juge Estey pour la majorité explique l'arrêt *Stuart* en ces termes: [. . .] la règle applicable ne se limite pas à une interprétation de la loi littérale et presque dépourvue de sens lorsque, selon une interprétation plus large, les mots permettent d'arriver à une conclusion réalisable et compatible avec les objectifs évidents de la loi en cause. »

(nos soulignés)

¹⁴ Pierre-André CÔTÉ, avec la collab. de Stéphane BEAULAC et Mathieu DEVINAT, *Interprétation des lois*, 4^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2009, paragr. 134 et 136.

¹⁵ *Stuart Investments Ltd. v. The Queen*, [1984] 1 SCR 536, p. 578.

¹⁶ *Québec (Communauté urbaine) c. Corp. Notre-Dame de Bon-Secours*, [1994] 3 R.C.S. 3, 17.



[66] D'abondant, la Cour Suprême en 1998, commentant d'autres auteurs sur le sujet, reprend ce leitmotiv du *modern principle*¹⁷.

[67] Cette approche est d'ailleurs demeurée le fer de lance de l'interprétation des lois depuis l'affaire *Stuart* (précitée) dans de nombreuses décisions de la Cour Suprême, tel sous *Vavilov*¹⁸ (en 2019) pour les fins d'interprétation d'un texte de loi ou d'un règlement qui confirme ainsi l'utilisation de la méthode moderne d'interprétation :

[118] Notre Cour a adopté ce « principe moderne » en tant que méthode appropriée d'interprétation des lois [...] les questions concernant leur sens soient tranchées à la suite d'une analyse qui tient compte du libellé, du contexte et de l'objet de la disposition concernée, que l'entité chargée d'interpréter la loi soit une cour de justice ou un décideur administratif. [...] »

([Références omises; nos soulignés])

[68] De même, très récemment en Décembre 2021¹⁹ dans une affaire d'interprétation de l'expression 'entreprise' au sens des lois fiscales sous la plume de Hon. Suzanne Côté (décision unanime, banc de 7) qui écrit (tel que ciblé par *Stuart* plus de 30 ans auparavant) :

[3] [...] Ces mots doivent être interprétés en suivant leur sens ordinaire et grammatical et de manière à s'harmoniser avec leur contexte global et les objets de la LIR. » (ndlr : LIR : *Loi de l'impôt sur le Revenu*). (nos soulignés)

[69] Dans le cadre d'un appel d'un arrêt de notre Cour d'appel, la Cour Suprême (2022) sous un banc de 9, unanime,²⁰ appuie une interprétation littérale et grammaticale sous laquelle le sens ordinaire et grammatical du libellé est clair et l'intention du législateur est manifeste

« [21] L'interprétation statutaire consiste à lire les termes de la disposition [traduction] 'dans leur contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical'.

¹⁷ *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 R.C.S. 27, par. 21. VOIR aussi *Bell ExpressVu Limited Partnership c. Rex* [2002] 2 R.C.S. 559, par. 26); au même effet, confirmant E. A. Driedger, dans un cadre autre que législation fiscale, *Harvard College c. Canada (Commissaire aux brevets)*, 2002 CSC 76 (CanLII), [2002] 4 RCS 45, paragr. 154.

¹⁸ *Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, 2019 CSC 65.

¹⁹ *Canada c. Loblaw Financial Holdings Inc.*, 2021 CSC 51, Jugement rendu le 3 décembre 2021 (j. Côté, unanime).

²⁰ *R. c. J.D.*, 2022 CSC 15.



[70] Donc en sommaire, pour interpréter le Règlement, et c'est ce qui guide le Tribunal, une application de la '*modern principle*' règle moderne de Driedger, soit le contexte d'ensemble législatif et son complément réglementaire, en suivant le sens ordinaire et grammatical des mots harmonisé avec le but, l'objet et l'esprit de la loi sous le prisme de l'intention du législateur, le tout permettant une emphase sur une ou plusieurs des méthodes d'interprétation selon les circonstances.

C. Objet et esprit du Règlement

[71] Tel que mentionné, le Règlement est d'ordre public, et plus est d'ordre public de protection ce qui porte la Cour d'appel (2011) a reprendre la même approche (de 2004, sous l'arrêt *Desindes*, précité) alors que l'Hon. Rochon souligne dans un arrêt qui traite du Règlement et du Plan:

« En l'espèce, ce plan de garantie est au bénéfice des personnes qui ont conclu un contrat avec un entrepreneur pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf. »²¹ (nos soulignés)

[72] La Régie du Bâtiment pour sa part :

« Le 1^{er} janvier 2015, l'organisme a effectué une refonte de ce règlement pour mieux protéger les acheteurs de résidences neuves [...] »²².

Le Tribunal dans le cadre de son analyse est sensible à cette qualification.

[73] La Cour Suprême a analysé l'ordre public de protection à diverses reprises entre autres afin de le distinguer de l'ordre public de direction :

«... l'ordre public de protection qui vise à protéger spécifiquement certains contractants qui peuvent se trouver en situation de vulnérabilité. »

[74] En sommaire, cette qualification du Règlement comme d'ordre public de protection milite en faveur d'une interprétation large et libérale [art. 41 L.I.] en faveur de 'protéger les acheteurs de résidences neuves', personnes considérées vulnérables [ndlr : dans le contexte global du Règlement].

²¹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*, 2011 QCCA 56, paragr. 10.

²² Voir aussi, quant à la confirmation que la protection des acheteurs de bâtiments résidentiels est au cœur des préoccupations du législateur dans le cadre du Règlement, entre autres découlant d'une jurisprudence constante, *Raymond Chabot Administrateur provisoire inc. c. Entreprises Landco inc.*, 2019 QCCS 4305, para. 31, s'appuyant *Garantie Abritat inc. c. Régie du bâtiment du Québec* 2015 QCCS 682.



D. Compétence du Tribunal sous le Règlement

(1) Équité

(i) Article 116 R.

[75] Il a été fait grand cas aux plaidoiries du pouvoir du Tribunal de faire appel à l'équité au sens de l'art. 116 du Règlement.

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

[76] L'Hon. Michèle Monast, j.c.s., procède à une étude approfondie dans la cause *Dupuis* (précitée) (où l'administrateur recherche une révision judiciaire pour excès de juridiction) et commente quant à l'article 116 du Règlement :

« [45] L'article 116 du règlement précise que l'arbitre doit décider selon les règles de droit et mentionne qu'il peut faire appel aux règles de l'équité si les circonstances le justifient.

[46] C'est le cas, notamment, lorsque l'application littérale des dispositions du règlement ne permet pas de remédier à une situation donnée ou lorsque les circonstances font en sorte que l'interprétation stricte du règlement est susceptible d'entraîner un déni de justice parce qu'elle ne permet pas d'en appliquer l'esprit et d'assurer la protection des droits des parties ». ²³ [citations omises - nos soulignés]

[77] De même, sous la plume du juge Dufresne de la Cour Supérieure (maintenant de la Cour d'appel) dans l'affaire *Piquette* dans le cadre spécifique de sa décision sur compétence:

« L'article 116 du Règlement est une autre manifestation de la volonté du législateur d'accorder une grande latitude à l'Arbitre appelé à décider d'un différend.

Il n'est pas fréquent de retrouver une disposition expresse autorisant un décideur à faire appel à l'équité. Cette mention est significative d'une volonté de mettre en place, au bénéfice des parties visées par le Règlement, un mécanisme de règlement des différends qui soit efficace. » ²⁴

(nos soulignés)

(ii) Prendre source au Règlement

[78] Quoique le Tribunal n'est pas assujéti au *stare decisis* horizontal (les décisions de d'autres arbitres sous le Règlement), on se doit de souligner que le recours de faire appel

²³ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, 2007 QCCS 4701.

²⁴ *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Lebire, et Piquette et al*, [2002] J.Q. no 3230 (C.S.) paragr. 97 et 98.



à l'équité au Règlement a été le sujet de diverses décisions arbitrales qui considèrent que le pouvoir sous l'article 116 R. doit prendre source au Règlement (certains avançant de prendre source au contrat de garantie – ce que le soussigné considère hasardeux : toute disposition d'un contrat contraire au Règlement est à mon avis nulle *ab initio* (art. 5 et 139 R). Nous y reviendrons.)

[79] Récemment (2023), la Cour Supérieure adresse de nouveau l'utilisation de l'équité au Règlement dans l'affaire *Construction Design* ²⁵ qui pourvoit à une analyse détaillée d'une part de l'art. 116 R., et d'autre part circonscrit les concepts de 'date de réception des parties communes' et de 'l'avis de fin des travaux' sous copropriété divise. Qu'il suffise de citer pour nos fins, plus particulièrement :

« [112] Le Tribunal estime donc que l'organisme réglementaire voulait accorder à l'arbitre décideur un pouvoir exceptionnel et rare en droit civil.

[118] L'équité peut donc être utilisée afin d'appliquer le Règlement d'une façon à favoriser une partie, notamment le bénéficiaire, et pas l'autre, [...]

Et plus particulièrement :

[127] D'abord, l'article 116 est, en ce qui concerne l'arbitre, d'application générale. L'article et donc, l'appel à l'équité s'appliquent à toutes questions qui pourraient lui être soumises en vertu du Règlement pour décision. »

(nos soulignés)

[80] L'équité au Règlement doit toutefois selon le Tribunal faire l'objet d'une utilisation raisonnable et judicieuse, et ne peut être utile à habiliter un décideur à contredire un texte qui semble limpide, à tout le moins sans ambiguïté déterminante.

(2) Suppléer au silence

[81] En plus de favoriser une interprétation du Règlement qui peut favoriser une partie plutôt qu'une autre (soit en utilisant ou non le pouvoir d'équité), on peut aussi souligner que le Tribunal a compétence pour suppléer au silence du Règlement tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour Supérieure dans des dossiers de révision de décisions arbitrales, tel dans l'affaire *Dupuis* ²⁶ (précitée) qui affirme dans un cadre du Règlement:

²⁵ *Groupe Construction Design 450 inc. c. Morissette*, 2023 QCCS 3827.

²⁶ Op. cit. *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, paragr. 75.



« [75] ... Il [ndlr. arbitre] 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. ».

(nos soulignés)

(3) Arbitrage ~ de novo²⁷ et compétence plus large qu'une réclamation ou dénonciation

[82] Le Règlement stipule :

« 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 [...] »

et

« 106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section ».

(nos soulignés)

[83] Un arrêt phare de notre Cour d'appel sous la plume de Hon. Rayle (J.C.A.) dans l'affaire *Desindes* quant au Règlement traite entre autre du concept de 'différend' de l'administrateur de refuser de parachever certains travaux (et qui comprenait aussi un refus d'indemniser pour retard, élément non significatif pour nos fins) et alors que le juge de première instance avait statué que la décision de l'arbitre à ce dossier était en excès de juridiction (puisqu'il avait refusé d'ordonner ce parachèvement mais avait plutôt ordonné un remboursement d'acomptes, énonçant :

« Le différend soumis à l'arbitre par les requérants portait donc uniquement sur la décision de l'administrateur [...] de refuser de parachever... et ces refus étaient les seuls fondements de la réclamation (la demande) des requérants (voir article 106 du Règlement, ...). C'est ce différend qui portait sur cette décision de ... l'administrateur [...] et aucun autre différend. L'arbitre n'était pas saisi d'un différend portant sur des 'acomptes' »

ce qui porte la Cour d'appel à renverser le jugement de première instance et à conclure qu'un différend n'est pas fonction de la seule réclamation d'un bénéficiaire :

« On ne doit pas confondre la réclamation des intimés avec le différend qui découle de la suite des événements, le cas échéant. »²⁸

²⁷ Op. cit. 9264-3212 *Québec Inc. c. Moseka*, note 5.

²⁸ Op. cit. *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, paragr. 32.
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)
Jean Philippe Ewart, Arbitre



et, de plus :

« Je conclus de ce qui précède que le différend n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire ou de l'entrepreneur face à la décision prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur, et que ce différend, s'il n'est pas résolu par entente... le sera par la décision d'un arbitre qui est finale et sans appel... »²⁹ (nos soulignés)

[84] Un dernier élément à souligner, mais non le moindre. La Cour Suprême dans l'affaire *Tranchemontagne c. Ontario* nous enseigne:

« 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 [...] »

« 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. [...] »³⁰

E. Définitions au Règlement

(1) Remboursement d'acomptes

[85] Dans les circonstances du Contrat Chassé et de sa Demande ARB en remboursement d'acomptes, les dispositions applicables de couverture du Plan pour nos fins se retrouvent (rubrique *Garantie relative aux bâtiments détenus en copropriété divise* (ch. II, section II, § 2. du Règlement) plus particulièrement l'article 26 R., et pour les acomptes (art. 30R.) qui se lisent :

²⁹ Id, paragr. 33. L'Honorable Rayle fait référence en note à l'article 18 (7) du Règlement, qui a été par la suite remplacé par une combinaison d'une nouvelle rédaction des paragr. 5 et 6 de l'article 18, qui sont toutefois au même effet et sont, pour les fins des présentes, en parallèle aux dispositions de l'art. 34 du Règlement applicable dans les cas de bâtiments détenus en copropriété divise.

³⁰ *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées* 2006 CSC 14.



« 26. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

1° dans le cas d'un contrat de vente:

a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;

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

(nos soulignés)

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. »

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

1° pour les acomptes, 50 000 \$ par fraction prévue à la déclaration de copropriété;

[...] »

(2) contrat de vente

[86] Une note quant au contrat préliminaire au Règlement, dont l'expression 'contrat de vente' à l'art. 26 (1) R. (alors que le Règlement utilise aussi *inter alia* les expressions 'contrat préliminaire'³¹ et contrat 'original'³²).

[87] On retrouve l'expression 'contrat pour la vente' (tel à l'art. 2 R.) ou 'contrat de vente' (tel qu'à l'art. 26 R. précité) et ces deux expressions sont les plus couramment utilisées au Règlement.

³¹ Uniquement à l'art. 87 paragr. 6 R. et à l'annexe II, 6 (a) du Règlement.

³² Utilisé uniquement afin de distinguer le contrat original d'une entente écrite subséquente convenue avec l'entrepreneur en référence à des travaux supplémentaires, tel à la définition de parachèvement des travaux.



- [88] Le principe de l'uniformité des expressions, tel que souligné par la Cour Suprême, veut qu'un terme ait le même sens dans l'ensemble des textes législatifs et règlementaires dans le cadre d'une loi ou règlement, à moins que le contexte ne s'y oppose.³³
- [89] Toutefois, le contrat de vente à l'art. 26 R. se doit, selon le soussigné, de référer au contrat préliminaire (tel d'ailleurs que l'intitulé du Contrat Chassé et son objet qui y est stipulé).
- [90] D'abondant, la Cour d'appel, dans l'arrêt récent *Belvédère de la Gare*³⁴ (2022) dans un cadre d'unités de condominium, réfère à l'arrêt sous la plume de la Juge en chef Hon. Manon Savard de la Cour d'appel dans *Ly c. Construction Sainte Gabrielle*³⁵ (2018) et stipule « ...qu'il ne faut pas confondre la qualification de celui-ci [ndlr : contrat préliminaire] avec celle du contrat final envisagé ».
- [91] La Cour d'appel sous *Ly* rejette l'approche de la juge d'instance qui caractérisait les 'contrats préliminaires de vente d'immeubles' de 'contrats mixtes de vente et d'entreprise' qui seraient assujettis aux règles de résiliation d'un contrat d'entreprise (2125 C.c.Q. et ss.) et adopte plutôt la caractérisation du contrat prévu aux articles 1785 et ss. C.c.Q :

« [23] Le Code civil du Québec, aux articles 1785 à 1794, assujettit la vente d'immeubles à usage d'habitation à des règles particulières qui visent à protéger l'acquéreur lorsqu'il en fait l'acquisition d'un constructeur ou d'un promoteur dans le but de s'y loger. [...] [citation omise]

[24] [...] Différents auteurs voient dans ce contrat préliminaire une promesse bilatérale de vente et d'achat d'un immeuble, bâti ou à bâtir. »

et plus particulièrement fait référence au Règlement :

³³ *Thomson c. Canada (Sous-ministre de l'Agriculture)*, [1992] 1 R.C.S. 385, 400 (j. Cory) dans le cadre de l'interprétation du mot 'recommandations'. qui figure au par. 52(2) de la *Loi sur le Service canadien du renseignement de sécurité* doit être considérée dans son ensemble afin d'en dégager l'objet. Aucune autre démarche n'est nécessaire pour établir l'intention du législateur lorsque le texte de la loi est clair et sans ambiguïté. » (nos soulignés)

Cité sous *Ville de Montréal c. 9114-6308 Québec inc.*, 2017 QCCA 331 dans le cadre d'un projet de redéveloppement de condominium. Voir également Pierre-André Côté, *Interprétation des lois*, 4e éd., Montréal, Les Éditions Thémis, 2009, n° 1235 et s., p. 282 et s.

³⁴ *Belvédères de la Gare inc. c. Moro Arcadi* 2022 QCCA 699, paragr. 23 et 24, Hon. Hogue, Morissette, Schrager.

³⁵ *Ly c. Construction Sainte Gabrielle inc.* 2018 QCCA 1438, paragr. 23 à 28, Hon. Savard, Doyon et Mainville.



« [29] On précise les obligations du promettant-acheteur et celles du vendeur, de même que les garanties applicables aux immeubles à être bâtis, lesquelles, à première vue, semblent correspondre aux exigences du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. On spécifie que le transfert de propriété surviendra à la date de signature de l'acte de vente devant notaire. »

(nos soulignés)

(3) Le bâtiment – et lorsqu'en copropriété

[92] La définition de bâtiment au Règlement (art. 1 R.) s'applique à l'ensemble des dispositions du Plan, tant détenus ou non en copropriété divise :

«bâtiment»: le bâtiment lui-même, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soit le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain français;»

[93] Alors que la notion de bâtiment n'est pas littéralement réadressée aux bâtiments détenus en copropriété divise (ch. II, section II, § 2. du Règlement) et que l'expression 'partie privative' n'est pas définie au Règlement, le Code Civil s'y adresse (*inter alia* articles 1042 – 1046) et le Règlement (art. 25 R.) par une définition complémentaire enseigne :

«parties communes»: celles faisant partie du bâtiment et énumérées à l'acte constitutif de copropriété ou, en l'absence de dispositions spécifiques dans cet acte, celles énumérées à l'article 1044 du Code civil.³⁶

(4) Réception vs possession – et Fin des travaux

(i) Contrat de garantie – au-delà du Règlement

[94] Au formulaire préimprimé de la GCR 'Contrat de garantie, bâtiments détenus en copropriété divise' déposé au dossier alors que la définition de réception des parties communes (paragr. 2.26) est non pas verbatim mais de substance celle du Règlement, la définition de 'réception de la partie privative' cherche à inclure une prise de possession de la partie privative pour être caractérisée de réception d'une partie privative au Règlement

« 2.25 « Réception de la partie privative »: Moment où le Bénéficiaire déclare accepter de l'Entrepreneur, avec ou sans réserve, la Partie privative

³⁶ « 1044. Sont présumées parties communes le sol, les cours, balcons, parcs et jardins, les voies d'accès, les escaliers et ascenseurs, les passages et corridors, les locaux des services communs, de stationnement et d'entreposage, les caves, le gros œuvre des bâtiments, les équipements et les appareils communs, tels les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations, y compris celles qui traversent les parties privatives. ».



qui est en état de servir à l'usage auquel on la destine. Elle survient à la première des éventualités suivantes :

2.25.1 la date à laquelle le Bénéficiaire prend possession de la Partie privative; ou

2.25.2 la date de signature de la Déclaration de pré-réception à la section Déclaration de réception.»

[95] Une simple possession pour valoir réception, c'est se méprendre sur ce que le Règlement prévoit et nous rappelons le libellé de l'art. 5 R. :

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

(ii) Mémoire de convention - 'pré-occupation' et habitabilité unité privative

[96] Les Bénéficiaires, respectivement, et l'Entrepreneur, ont convenu dans le cadre de mémoires de convention en mai 2022 d'une 'prise de possession par anticipation'.

[97] Le Mémoire Chassé (du 19 mai 2022) et pour fins comparative le mémoire de même type auquel intervient Perron daté du 6 mai 2022 (« **Mémoire Perron** ») prévoient certaines dispositions identiques, alors que le Mémoire Chassé prévoit des dispositions ou constats autres, tel jouir de l'unité et du stationnement à titre de '... pré-occupation et non de à titre de locataire.' et réfère à une prise de possession de l'unité et de ses espaces de rangement et de stationnement'.

[98] Les Mémoires stipulent une majoration d'une indemnité « de pré-occupation » mais sans autre référence à cette indemnité et conséquemment on ne peut saisir sur quelle base initiale on devrait appliquer la majoration.

[99] On retient du Mémoire Perron que celui-ci réfère uniquement à « entreposer ses biens meubles dans la propriété » pour définir 'prise de possession par anticipation' alors que le Mémoire Chassé pour ces fins réfère plutôt à « ... prendre possession de la propriété » de 113-2, celui-ci prévoyant toutefois *inter alia* :

« 2.0 En considérant de telle prise de possession par anticipation, la Partie de Première Part [ndlr : Chassé] s'engage à procéder à la signature de l'acte de vente notarié le ou vers le 20 juin 2022, à verser un dépôt supplémentaire de 20 000 \$ payable à Développement GLC inc. »

[100] La preuve démontre que ce dépôt a été versé.



[101] L'obligation subséquente de Chassé à cette 'pré-occupation', de cette 'prise de possession par anticipation', expressions au texte du Mémoire Chassé qui selon le Tribunal caractérisent l'intention des parties est de pourvoir à assurance des biens meubles et assurance responsabilité, et donc soit certes pas de souscrire à une assurance habitation sur l'unité 113-2 :

« 3.0... aura les mêmes responsabilités et charges qu'un propriétaire dès la prise de possession de ladite propriété au même titre que si l'acte de vente notarié eut été signé lors de cette prise de possession ... détenir une assurance maison pour ses biens et meubles ainsi qu'une assurance responsabilité. »

[102] Les Parties conviennent que cette pré-occupation par Chassé ne le sera pas à titre de locataire.

« La Partie de Première Part jouira de l'unité et du stationnement à titre de Partie à la présente convention de pré-occupation et non à titre de locataire.

Toutefois, malgré la prise de possession par la Partie part de l'unité et de ses espaces de rangement et de stationnement, il n'y aura pas de transfert de propriété de l'unité, de l'espace de rangement et de stationnement en faveur de la partie de Première part et ce, tant et aussi longtemps que l'acte de vente notarié devant intervenir entre les parties n'aura pas été dûment exécuté et que les sommes payables à cette occasion par la Partie de Première à la Partie de Deuxième Part n'auront pas été entièrement payées. ».

[103] De nouveau, possession n'équivaut pas à réception dans les circonstances.

[104] Analysons plus en détail que la réception au Règlement emporte un acte juridique.

(iii) Définitions – Réception et Fin des travaux

[105] Il est pertinent, pour nos fins, d'identifier certaines définitions de l'article 25 du Règlement et par la suite de reprendre celles-ci dans le cadre des circonstances aux présentes.

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

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



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

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

«réception des parties communes»: l'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires, lorsque celui-ci est formé et qu'il n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur. La réception et cette déclaration se font à la fin des travaux de chacun des bâtiments qui font l'objet d'une copropriété par phases.

- [106] La définition de cette réception au Règlement prévoit un 'acte'; l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter, qu'il soit sous la « réception de la partie privative»: ou à la «réception des parties communes», est dans chaque cas un acte juridique.
- [107] On note que le remboursement d'acomptes est prévu pour nos fins à l'article 26 R. et ce pour manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception.
- [108] C'est le cas aux présentes, il n'y a pas eu réception de la partie privative de l'unité 113-2. En effet, la preuve admissible au dossier est complètement silencieuse quant à réception de la partie privative sur le 113-2. D'abondant on note que ni les Parties ni l'Administrateur ne soulèvent aucune question lors de l'Instruction relativement à un réception ou non de la partie privative de l'unité 113-2.
- [109] De plus, et d'abondant, le Tribunal a noté toutefois des commentaires de fait par Chassé incluant quant à des travaux qu'il effectue dans son unité lors de son témoignage sur des questions autres qui lui sont posées, et le Tribunal en infère qu'il n'y a pas réception sur le 113-2, en conformité des art. 2846 et 2849 C.c.Q.
- [110] Enfin, il demeure d'intérêt pour nos fins de tenir compte de l'art. 33.1 R. (procédures applicables à une réclamation fondée sur 26 R. – avant réception) qui stipule à son paragr. 2 et fait référence à l'application de l'art.34 R.:



2° pour la mise en œuvre de la garantie des acomptes ou de la garantie de parachèvement des travaux avant la réception du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur. La procédure décrite aux paragraphes 2 à 6 de l'article 34 s'applique à cette réclamation compte tenu des adaptations nécessaires:

[111] Quant aux parties communes, la preuve prépondérante est que ni Chassé ni Perron ne reconnaissent une réception quelconque des parties communes, ce que supporte de plus la preuve testimoniale, incluant celle de l'Entrepreneur.

(iv) Absence d'Avis de fin des travaux et de Réception des parties communes.

[112] Le C.c.Q. ne réfère à la notion de 'fin des travaux' que dans le contexte des contrats d'entreprise et réfère alors à une notion d'ouvrage (art. 2098 C.c.Q.), notion qui n'est pas définie par le Code, la Cour suprême soulignant toutefois :

« [22] [...] La notion d'ouvrage n'est pas définie par le Code, mais l'art. 2110 C.c.Q. tend à indiquer qu'elle désigne un produit fini, qui est complété à un moment précis auquel le client en prends livraison. ». ³⁷

Le Règlement, d'ordre public, est plus explicite.

[113] On se rappelle que la première étape du processus de réception des parties communes est l'envoi par l'Entrepreneur d'un avis de fin des travaux au syndicat de copropriété, lorsque celui-ci est formé et qu'il n'est plus sous son contrôle, ainsi qu'à chaque bénéficiaire (copropriétaire) connu.

[114] La preuve démontre qu'il n'y a eu aucun avis de fin des travaux pour le Bâtiment.

[115] Il y a preuve non contredite que des travaux dans le cadre de la copropriété du Lot 113, entre autres pour le stationnement et la piscine extérieure, ne sont pas complétés. Le Tribunal note qu'un stationnement et une piscine sont exclus de la couverture du Plan en conformité de l'art. 12 paragr. 9 du Règlement.

[116] Toutefois, il y a plus relativement à une fin des travaux des unités du Lot 113, tel l'accès au Bâtiment lui-même et la sécurité conséquente des habitants, tel qu'en fait foi *inter alia* la photographie insérée par l'Administrateur en page frontispice de la Décision Adm.

³⁷ *Pellerin Savitz s.e.n.c.r.l. c Guindon* [2017] 1 RCS 575



- [117] Diverses jurisprudences arbitrales se sont adressées à la question de réception des parties communes et plus particulièrement en ce qui nous occupe dans les cas où aucun avis de fin des travaux n'avait été reçu.
- [118] Dans l'affaire *241 Deslières*³⁸ notre collègue M^e A. Zoltowski, soulève la question d'une absence de réception d'un avis de fin des travaux par l'omission et négligence de l'entrepreneur et détermine une date de réception des parties communes qui correspond à la date d'une déclaration d'un professionnel retenu par le bénéficiaire (postérieure donc d'environ 18 mois à la déclaration effectuée par le professionnel représentant de l'entrepreneur). On ne retrouve pas une telle déclaration quelconque au dossier.
- [119] D'intérêt, notre collègue Michel Jeanniot s'adresse dans l'affaire *Les Villas du Golf II*³⁹ à une situation factuelle ayant de nombreux aspects similaires aux présentes, soit un projet qui consiste en un ensemble immobilier incluant des phases sujettes de l'arbitrage sous le Règlement, ayant chacune un syndicat distinct, le tout chapeauté d'un syndicat de copropriété global; un projet qui de la preuve selon l'arbitre n'est toujours pas complété, dans l'ensemble les parties privatives sont reçues (acceptées) par leurs propriétaires respectifs, mais les parties communes sont substantiellement incomplètes (i.e. rue, voies d'accès, terrassement, piscines, parcs, éclairages aménagement paysager) et l'Entrepreneur a fait cession de ses biens sans avoir au préalable effectué ces travaux.
- [120] De plus, cette affaire détermine absence de réception des parties communes (nonobstant document de réception – jugé inopposable aux bénéficiaires notamment parce que non transmis à ceux-ci et que le syndicat demeurerait en tout point contrôlé par l'entrepreneur); de même, l'arbitre commente sur l'usage de l'équité au Règlement dans les circonstances devant lui.
- [121] Les Bénéficiaires requièrent « ... de façon ancillaire de se prévaloir des dispositions de l'article 26 et suivants du Règlement et demande [sic] le remboursement des acomptes versés à l'[e]ntrepreneur ... » ce que le dispositif n'adresse pas, mais l'arbitre refuse au syndicat un remboursement (qu'il n'a pas versé). Quant à une réception des parties communes, l'arbitre détermine toutefois

³⁸ *Syndicat 241 rue Deslières c. Société en commandite Clairevue*, CCAC S08-090601-NP, 5 décembre 2008, M^e Albert Zoltowski, Arbitre.

³⁹ *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*, CCAC: S09-180801-NP & S09-100902-NP, 15 mars 2010, Me Michel A. Jeanniot, Arbitre, Centre Canadien d'arbitrage commercial – publié sous SOQUIJ.



une date de réception des parties communes, bénéficiant d'informations déposées subséquemment (auprès de l'Inspecteur Général des Institutions Financières) quant au changement de contrôle du syndicat, situation distincte des présentes.

[122] Le Tribunal retient *inter alia* cette détermination d'absence de réception des parties communes d'un projet 'intégré' par constat que les travaux relatifs aux parties communes, quoique pouvant être exclus de la couverture prévue au Règlement, ne sont pas complétés (alors que les parties privatives sont 'acceptées').

[123] Notons finalement l'approche de notre consœur M^e J. Despatis dans une décision bien structurée sous *Syndicat de copropriété Les Jardins St-Hyppolyte* ⁴⁰ qui souligne que :

« La réception des parties communes d'une copropriété est une étape cruciale pour déterminer l'étendue de certaines garanties énoncées au *Règlement* puisque certaines couvertures sont assujetties à des délais extinctifs qui courent à compter de la réception des parties communes. »

cite l'article 33 du Règlement :

« **33.** [...]

Les parties communes visées par la garantie doivent être inspectées avant leur réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur, le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur. »

et conclut :

« Ainsi, le *Règlement* entoure cette question de la réception d'un indéniable formalisme [...]. En bref, il ne s'agit pas d'une simple formalité.

...

Ainsi, selon cette disposition, la réception des parties communes est l'aboutissement d'un processus par lequel le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat, donc l'acheteur, reconnaît qu'on a complété les travaux relatifs aux parties communes à une date donnée. L'article 25 veut que cette reconnaissance soit mise en mouvement par la transmission à chaque copropriétaire connu d'un avis formel de l'entrepreneur le notifiant qu'il estime avoir complété les travaux. »

(os soulignés)

F. Ester sur parties communes – droit d'un syndicat de copropriété, mais droit d'un bénéficiaire ?

⁴⁰ *Le Syndicat de copropriété Les Jardins St-Hyppolyte c. 9129-2516 Québec Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, Me Johanne Despatis, Arbitre, Décision arbitrale en date du 20 novembre 2008 au dossier GAMM 2008-09-002.



[124] L'Administrateur plaide que les parties communes représentent un élément différent, elles relèvent du syndicat des copropriétaires et donc il n'y a pas de justification légale à obtenir un remboursement d'acompte dans une telle situation.

[125] Il n'est pas nécessaire d'aller plus avant à rechercher à la preuve la constitution d'un syndicat de copropriétaires du Lot 113, il ne semble pas y avoir eu constitution, tant par l'absence de propriété d'unités que de l'absence à la preuve d'une action quelconque.

[126] Un syndicat de copropriété est une personne morale distincte, tel qu'énoncé à l'article 1039 C.c.Q. et le Code spécifie à l'alinéa 1 de l'article 1081 que le syndicat peut intenter une action dans le cas de vices :

« 1081. Le syndicat peut intenter toute action fondée sur un vice caché, un vice de conception ou de construction de l'immeuble ou un vice du sol. Dans le cas où les vices concernent les parties privatives, le syndicat ne peut agir sans avoir obtenu l'autorisation des copropriétaires de ces parties. »

[127] Cette approche de principe, sans reconnaître un droit exclusif au syndicat, est d'ailleurs suivie par les auteurs⁴¹ mais, toutefois, la question d'à-propos est plutôt de déterminer si un bénéficiaire copropriétaire peut lui aussi intenter un recours visant une partie commune, ou si ce droit est exclusif au syndicat.

[128] Nonobstant une certaine jurisprudence qui avance que le copropriétaire divis n'a pas la compétence dans le cas d'une partie commune, une revue d'auteur des courants jurisprudentiels sur cette question se retrouve sous une étude comparative France-Québec⁴² par laquelle l'auteur P.G. Champagne considère *inter alia*⁴³ que cette jurisprudence de première instance (i.e. *inter alia Poirier c. Spagnolo et Lemyre c. Arcand*⁴⁴) ne représente pas l'état du droit au Québec, mais que l'on doit s'appuyer, quant à la jurisprudence trouvant application sur la *ratio*

⁴¹ JOLI-COEUR, Yves, *Regroupement des gestionnaires de copropriété du Québec*, vol 2, no 3, mars 2002, p.6: « Le Code civil du Québec clairement établit le pouvoir, la qualité et l'intérêt juridique du syndicat d'instituer tous les recours engendrés par les vices et déficiences affectant l'immeuble ».

⁴² CHAMPAGNE, Pierre G., *Les recours du copropriétaire pour vices cachés affectant les parties communes : étude comparative France-Québec*, au recueil de textes *Développements récents en droit de la copropriété divisée*, Service de la formation continue du Barreau du Québec, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2008, 171, aux pp. 201 et ss.

⁴³ Dans le cadre d'une revue de l'impact de 1081 C.c.Q mais aussi de 1077 C.c.Q qui se lit :
« 1077. Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de conception ou de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire. ».

⁴⁴ *Poirier c. Spagnolo*, J.E. 2000-1533 et *Lemyre c. Arcand*, B.E. 2000BE-1199 (C.Q.).
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)
Jean Philippe Ewart, Arbitre



de l'arrêt de notre Cour d'appel dans *Belcourt Construction Co. c. Creatchman*, où on peut lire, tel que cité par l'auteur:

« Mais je ne vois rien dans ces articles [441v, 441y et 441z] qui restreint le droit individuel de chaque copropriétaire de poursuivre son vendeur pour vices cachés, soit en annulation de la vente, soit en diminution du prix. Il me semble évident que chacun des copropriétaires a, en l'espèce, l'intérêt suffisant selon l'article 55 C.P. pour exercer ce droit fondamental. Or, en l'absence d'un texte clair et précis ayant pour effet d'en priver le copropriétaire, je ne vois pas qu'on puisse par simple inférence conclure que les administrateurs pourraient, à l'exclusion des copropriétaires, exercer un recours en annulation de la vente ou en diminution de son prix alors qu'ils ne sont aucunement partie à la vente. »⁴⁵

(nos soulignés)

[129] Ce jugement précède l'adoption de l'article 1081 C.c.Q, toutefois un deuxième jugement de la Cour d'appel en 1996, aussi cité par l'auteur, précise, sous la plume de Forget J., citant d'ailleurs Paré J. sous le même extrait de *Belcourt Construction*

« Notre cour a, dans *Belcourt Construction inc. c. Creatchman*, reconnu au propriétaire divis le droit d'exercer contre son vendeur les recours qui découlent de la garantie contre les vices cachés.

Je ne retiens donc pas le moyen d'appelante fondé sur l'irrecevabilité du recours en annulation intenté par un propriétaire divis.

Le recours étant recevable [...] »

[130] Finalement, dans une cause en décembre 2004, Bousquet J., devant une plaidoirie qui s'appuyait sur les affaires précitées de *Poirier c. Spagnolo* et *Lemyre c. Arcand* confirme l'application de *Belcourt* et repousse la jurisprudence contraire :

« [77] Le procureur ... cite deux décisions de tribunaux de première instance conformes à l'interprétation proposée de l'article 1081 C.c.Q. mais le Tribunal est d'avis que la décision contraire de la Cour d'appel dans l'affaire *Belcourt Construction Co. c. Creatchman* s'applique toujours malgré la réforme du Code civil. »⁴⁶

En effet, Bousquet J. considère:

« [76] Cet argument n'est pas fondé pour les motifs suivants :

⁴⁵ *Belcourt Construction Co. c. Creatchman* [1979] C.A. 595, pp.601-2.

⁴⁶ *Parent c. Daniel et al*, C.Q.M. no 500-32-072244-033, le 6 décembre 2004, Hon. F. Bousquet.



L'article 1081 C.c.Q. confère au syndicat l'intérêt juridique pour exercer un recours relatif aux parties communes mais il ne prévoit pas que le syndicat est le seul à pouvoir exercer un tel recours.

L'interprétation proposée aurait pour effet de priver un acheteur de son recours en résolution de la vente lorsqu'il découvre qu'une partie commune, la fondation par exemple, nécessite de coûteuses réparations.

En l'absence de disposition claire à cet effet, il n'y a pas lieu de conclure que le législateur a limité ou diminué les droits de l'acheteur lors de l'adoption de l'article 1081 C.c.Q. » ⁴⁷

(nos soulignés)

[131] Prenant en considération ce qui précède, le Tribunal conclut que l'article 1081 C.c.Q, utilisant une formulation de « ... le syndicat peut intenter... » n'apparaît pas constituer une exclusivité d'ester, mais au contraire a été créé pour simplement faciliter un recours et que quant au recours en annulation, l'arrêt de la Cour d'appel *SHDM c. Bergeron* ⁴⁸ a réglé la situation et que quant aux autres recours, en dommages ou diminution, la décision de *Belcourt* milite fortement en faveur du droit individuel de copropriétaire de poursuivre sur une partie commune d'un bâtiment en copropriété divise.

[132] Conséquemment, et contrairement aux prétentions de l'Administrateur, le Tribunal est d'avis qu'un bénéficiaire individuel peut valablement déposer une dénonciation et réclamation tant pour son intérêt dans les parties communes que pour sa partie privative. Ceci pourrait être d'intérêt dans le cadre du dispositif et Ordonnances aux présentes.

X. CONCLUSIONS

[133] La date de réception est d'importance pour déterminer l'étendue de certaines garanties énoncées au Règlement puisque certaines couvertures sont assujetties à des délais extinctifs qui courent à compter soit de la réception des parties communes ou de la date de remise de l'avis des fins de travaux. Dans nos circonstances toutefois, et selon la preuve au dossier, le Tribunal ne peut conclure à une date de réception des parties communes.

⁴⁷ Ibid.

⁴⁸ *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Bergeron*, [1996] R.J.Q. 2088 (C.A.), p. 2091 et 2092.



[134] Le Tribunal prend en considération que l'Entrepreneur a une fois de plus au présent dossier manqué à ses obligations contractuelles lorsqu'il a unilatéralement décidé de ne plus vendre une résidence au Bénéficiaire ⁴⁹.

[135] CONSIDÉRANT que la définition de « parties communes » (art. 25 R.) précise 'celles faisant partie du bâtiment'.

[136] CONSIDÉRANT que la «fin des travaux des parties communes» prévoit comme condition que le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine.

[137] CONSIDÉRANT qu'il n'y a pas de fin des travaux des parties communes, confirmé par la preuve non-contredite au dossier et conséquemment pas de « réception des parties communes ».

[138] CONSIDÉRANT que le Bénéficiaire peut en certaines circonstances agir dans un cadre de réclamation pour parties communes ⁵⁰.

[139] CONSIDÉRANT que la « réception de la partie privative » se définit comme l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter la partie privative, acte juridique, et que Chassé n'a jamais déclaré accepter la partie privative de l'unité 113-2.

[140] CONSIDÉRANT que la propriété d'un copropriétaire en copropriété divise emporte une partie privative à usage exclusif et une quote-part des parties communes dont la valeur relative de chaque fraction de la copropriété divise est établie (art. 1041 C.c.Q.) par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions tel que stipulé plus avant à l'art. 1046 C.c.Q. :

« 1046. Chaque copropriétaire a sur les parties communes un droit de propriété indivis. Sa quote-part dans les parties communes est égale à la valeur relative de sa fraction. ».

[141] CONSIDÉRANT que la «fin des travaux des parties privatives» est la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire

⁴⁹ VOIR aussi pour circonstances analogues 9264-3212 *Québec inc. (Habitations Lussier) et Papoulias* (O.A.G.B.R.N.2016-12-06), SOQUIJ AZ-51456031, M. Claude Dupuis, Arbitre, GAMM).

⁵⁰ VOIR la jurisprudence et doctrine sous la rubrique '*Ester sur parties communes*' ci-dessus, et VOIR AUSSI : *Tremblay c. Beaulieu*, 2013 QCCQ 5881; *Lalonde c. 9232-6941 Québec Inc.*, 2014 QCCQ 87, et *Guillot c. Lusignan* 2013 QCCQ 5882 qui stipule :

« [50] Le droit de poursuite du syndicat de la copropriété contre l'entrepreneur ne peut empêcher le recours des demandeurs contre les vendeurs d'un bien qui demeurent responsables de la garantie de qualité du bien et de leurs agissements lors de la vente. »



et relatifs à sa partie privative sont exécutés ou au plus tard la date de fin des travaux des parties communes.

- [142] CONSIDÉRANT que nonobstant les exclusions de couverture du Plan applicables, à l'art. 29 R., la Garantie demeure applicable tenant compte *inter alia* de l'état des lieux notamment de l'accès au Bâtiment et des parties communes.
- [143] CONSIDÉRANT en *ratio decidendi* que le Règlement stipule que la couverture de la Garantie dans chaque cas, avant (art. 26 R.) et après (art. 27 R.) la réception de la partie privative ou des parties communes emporte que l'inclusion de parties privative et communes est conjonctif.
- [144] ET CONSIDÉRANT que le Bénéficiaire n'est pas détenteur de titres de propriété, ce qui exclut une demande de parachèvement des travaux si considéré avant réception des parties communes (alors que cet état de fait est uniquement dû à l'omission, négligence ou refus unilatéral de l'Entrepreneur de pourvoir à un contrat de vente de l'unité visée ce qui constitue tel que précédemment souligné un manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales et contractuelles (indépendamment de tout autre manquement que révèle la preuve)).
- [145] Le Tribunal est d'avis que Chassé est en droit de réclamer remboursement d'acomptes en conformité de l'art. 26 par 1 a) R. sujet à la limite stipulée à l'art. 30 para 1 R.
- [146] Dans les circonstances, le Tribunal reconnaît selon la preuve documentaire les montants d'acomptes versés de 15 000 \$, 20 000 \$ et 20 000 \$ (déboursés représentant un total de 55 000 \$) dont total pour remboursement aux présentes tel que précité limité au Règlement pour 50 000 \$.
- [147] On note que le rôle du Tribunal n'est pas de déterminer la responsabilité de l'Entrepreneur qui peut découler d'autres lois ou forum, et alors hors la compétence du Tribunal, mais bien d'agir quant à un différend portant sur une décision de l'Administrateur concernant une réclamation, et donc de déterminer s'il y a manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles afin de circonscrire la couverture de la Garantie.
- [148] 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 du Bénéficiaire ou de l'Entrepreneur ou ayants-droits, quant au fond.

- [149] Toutefois, le Tribunal ne peut ignorer les éléments de preuve au dossier qui visent des procédures devant les tribunaux de l'ordre judiciaire, un recours en reconnaissance d'un droit de propriété et en passation de titres par le Bénéficiaire, dans l'état de ce dossier en Cour Supérieure (notant suspension de recours de 9221 en Cour du Québec) lors de l'Instruction des présentes et de la prise en délibéré par le Tribunal (du même jour).
- [150] Le procureur du Bénéficiaire avance que le litige se doit d'être tranché au moment où les droits se cristallisent, sans prendre en considération des hypothèses indéfinissables. Le Tribunal comprend que ceci signifierait soit lors de la date effective du Contrat Chassé, ou de la réclamation du Bénéficiaire ou à tout le moins lors de l'Instruction et que le Tribunal ne devrait pas prendre en considération tout élément futur, donc hypothétique.
- [151] Les droits et obligations découlant d'un contrat sont fixés et cristallisés dès sa conclusion, à moins que les parties ne le prévoient autrement. Avec égards, ce principe assure que l'entente entre les parties est régie par la loi en vigueur au moment de la formation du contrat⁵¹ mais le Tribunal considère que ceci n'exclut pas que, pour un droit particulier à ce même contrat, ce n'est que lors de la naissance de ce droit que les conditions d'exercice de ce droit doivent s'appliquer, donc droit selon les circonstances du remboursement d'acomptes.
- [152] Dans les circonstances présentes, et tenant compte de la compétence du Tribunal d'adjuger dans le cadre du Règlement, le Tribunal pourvoie au remboursement des acomptes au Bénéficiaire pour un montant de 50 000 \$, en conformité d'autre part du maximum de montant de remboursement prévu à l'article 30 du Règlement.
- [153] Dans une affaire récente (2022), *Raymond Chabot Inc.*, est *ès qualités* de syndic à la faillite de *Bel Habitat et al.* '... qui fait cession de ses biens, emportant les acomptes dans son sillage'.
- [154] Ce jugement déclaratoire⁵² adresse l'interprétation des art. 9 et 10 du Règlement (versions pour bâtiments non détenus en copropriété divise de l'approche des art. 26 R. et 27 R.). Les demandeurs soutiennent que GCR (défenderesse et la Régie du

⁵¹ *Scene Holding Inc. c. Galeries des Monts inc.*, 2024 QCCA 704, para 94 et ss.

⁵² *Syndic de Bel Habitat inc.* 2022 QCCS 111 (Hon. C. Immer).



Bâtiment intervenante) doit effectuer les travaux de parachèvement, jusqu'à la limite de 300 000 \$ prévue au Règlement alors que GCR avance qu'ils n'ont droit qu'au remboursement des acomptes.

[155] La Cour aborde entre autres la question de l'enrichissement injustifié dans un contexte de détention des titres et conclut toutefois :

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

[156] Conséquemment, et afin de ne pas pourvoir à ordonnance qui pourrait résulter en un enrichissement injustifié, le Tribunal est d'avis que le dispositif aux présentes se doit de pourvoir à ce que ce montant de 50 000 \$ des sommes allouées à titre d'acomptes se doit d'être déposé en fidéicommiss par l'Administrateur auprès du compte en fidéicommiss du Centre selon les ordonnances et délais au dispositif des présentes.

XI. FRAIS D'ARBITRAGE

[157] Les frais d'arbitrage des présentes sont à charge de l'Administrateur en conformité de l'art. 123 du Règlement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[158] **ORDONNE** à La Garantie Construction Résidentielle (« **GCR** ») en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (« **Règlement** ») de pourvoir au paiement d'un montant de 50 000 \$ à titre de remboursement d'acomptes en faveur de Yves Chassé, déposé auprès de Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI), en fidéicommiss, à l'attention du Greffe, avec instructions et confirmation que le soussigné conserve juridiction (« **Montant entiercé** »).

[159] Le Tribunal conserve juridiction au dossier afin *inter alia* de pourvoir à Ordonnance(s) de remise du Montant entiercé selon les conclusions d'un jugement définitif dans le cadre des procédures en reconnaissance d'un droit de propriété et en passation de titres intentés par Yves Chassé le 25 novembre 2022 (dossier n° 460-17-003243-228), et dossiers joints à celui-ci si requis, afin que le Montant entiercé soit :

- (i) remis au Bénéficiaire prenant en considération le montant alors requis en paiement par le Bénéficiaire pour passation de titres de l'unité située en la Ville de Bromont et définie à la présente décision arbitrale comme «113-2»,



OU
(ii) remboursé et remis à GCR,

le tout et ce, à la discrétion alors du Tribunal, dans le cadre de sa compétence.

[160] **ORDONNE** en conformité du Règlement que les coûts du présent arbitrage soit assumés par GCR, 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 l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

[161] **RÉSERVE** à GCR ses droit à être indemnisé par l'Entrepreneur pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragr.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.

DATE: 4 Novembre 2024.



M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre

