

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Chapitre B-1.1, r. 8)

CANADA
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :
Société pour la résolution des conflits (SORECONI)

N° dossier Garantie : 213040-11939
N° dossier SORECONI : 240511001

Entre

**Le groupe Kana inc. /
Domania construction**
Entrepreneur

ET

Aquakern inc.
Bénéficiaire

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE FINALE

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour le Bénéficiaire : Mohamed Yacoub

Pour l'Entrepreneur : Nabil Glenza

Pour l'Administrateur : absent

Date de l'audience : 20 février 2025

Date de la sentence : 3 mars 2025

DESCRIPTION DES PARTIES

ENTREPRENEUR :

Le groupe Kana Inc./
Domania Construction
a/s Nabil Glanza
3504 1ère rue
Longueuil, Qc, J3Y 8Y5

BÉNÉFICIAIRE:

Aquakern Inc.
a/s Mohamed Yacoub
7935 rue Rostand
Brossard, Qc. J4X 2R6

ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

Tribunal d'arbitrage

Roland-Yves Gagné
Arbitre/Soreconi
Place du Canada
1010 ouest, de la Gauchetière #950
Montréal, Qc. H3B 2N2

PIÈCES

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Acte de vente signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 13 avril 2023;
- A-2 Contrat de garantie signé par le Bénéficiaire (sic!) le 10 avril 2023;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires (sic!) et l'Entrepreneur le 12 avril 2023;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-4 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 28 avril 2024, incluant :
 - Photos;
 - Formulaire de dénonciation daté du 28 avril 2024;
- A-5 Formulaire de réclamation daté du 22 mai 2024;
- A-6 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires, incluant:
 - Formulaire de dénonciation daté du 28 avril 2024 (voir A-4)
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Correspondance(s)

- A-7 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur du 13 juillet 2023 au 15 mai 2024;



- A-8 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur daté du 12 août 2024, incluant :
- Lettre de reconnaissance;
- Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ ou expertise(s)
- A-9 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
 Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-10 La décision de l'Administrateur datée du 30 août 2024;
- A-11 En liasse, la décision rectifiée de l'Administrateur datée du 4 octobre 2024, ainsi que la preuve de remise par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-12 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 8 janvier 2025, incluant:
- Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 23 décembre 2024;
 - Décision rectifiée de l'Administrateur daté du 4 octobre 2024 (voir A-11);
 - Demande de provision pour frais datée du 5 novembre 2024;
- A-13 Curriculum Vitae du conciliateur William Laverdière.

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 Requête introductive;
 E-2 Convention co-entreprise;
 E-3 Contrat de gestion
 E-4 Certificat de signature;
 E-5 Contrat de gestion 3 unités;
 E-6 Acte de vente;
 E-7 Décision de l'Administrateur du 30 août.

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 Échange de courriels;
 B-2 Échange de courriels.

INTRODUCTION.....	4
La demande d'arbitrage.....	4
Les contrats de coentreprise, de gestion immobilière, de garantie, le formulaire d'inspection préreception et l'acte de vente	4
Les deux décisions de l'Administrateur	5
Nabil Glenza pour l'Entrepreneur	7
Historique après le 30 août 2024	7
Relations entre les parties.....	8
Plaidoirie de l'Entrepreneur	11
Mohamed Yacoub pour le Bénéficiaire.....	12
Historique après le 30 août 2024.....	12
Relations entre les parties.....	13
Plaidoirie du Bénéficiaire.....	16
Échanges de courriels envoyés après l'audience	16
DÉCISION	17
Le Règlement ne permet pas l'émission d'une décision rectifiée contradictoire	18
Erreur de droit quant au fond de la décision.....	22
Le contrat de gestion et l'obligation de la remise du contrat de garantie	23
L'article 138 du Règlement n'est pas applicable au prolongement du délai	24
Conclusion.....	25
Demande d'arbitrage de la décision du 30 août 2024.....	26
FRAIS	27
CONCLUSION	28



INTRODUCTION

La demande d'arbitrage

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le *Règlement*) d'une décision rectifiée de l'Administrateur GCR du 4 octobre 2024, reçue par SORECONI le 1^{er} novembre 2024 et par la nomination du soussigné comme arbitre en substitution le 29 janvier 2025.

[2] Par courriel du 14 janvier 2025, l'Administrateur écrivait aux parties :

Il est à noter que l'Administrateur (GCR) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, n'a pas non plus de représentation à faire, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement.

En conséquence, le Tribunal est libre de procéder à l'audition au moment qu'il jugera opportun, en l'absence de représentants de GCR, cette dernière s'en remettant à la Sentence arbitrale à venir.

[3] Le différend que l'Entrepreneur a avec la décision rectifiée de l'Administrateur du 4 octobre 2024 qu'il demande au Tribunal d'arbitrage de trancher est :

[3.1] le 4 octobre 2024, GCR a accueilli la réclamation du Bénéficiaire pour « défectuosité aux armoires » ;

[3.2] à la suite d'une décision du 30 août 2024 qui rejetait la même réclamation pour dénonciation tardive.

Les contrats de coentreprise, de gestion immobilière, de garantie, le formulaire d'inspection préreception et l'acte de vente

[4] Le 8 juillet 2020 (pièce E-2), la société Bénéficiaire *Aquakern* représentée par Mohamed Yacoub a signé un contrat de coentreprise avec la société Entrepreneur *Le Groupe Kana* représentée par Nabil Glenza, contrat qui mentionne au paragraphe 1.1, intitulé « But visé » :

Les comparants entendent participer ensemble à un projet de construction domiciliaire en la ville de La Prairie qui consistera en l'achat d'un terrain et la construction de trois phases d'immeubles résidentiels de 7, 9 et 13 unités. Les comparants contribueront en part égale au projet, Aquakern agissant en tant qu'investisseur et Kana en tant que constructeur.

[5] Le 1^{er} janvier 2023 (pièce E-3), la société Bénéficiaire *Aquakern* a signé un « Contrat de Gestion Immobilière et Représentation Locative » avec *Nikolaos Drakopoulos/Nabil Glenza Immobilier Inc.* :

[5.1] à l'audience, les deux parties ont confirmé la date du document, qui dit « 1/12/2023 » comme signifiant le 1^{er} janvier 2023, même si ;



- [5.1.1] le contrat est pour la gestion de l'unité 417 et que le document stipule que le Bénéficiaire est propriétaire des lieux « Le Propriétaire possède le titre de propriété de la propriété décrite ci-dessous : 417 rue [... caviardé par le Tribunal] » ;
- 5.1.1.1. le contrat dit « Preamble C Le Propriétaire désire engager les services de l'Agent pour gérer la propriété immobilière et l'Agent désir[e] offrir lesdits services suivant les dispositions ci-après » ;
- [5.1.2] alors que l'acte de vente est postérieur, le 13 avril 2023 (pièce A-1) ;
- [5.2] à l'audience, le représentant du Bénéficiaire, Mohamed Yacoub, affirme que Nabil Glenza a créé une compagnie de gestion et c'est ce dernier qui a engagé Nikolaos Drakopoulos.
- [6] Le 12 avril 2023 (pièce A-2) le contrat de garantie GCR entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire est signé par Nabil Glenza pour l'Entrepreneur et Nikolaos Drakopoulos comme gestionnaire et le mot Bénéficiaire est rayé sur ce contrat.
- [7] Le 12 avril 2023 (pièce A-3) le formulaire d'inspection pré-réception est signé par Nabil Glenza pour l'Entrepreneur et Nikolaos Drakopoulos comme gestionnaire et le mot Bénéficiaire est rayé.
- [8] Le 13 avril 2023 (pièces A-1 et E-6), devant notaire, l'Entrepreneur vend l'unité objet du présent arbitrage au Bénéficiaire.

Les deux décisions de l'Administrateur

- [9] Dans une première décision du 30 août 2024, l'Administrateur a rejeté ainsi la réclamation du Bénéficiaire quant à la défectuosité des armoires vu la tardivité de la dénonciation ;
- [9.1] le Tribunal note que la décision réfère aux articles 17 et 19.1 du *Règlement* qui sont les articles miroirs pour les bâtiments non détenus en copropriété, des articles 33 et 35.1 du *Règlement* applicables ici, l'unité étant une unité de copropriété (le contrat de garantie, pièce A-2, réfère à une copropriété) :

Le bénéficiaire dénonce des défectuosités sur les portes d'armoires de cuisine, élément constaté le premier juillet 2023, situation à laquelle ils ont informé l'entrepreneur et l'administrateur par écrit le 28 avril 2024, soit environ (10) mois suivant la constatation des faits, ce qui nous situe en première année de garantie. Lors de la visite des lieux, le bénéficiaire mentionne qu'il n'a pas vu ni signé le formulaire d'inspection pré-réception daté du 12 avril 2023.

Le formulaire d'inspection pré-réception a été signé par la compagnie de gestion de l'entrepreneur.

De plus, le bénéficiaire mentionne qu'il faisait partie du projet, mais qu'il n'a aucun lien avec la compagnie de gestion.

Le bénéficiaire mentionne être passé chez le notaire le 13 avril 2023.



En janvier 2023, selon le bénéficiaire, le logement a été visité par les locataires et c'est à ce moment-là que la problématique a été découverte pour la première fois. Rappelons-nous que le bénéficiaire n'était pas encore propriétaire de l'immeuble à ce moment-là.

Les locataires ont emménagé le premier juillet 2023, et la problématique n'était toujours pas réglée. Le bénéficiaire mentionne avoir reçu des promesses de la part de l'entrepreneur concernant la réparation des armoires de cuisines, sans toutefois fournir de preuves écrites de ces échanges à l'administrateur.

Dans le document de remise des clés / possession du logement, les dommages aux armoires sont mentionnés, ce qui prouve qu'ils ne sont pas dus à des dommages causés par les locataires. (Voir annexe 2)

En considérant que le bénéficiaire n'était pas propriétaire au moment de la première visite des locataires, la date de connaissance de la problématique par le bénéficiaire doit être établie à la réception de l'immeuble.

En considérant le non-respect de l'article 17 et 19.1 du règlement par l'entrepreneur, une période de (12) mois est prévue au règlement pour dénoncer la problématique.

Dans ce cas, la période de garantie pour les malfaçons apparentes est venue à échéance le 16 avril 2023 et le délai de (12) mois de recours ou de mise en œuvre de la garantie est venue à échéance le 16 avril 2024, soit (12) jours précédant la dénonciation.

Analyse et décision

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 1 rencontre les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

L'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente a été découverte et dénoncée dans les délais prévus au Règlement.

Nous sommes toutefois d'avis que la réclamation n'a pas été transmise dans les délais. En effet, le délai entre la réception de la réclamation écrite, par l'administrateur versus la date de réception établie (13-04-2023) par l'administrateur n'a pas été respecté. De plus, nous tenons à préciser que malgré le paragraphe 1 de l'article 19 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs tel qu'expliqué ci-haut, nous considérons que la réclamation n'a pas été transmise dans un délai raisonnable tel que mentionné au paragraphe 2 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Dans les circonstances, en raison du délai de transmission déraisonnable, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1.

- [10] Dans une deuxième décision du 4 octobre 2024, qualifiée par GCR de décision rectifiée, l'Administrateur a accueilli la réclamation du Bénéficiaire en ajoutant ce qui suit à sa première décision :

Toutefois, à la suite de la décision #9092, de nouvelles informations ont été transmises par le bénéficiaire.

Effectivement, en plus de ne pas avoir signé le formulaire d'inspection pré-réception et le contrat de garantie, le bénéficiaire n'a reçu aucun document au sujet de la garantie avant la dénonciation.



L'administrateur est d'avis que l'entrepreneur n'a pas respecté ses obligations de transmettre l'ensemble des documents relatifs à la garantie permettant à l'administrateur de pouvoir transmettre l'ensemble de la documentation relative à la garantie et par conséquent au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Par conséquent, le bénéficiaire fut privé d'informations lui permettant de recourir à la garantie.

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 1 rencontre les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Or, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente a été découverte et dénoncée dans les délais prévus au règlement.

Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1.

Nabil Glenza pour l'Entrepreneur

[11] Nabil Glenza est président de la société Entrepreneur – Le Groupe Kana.

Historique après le 30 août 2024

[12] Il affirme que la GCR a émis une décision le 30 août 2024 dans laquelle elle écrit que le temps de réclamation est expiré.

[13] Il n'y a eu par la suite, entre la décision du 30 août 2024 et le 4 octobre 2024, aucun contact entre la GCR et l'Entrepreneur ni entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire, à l'effet qu'il y avait un processus pour en arriver à une nouvelle décision.

[14] C'est pourtant clair dans la décision du 30 août que le Bénéficiaire avait 30 jours pour faire appel à l'arbitrage, ce qu'il (Nabil Glenza) a d'ailleurs fait pour la décision du 4 octobre 2024.

[15] Qui plus est, la décision rectifiée du 4 octobre 2024 est arrivée plus de 30 jours après la première décision du 30 août 2024.

[16] Quand il a reçu la décision rectifiée du 4 octobre 2024, il a communiqué avec grand étonnement avec l'Administrateur ; William Laverdière (le conciliateur qui a signé les décisions au nom de la GCR) lui a dit le 10 octobre 2024 par téléphone :

on a décidé de donner une décision rectifiée principalement parce que le coût de réparation versus le coût qu'on irait en arbitrage serait plus grand, ça fait que dans le fond ça ne valait pas la peine d'aller en arbitrage, que moi je ne devais pas aller en arbitrage ;

[16.1] il lui a répondu « écoutez, quelque chose s'est passé depuis le 30 août », qu'il devrait avoir le droit de dire quelque chose, mais Monsieur Laverdière lui a dit :

non, on ne fera pas d'autres décisions rectifiées.

[17] Il a fait ce que le *Règlement* prévoit, il s'est porté en arbitrage.



- [18] Il y a un vice de procédure de la part de l'Administrateur d'avoir émis une décision le 30 août 2024 et d'avoir donné une décision rectifiée le 4 octobre 2024 sans qu'il n'y ait eu autre consultation, autre document, autre information échangée entre les parties, et la décision a été émise après le délai de 30 jours pour se pourvoir en arbitrage.
- [19] Dans la décision du 4 octobre, c'est clairement indiqué quoi faire si on n'est pas d'accord avec la décision et il n'a pas reçu entre le 30 août et le 4 octobre 2024 une quelconque communication de la part du Bénéficiaire qu'il voulait se valoir de l'arbitrage.

Relations entre les parties

- [20] Il y a une convention de coentreprise (pièce E-2) entre les parties qui décrit la relation, on voit qu'il y a une multitude de doubles représentations dans ce dossier.
- [21] Il a signé avec Monsieur Drakopoulos le contrat de garantie et le formulaire de préreception parce que la relation entre Aquakern (Bénéficiaire), Mohamed Yacoub et le Groupe Kana (Entrepreneur) et lui-même était une relation d'affaires à titre de partenaires dans ce projet-là ;
- [21.1] en réponse à une question du Tribunal, il confirme que les mêmes personnes représentaient l'Entrepreneur et le Bénéficiaire sur ces deux documents (contrat de garantie et formulaire de préreception).
- [22] Il avait la gestion complète de toutes ces réceptions, constructions, plan de garantie et ainsi de suite ;
- [22.1] Monsieur Yacoub était très au courant que ce projet était assujéti à un plan de garantie, qu'on devait respecter certaines normes avec la GCR ;
- [22.2] on gérait la construction, on gérait l'administration, on gérait la copropriété, on était également géant pour le Bénéficiaire Aquakern ;
- [22.2.1] la déclaration du Bénéficiaire dans sa requête introductive d'instance montre que c'était deux partenaires [note du Tribunal : les parties sont en litige en Cour supérieure, litige dont le soussigné n'est pas saisi, le soussigné ne fait ici que reproduire les témoignages à ce sujet] ;
- [22.2.2] à un moment donné les unités ne se sont pas vendues à cause des taux d'intérêts ;
- [22.2.3] au début il devait lui, les acheter lui-même et Monsieur Yacoub ne voulait pas les acheter et après il a dit « oui je vais en acheter trois » ;
- [22.2.4] c'est comme ça qu'ils se sont partagés les revenus dans le projet ;
- [22.2.5] lui était en charge de les louer parce que l'objectif était de louer des unités et on a fait signer à Monsieur Yacoub un contrat de gestion complet pour pouvoir gérer sa propriété, en



prendre réception et tout faire dans « notre » autre compagnie de gestion qui s'occupe de la gestion immobilière ;

[22.2.6] toute la relation entre Aquakern, Groupe Kana, Nabil Glenza, et Monsieur Yacoub est un peu incestueuse, c'est très entremêlé entre qui fait quoi, qui représente qui ;

22.2.6.1. d'un côté, Aquakern veut se prévaloir comme étant partenaire dans le projet, et d'un autre côté il veut être traité comme un client ordinaire dans le projet, il n'a aucun problème avec ça mais il faut parler du bon côté de la bouche.

[23] Monsieur Yacoub était très au courant que ces unités-là étaient des invendues, qu'il nous avait confié la réception, la gestion, la location de toutes ces unités, il en a acheté trois, on a fait la même chose dans les autres unités ;

[23.1] est-ce que le fait d'avoir fait ça pour toutes les unités de jouer les deux chapeaux c'était correct à l'époque parce qu'il y avait un locataire et on lui a loué son appartement et il a eu des revenus à partir de la journée 1 ;

[23.2] mais aujourd'hui ce n'est pas correct parce qu'on ne lui a pas répondu assez rapidement ?

[24] Il affirme que le Tribunal devra trancher mais lui il s'en remet à la décision de l'Administrateur du 30 août 2024 qui conclut qu'il a dépassé les délais alors que la décision du 4 octobre est complètement hors délai ;

[24.1] pour que justice soit faite il aurait au moins fallu qu'il soit consulté ou si d'autres documents ont été donnés, est-ce qu'il aurait pu au moins en discuter mais ça n'a pas été le cas.

[25] Il affirme que même si Monsieur Yacoub n'a pas reçu copie du plan de garantie, il était tout à fait au courant du plan de garantie.

[26] Il ajoute qu'au contrat de vente, le Bénéficiaire prenait l'immeuble tel quel, mais le Tribunal a répondu que dans un recours en vertu du *Règlement*, un bénéficiaire au sens du *Règlement* ne peut pas renoncer au bénéfice du *Règlement* (article 140¹).

[27] En contre-interrogatoire du Bénéficiaire, à la question :

[27.1] quand est-ce que vous avez pris le temps de lui parler du contrat GCR alors qu'il a acheté trois unités et qu'il n'a aucune copie de la garantie GCR ? Il répond :

[27.1.1] que durant les années où Monsieur Yacoub a été « ici au bureau » à tous les jours, Monsieur Yacoub a été en position de demander tous les documents de vente, il a fait de recherches, il a demandé des informations aux gens qui vendaient « ici », à tous les vendredis le Groupe Kana lui

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



envoyait des documents dans le cadre du contrat de co-entreprise « que nous avons entre nous deux » ;

[27.1.2] il était très décrit que ce projet était assujéti à un plan de garantie ;

[27.1.3] le contrat de co-entreprise stipule à 1.2.3.1 « Garantie construction résidentielle » ;

27.1.3.1. Monsieur Yacoub rétorque alors que le contrat parle d'argent à mettre de côté, lui sa question était « le document de la GCR » comme tel qu'il n'a jamais vu ;

[27.2] pourquoi il ne lui a pas envoyé le contrat de la GCR signé par Drakopoulos ? Il répond que lui, personnellement, il n'a pas connaissance d'un envoi de sa part du contrat et du formulaire de réception et ignore si Monsieur Dra« kopoulos l'a fait ;

[27.3] en signant le contrat de gestion, qui vous a dit que vous aviez le droit de réception ? Il répond que tout le contrat parle de location, entretien, ça sous-entend qu'on doit prendre la réception, c'est un contrat de gestion complète du bien immobilier, un contrat assez exhaustif concernant toutes les obligations qui doivent être remplies, un contrat usuel quand les gens achètent une unité et en confie la gestion :

[27.4] est-ce Monsieur Drakopoulos l'a informé que lui il l'avait contacté, Monsieur Drakopoulos et son organisation et Heidi, à maintes reprises, avant le délai de douze mois, que le locataire lui a souvent dit qu'il fallait faire des réparations au(x) meuble(s) de cuisine ? Il répond :

[27.4.1] qu'il a des gens qui travaillent à la gestion immobilière, il a une personne qui travaille à la gestion du chantier, lui ne s'occupe pas des appels de service, ce n'est pas lui qui s'occupe de ça il est désolé, c'est géré avec des gens ici ;

27.4.1.1. Monsieur Yacoub demande : même avec un ancien partenaire pour le projet ? Nabil Glenza répond « Monsieur Yacoub, vous dites vous êtes un partenaire dans le projet, je n'ai aucun problème avec ça » ;

27.4.1.2. Monsieur Yacoub rétorque : « le terme partenaire, c'est vous qui l'utilisez, je n'étais jamais un partenaire avec vous, j'étais un investisseur parce que Kana s'est approprié le projet, il ne m'a jamais laissé gérer le projet avec vous, c'est la raison pour laquelle on a un procès en cours à la Cour supérieure parce que vous m'avez écarté du projet » ;

27.4.1.3. le Tribunal est intervenu pour rappeler de ne pas entrer dans le litige à la Cour supérieure, les parties auront l'opportunité de s'y exprimer pleinement à ce sujet devant le forum approprié.



[28] Le Tribunal lui a demandé de clarifier sa déclaration que Monsieur Yacoub était dans son bureau à tous les jours ;

[28.1] le représentant de l'Entrepreneur dit qu'à tous les jours, Monsieur Yacoub était « ici (le Groupe Kana, Entrepreneur) », il surveillait toutes les dépenses sur ce projet-là, toutes les factures, on lui fournissait un rapport, il avait son code d'alarme, il avait ses clés, la seule chose qu'il n'avait pas était un droit de signature dans le compte du Groupe Kana ;

[28.1.1] Monsieur Yacoub était partenaire – là maintenant il affirme être devenu simplement investisseur, « je suis content de savoir qu'il est maintenant juste un investisseur, qu'il se considère juste comme un investisseur, mais pendant toutes ces années-là il opérait comme un partenaire » ; - le Tribunal réitère que les parties auront l'opportunité de débattre de cette question devant le forum approprié ;

[28.1.2] ils ont encore aussi d'autres entreprises en commun où ils sont actionnaires, des projets d'envergure en immobilier.

Plaidoirie de l'Entrepreneur

[29] En plaidoirie, l'Entrepreneur dit qu'il y a eu un vice de procédure, soit une décision le 30 août 2024 puis une autre le 4 octobre 2024, sortie après le délai de 30 jours pour se pourvoir en arbitrage.

[30] Il n'y a pas eu de communication après le 30 août 2024 entre l'Entrepreneur et l'Administrateur avant de rendre la décision du 4 octobre, « pas de son, pas de lumière » ;

[30.1] il n'est pas au courant des réclamations du Bénéficiaire, des faits nouveaux, pourquoi la décision a été rectifiée en date du 4 octobre 2024, surtout hors du délai de 30 jours ;

[30.2] en aucun moment l'Entrepreneur n'a été mis au courant de documents ou autre après le 30 août 2024 qui a fait qu'une nouvelle décision est sortie le 4 octobre.

[31] Selon le plan de garantie, après 30 jours, le dossier est clos, il n'y a pas d'appel.

[32] La preuve démontre que Monsieur Yacoub était partie prenante de la co-entreprise qui était responsable de gérer ce projet et bien qu'il dise n'avoir jamais vu de document concernant le plan de garantie GCR, il est clair qu'il savait que ce projet était sujet à la garantie GCR, qu'il avait des obligations à respecter avec les clients et qu'il avait accès à la documentation au bureau.

[33] Monsieur Yacoub a admis avoir eu accès à la propriété et qu'il l'a inspecté avant la prise de possession avec Monsieur Chora (un employé de l'Entrepreneur) ;

[33.1] le Tribunal dit « inspecté ? », l'entrepreneur répond qu'il avait « visité et constaté la problématique ».

[34] La décision du 4 octobre 2024 est simplement motivée par la petitesse de la réclamation par rapport aux coûts de l'arbitrage.



[35] Monsieur Yacoub n'est pas un client comme tel, il était très au courant des conditions pour avoir la livraison des immeubles pour se prévaloir du plan de garantie aujourd'hui pour un problème mineur, les armoires ;

[35.1] il est vrai de dire que toutes les dépenses de l'arbitrage de ce jour il va en payer ultimement la moitié.

Mohamed Yacoub pour le Bénéficiaire

Historique après le 30 août 2024

[36] Quand l'Administrateur (William Laverdière, qui n'a pas comparu à l'audience d'arbitrage) a rendu la première décision et qu'il lui a envoyée, lui il l'a contacté par téléphone tout de suite après, la même journée qu'il a reçu la décision il l'a contacté, pour lui dire qu'il y a quelques choses qui ne va pas ;

[36.1] le conciliateur Laverdière lui a dit « lisez votre garantie GCR vous allez voir les délais » ;

[36.1.1] il lui a répondu n'avoir jamais reçu de [document sur la] garantie de la part de Monsieur Glenza ;

[36.2] le conciliateur lui a dit « vous êtes sûr? » ;

[36.2.1] il a répondu oui il n'en a jamais donné une ;

[36.2.2] il lui a aussi dit qu'il n'a jamais vu le formulaire de préreception, c'est son [à Monsieur Glenza] employé qui l'a signé ;

[36.3] le conciliateur lui a dit « alors on va répéter le dossier de nouveau » ;

[36.4] ça s'est fait par téléphone, il n'a pas d'échange de courriels à cet effet ;

[36.4.1] le Tribunal lui a demandé : quand vous avez appelé le conciliateur, est-ce qu'il vous a dit de vous porter en arbitrage de la décision du 30 août ?

36.4.1.1. il répond ne pas se souvenir si l'arbitrage a été discuté, que la seule chose dont il se souviene est que lui il a dit n'avoir jamais reçu de document de la GCR et qu'il ne savait pas c'était quoi les termes et conditions de ce contrat-là, qu'il n'était pas au courant de ses droits ;

36.4.1.1.1. le conciliateur n'était pas au courant de ça et quand il l'a vu, il (le conciliateur) lui a dit qu'il allait regarder tout ça et lui revenir.

[37] Il conclut que le conciliateur a rendu une nouvelle décision sur la base de ce qu'il venait de découvrir, soit qu'il n'avait « jamais reçu de [document de la] GCR ».

[38] Pour lui, c'est clair comme le soleil qu'il y a un manquement quelque part.



Relations entre les parties

- [39] Monsieur Glenza a mis en place une compagnie de gestion pour ce projet-là, pour s'occuper de la location, de la maintenance – il lui a offert de faire la même chose pour ses trois unités ;
- [39.1] lui il a signé en toute confiance, c'est pour cela qu'il n'a jamais parlé de GCR avec lui ;
- [39.2] il n'a jamais vu un document de la GCR chez lui.
- [40] Le contrat de gestion ne doit pas libérer *Glenza et compagnie* de ses obligations vis-à-vis tous les acheteurs ;
- [40.1] ils ne lui ont jamais communiqué un document ;
- [40.2] il n'était pas au courant des délais, des dates butoirs liées à cette garantie-là ;
- [40.2.1] s'il l'était on ne serait pas ici aujourd'hui.
- [41] Il n'a jamais confié la réception des unités et la partie GCR pour ses trois unités.
- [42] Ce n'est pas le contrat de gestion qui va lui permettre d'agir en tant qu'acheteur avec un entrepreneur, il y avait une situation de conflit d'intérêts et un entrepreneur doit éviter cela.
- [43] Le fait qu'il a investi dans un projet n'a rien à voir avec les obligations de base de la GCR.
- [44] L'autre chose, est qu'il a donné assez de temps, à partir de l'acquisition, à Monsieur *Glenza et compagnie* et ses employés y compris à Monsieur Chora qui a dit avoir commandé les pièces de la Chine et que ça prenait du temps.
- [45] Il avait au moins 10 mois pour régler le problème et après ils disent « ah, ça a expiré », la locataire les a souvent relancés, on lui avait promis de réparer le tout quand elle est rentrée.
- [46] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, à la question :
- [46.1] vous avez dit n'avoir jamais entendu parler de la GCR ?
- [46.1.1] il répond que ce n'est pas ça qu'il a dit, il a dit n'avoir jamais vu « votre document », n'avoir jamais entendu parler des termes et conditions pour cette maison, on a parlé de la GCR et du montant d'argent qu'il fallait mettre de côté pour couvrir les réclamations, c'est le seul sujet qu'on a abordé ensemble en tant qu'investisseur - les technicalités, jamais ;
- [46.2] durant la multitude de gens rencontrés et des documents consultés relatifs à la GCR alors que vous étiez au bureau pendant toutes ces années, vous n'avez jamais été au courant qu'il existait un plan de garantie et un contrat de garantie avec les acheteurs?
- [46.2.1] il répond qu'il savait qu'il y avait une garantie GCR que les entrepreneurs sont obligés d'honorer mais une copie de cette



garantie, il ne l'a jamais reçue, il ne l'a jamais vue – c'est le premier projet qu'il fait au Québec, il n'a jamais vu ça et l'Entrepreneur ne lui a jamais envoyé, jamais montré, jamais vu de document expliquant ce que la GCR faisait ;

[46.2.2] il avait la clé et les codes d'accès pour aller au bureau mais jamais senti le besoin de parler de la GCR, lui il est juste investisseur – dans le présent dossier, il était aussi l'acheteur de trois unités ;

[46.3] à son contrat de coentreprise il est écrit au point « *1.2.3.1 Garantie de construction résidentiel (GCR) Tel que montré ci-bas, \$200,000 sera retenu par le Groupe Kana pour couvrir les litiges potentiels reliés à la construction et pour la garantie de maison neuve.* » ;

[46.3.1] qui a élaboré ce contrat?

46.3.1.1. il répond ensemble on l'a élaboré et on l'a envoyé au notaire ;

[46.3.2] comment vous êtes arrivé à mettre \$200,000 pour la garantie de maison neuve?

46.3.2.1. il répond c'est votre chiffre, c'est vous qui avez dit que c'était pour des litiges potentiels ;

[46.3.3] on vous a expliqué c'était quoi la garantie des maisons neuves?

46.3.3.1. il répond non ;

[46.3.4] vous étiez au courant avant d'investir dans un projet de logements au Québec, vendre et construire des logements au Québec, qu'il était obligatoire d'être assujéti à un plan de garantie, que l'entrepreneur doit être certifié en remplissant les conditions ?

46.3.4.1. il répond tout ce qui est construction, responsabilité, ça appartient à Groupe Kana, c'est très clairement mentionné dans le contrat que lui, il ne s'occupe de rien par rapport à la construction et à la gestion et tout ce qui s'en suit ;

46.3.4.1.1. note du Tribunal : il y a aussi eu des questions qui débordent le cadre de la présente, sur le versement de frais de gestion à Monsieur Yacoub, accès à toute information financière, dépenses, profits, etc. ;

[46.3.5] quand vous avez signé ce contrat, êtes allé à la Banque, avez eu des discussions avec tout le monde au bureau, quand vous avez déposé le projet à la ville, étiez-vous au courant que le projet était assujéti à la garantie ?



- 46.3.5.1. il répond oui bien sûr, c'est pour cela qu'on l'a indiqué, il était au courant qu'il fallait la garantie GCR pour construire et vendre des unités neuves, *vous êtes l'expert vous êtes la compagnie de construction – mais vous ne m'avez jamais donné les détails de ce contrat-là, jamais donné une copie du contrat, ça n'a jamais été divulgué ;*
- 46.3.5.2. il n'a jamais dit qu'il n'a pas entendu parler de la GCR, ce sont les détails du contrat, les termes du contrat qui ne lui ont jamais été communiqués ;
- 46.3.5.3. ce montant est une provision pour couvrir des défauts de construction mais le contrat lui-même il ne l'a jamais vu jamais communiqué ;
- [46.4] entre 2020 (le contrat de coentreprise) et 2024 (dénonciation à la GCR), vous avez participé à un projet, vous n'avez jamais eu un document qui parlait de la garantie maison neuve ?
- [46.4.1] il répond jamais, aucun ;
- [46.5] quand avez-vous pris possession de l'unité ?
- [46.5.1] il répond avril 2023, il l'a même vu avant et l'employé de l'Entrepreneur (Sami) lui a parlé de la défectuosité des armoires, il lui a montrée et a dit qu'il attendait les pièces de la Chine, lui il ne s'attendait pas à faire affaire avec la GCR ;
- [46.5.2] il a vu qu'il n'avait pas le choix de faire une dénonciation quand il a vu qu'on l'avait trainé pendant plus qu'une année pour après le laisser tomber ;
- [46.6] vous dites n'être qu'un investisseur, vous dites avoir vu le problème des armoires avant la livraison, pourquoi avoir attendu si longtemps pour faire une réclamation officielle au plan de garantie ?
- [46.6.1] il répond qu'il n'était pas au courant des termes et conditions de la garantie que l'Entrepreneur ne lui a jamais donné.
- [47] Le Tribunal lui demande : qu'est-ce qui fait que vous avez contacté la GCR pour vous plaindre ?
- [47.1] il répond que c'est son employée (à l'Entrepreneur), Madame Heidi Tran, dans un de ses courriels, à la fin elle lui dit « en tout cas Monsieur Yacoub votre période de délai a expiré » ;
- [47.2] il lui a dit « c'est quoi cette affaire-là, je n'ai plus le droit de réclamer des défauts comme ça ? » ;
- [47.2.1] elle a dit « non c'est expiré » ;



[47.3] c'est là qu'il a téléphoné à la GCR pour demander de parler à quelqu'un, il n'était même pas au courant, s'il l'avait su il aurait dénoncé tout de suite ;

[47.3.1] ça faisait presque une année qu'il courait après eux, sa locataire a contacté 4 ou 5 fois Monsieur Nicolas.

Plaidoirie du Bénéficiaire

[48] En plaidoirie, le Bénéficiaire affirme n'avoir jamais inspecté le logement, car le logement n'était pas fini en termes de construction, c'est Monsieur Chora qui a dit qu'il allait s'en occuper [pour les armoires], soit en achetant de nouvelles pièces de la Chine ou les remplaçant localement.

[49] Il est un investisseur dans le projet et en même temps, il est un client.

[50] Le fait qu'il est investisseur dans un projet ne lui enlève pas le droit de la GCR car le jour où il va vendre cette unité-là, s'il y a des vices cachés, des vices majeurs, il va encore être dans le pétrin.

[51] Il a le droit d'obtenir et de conserver une garantie GCR pour les trois unités qu'il a achetées.

[52] Sur le fond, la GCR s'était basée sur le fait qu'il avait reçue copie du contrat de la GCR, quand ils ont vu qu'il n'avait jamais eu ça, ils ont changé de décision.

[53] Si l'Entrepreneur avait corrigé le problème à la base, on ne serait pas ici aujourd'hui, au lieu de trainer.

[54] Il a dû faire une dénonciation à la GCR, tout simplement pour exercer son droit comme consommateur qui achète un bien.

[55] Le contrat de gestion n'a rien à voir avec la réception, les documents signés en son nom auraient dû lui être communiqués.

[56] Dans toutes les industries, les contrats de garantie doivent être communiqués à l'acheteur.

Échanges de courriels envoyés après l'audience

[57] Le Tribunal ayant invité les parties à envoyer des échanges de courriels pour compléter leur preuve si elles le souhaitent, peu après l'audience, le Bénéficiaire a envoyé deux échanges de courriels.

[58] Mohamed Yacoub a envoyé le courriel suivant le 6 avril 2024 :

Hi Nik, Jimmy Aubin, the tenant at unit 417 contacted me today to complain about his kitchen cabinets, see attached photos and the fact that he was promised a replacement within two months of his moving date. Now it is almost one year and nothing was done. This is covered by the new house warranty and needs to be taken care of. Please get back to me with a resolution asap

[59] Madame Tran lui écrit le 23 mai 2024 :

Bonjour M Yacoub,



suite à l'analyse de votre requête et de votre dossier. Malheureusement, les critères d'admissibilité à la couverture de garantie de maisons neuves ne sont pas remplis. Le certificat de garantie a été émis le 10 avril 2023. La couverture de 1 an est donc échue pour toutes problématiques esthétiques, tel que nous avons constaté lors de notre visite vendredi dernier, le 17 mai 2024.

Dans l'optique que vous auriez de la documentation dont je ne dispose pas sur laquelle les travaux nous ont été demandés et approuvés quant aux remplacement de portes d'armoire de cuisine, je suis dans l'incapacité de répondre favorablement à votre requête.

Cordialement,

Heidi

[60] Le Tribunal note toutefois pendant son délibéré que ce courriel fait suite à un courriel de Monsieur Yacoub qui écrit par courriel du 21 mai 2024 :

Madame Tran, je ne sais pas ce que vous voulez dire quand vous dites que le rendez-vous a eu lieu ?? mais personne ne s'est présenté de chez-vous. J'ai attendu jusqu'à 7 : 20 AM accompagné du locataire et nous avons quitté après.

J'ai déjà informé le GCR.

Cordialement

Mohamed Yacoub

[61] De plus, le courriel du 24 mai de Madame Tran fait référence à une visite du 17 mai qui n'apparaît pas aux échanges de courriels, échanges qui semblent contredire qu'une visite a eu lieu le 17 mai avec Madame Tran, peut-être a-t-elle eu lieu avec quelqu'un d'autres, quoiqu'il en soit, cela ne change rien quant aux obligations prévues au *Règlement*.

DÉCISION

[62] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, le Tribunal n'a d'autres options que d'annuler la décision rectifiée contradictoire du 4 octobre 2024 qui est contraire au *Règlement* :

[62.1] quant à la compétence juridictionnelle d'émettre une telle décision ;

[62.1.1] le terme décision « rectifiée » ne corrige pas une erreur de frappe mais passe d'une décision où l'Administrateur a statué « réclamation rejetée » à une nouvelle décision où il statue « réclamation accueillie » ;

[62.1.2] le tout, en ne contactant pas préalablement l'Entrepreneur, en contravention avec les règles de la justice naturelle ;

[62.2] quant au fond de la décision elle-même ;

[62.2.1] la « pénalité » prévue pour ne pas fournir les documents prévus aux articles 132 à 137 du *Règlement*, dont le contrat de garantie, est pour la même durée d'un an que celle de ne pas



procéder à une inspection pré-inspection conjointe alors que la durée d'un an est échué ;

tout en réservant le droit de se pourvoir en arbitrage du 30 août 2024 dans les trente jours des présentes vu les éléments de preuve au dossier.

Émission d'une décision rectifiée contradictoire

[63] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* est un Décret gouvernemental adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment*, *Règlement* qui stipule, à ses articles 7 et 74 :

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.**

[64] Notre Cour d'appel a jugé à cinq reprises² que le *Règlement* était d'ordre public, dont dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*³ :

[15] Pour reprendre l'expression de la juge Rayle dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*, nous sommes en présence de contrats (garantie et adhésion) fortement réglementés **dont le contenu est dicté par voie législative et réglementaire.**

[65] La Cour d'appel affirme dans *Procureur général c. Du*⁴ :

[56] Ceux chargés de l'application d'une loi et de ses règlements ne peuvent se substituer au législateur pour modifier de fait la loi, ou se substituer au gouvernement, pour amender de fait ses règlements [45]⁵.

[66] L'article 34 paragraphe 4 du *Règlement* stipule que l'Administrateur « statue », ce n'est donc pas une simple opinion :

[...] En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant [...]

[67] Comme le rappelle la Cour d'appel en 2020 dans l'arrêt *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du*

² *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Raymond Chabot Administrateur provisoire inc.*, 2020 QCCA 509 paragraphe [13], <<https://canlii.ca/t/j6d7s>> ; *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] <<https://canlii.ca/t/qwnj6>> ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] <<https://canlii.ca/t/fzn52>> ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] <<https://canlii.ca/t/2f9c6>> ; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* 2004 CanLII 47872 (QC CA) paragraphe [11] <<https://canlii.ca/t/1jgvr>>.

³ 2011 QCCA 56.

⁴ *Procureur général c. Du* 2019 QCCA 2076 par 56 <<https://canlii.ca/t/j3pn5>>

⁵ [45] *Centre communautaire Mont Baldy inc. c. Québec (Commission municipale)*, [1999] J.Q. no 1545 (C.A.).



*Québec inc.*⁶ le fait de ne pas se pourvoir en arbitrage d'une décision de l'Administrateur « est donc liante » « avec toutes les conséquences juridiques qui s'y rattachent » - l'arrêt réfère ici à un entrepreneur, ce qui y est écrit s'applique tout autant à l'autre partie, soit le bénéficiaire :

[9] Le Règlement prévoit un mode de résolution des conflits qui oblige l'entrepreneur insatisfait d'une décision de l'Administrateur à soumettre le différend à l'arbitrage : [Article 19...]

[10] En l'espèce, CDH [l'Entrepreneur] a négligé de se prévaloir du seul moyen de résolution des conflits à sa portée en cas de désaccord avec la décision de l'Administrateur. Pourtant, la décision administrative comportait la mise en garde suivante :

« Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait de la décision, peut exercer des recours, soit l'arbitrage ou la médiation. [...]

[...] [13] En somme, CDH a renoncé à soumettre à l'arbitrage le différend qui l'opposait à Q[ualité] H[abitation]. [...]

[14] La décision administrative rendue contre CDH **est donc liante** à son égard avec toutes les conséquences juridiques qui s'y rattachent.

[68] En 2024, pour rappel de la jurisprudence établie depuis près de vingt ans, notre collègue Jean Philippe Ewart, arbitre, résume ainsi la position des tribunaux dans l'affaire *Oigny et 2945-6316 Québec inc. (Construction GL enr.)*⁷ :

[40] On retrouve entre autres le principe que l'Administrateur ne peut réviser une décision sur réclamation après que celle-ci soit rendue dans l'affaire *Spooner*⁸ de la Cour Supérieure qui s'adresse à une décision arbitrale sous le Règlement dans un dossier qui comportait deux décisions de l'administrateur, la 2^e modifiant la 1^{ère}. [...]

[22] Au contraire, l'existence d'une disposition prévoyant que la décision arbitrale est finale et sans appel¹⁶ [...] [citations omises]

[30] [...] Une fois sa décision rendue le 2 novembre 2006, laquelle déterminait les correctifs possibles, La Garantie ne pouvait la réviser. Il n'existe en effet au Règlement aucune disposition lui permettant de réviser une décision déjà rendue [24]. Il en découle que la décision du 24 mai 2007, ne pouvait modifier la décision du 2 novembre 2006 en imposant un correctif différent de ceux que La Garantie avait déjà déterminés. (nos soulignés).

[41] La Cour dans *Spooner* cite en appui à sa note 24 (à son para. 30 ci-dessus) :

« Brunelle entrepreneur inc. c. Leblanc, [2005 CanLII 59103](#), paragr. [38 à 41](#);

⁶ SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc., 2020 QCCA 550 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/j6d64>>

⁷ 2024 CanLII 39531 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/k4g2t>>

⁸ [16] *Spooner c. Fournier*, 2009 QCCS 1652 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/237qb>>



Olivier c. Construction André Richard inc., [2007 CanLII 54578](#), paragr. [18 à 20](#);
 Spooner c. 9020-8034 Québec Inc. (Entreprises Robert Gagnon), 2006 CanLII 605511. »

[42] À titre d'exemple, la décision *Brunelle* stipule :

« [40] La décision du 24 mai 2005 constitue donc une révision de sa décision du 5 août 2004. Or, l'administrateur de la Garantie n'a pas selon le règlement, le pouvoir de réviser ses décisions.

[41] La décision rendue le 24 mai 2005 concernant le surfaçage du balcon avant et du balcon arrière est donc nulle. » [17]⁹ (nos soulignés).

[43] Dans le cadre d'une longue judiciarisation dans l'affaire *Dubois c Habitations Lemaire* [18]¹⁰ [...] on retient pour nos fins au jugement de la Cour Supérieure:

« [100] Or, la Loi sur le bâtiment ne confère pas à l'inspecteur-conciliateur de pouvoir de révision ou de révocation de ses propres actes. Le principe de l'autorité de la chose jugée s'applique, par conséquent, en l'espèce. » (nos soulignés).

[44] Les décisions arbitrales sous le Règlement sont principalement du même avis, tels dans l'affaire récente (août 2023) *Desbiens c Maison Laprise* de notre collègue l'Arbitre Me Roland-Yves Gagné qui écrit :

« [309] Comme le soussigné l'a rappelé récemment [ndlr : citant la décision arbitrale *Khoukaz* [19]¹¹] l'Administrateur « statue » en vertu de l'article 18 du Règlement (c'est le terme employé par l'article), ce Règlement ne prévoit pas de rétractation *proprio motu*, ni changement de décision [...] » [20]¹² [...]

[46] En effet, force est de constater que nonobstant une jurisprudence constante depuis plus de 15 ans, l'Administrateur continue dans une direction qui ne peut que résulter en une confusion pour les parties tant bénéficiaire que entrepreneur, [...]

[69] Le Tribunal note ici que la décision arbitrale *Brunelle* de 2005 citée dans *Oigny* au paragraphe [42] de cette décision a été rendue par Alcide Fournier, alors

⁹ [17] *Brunelle entrepreneur inc. c. Leblanc*, 2005 CanLII 59103 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/1trt7>> [note du Tribunal soussigné : décision rendue par Alcide Fournier, arbitre, ancien directeur général de la Régie du Bâtiment du Québec]

¹⁰ [18] *Dubois c. Fondations André Lemaire inc.* (Habitations André Lemaire), 2011 QCCS 2339 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/flg59>>

¹¹ [19] *Khoukaz-Gamache et Maison Laprise inc.*, [2020 CanLII 100510](#) (Me Roland-Yves Gagné, arbitre) <<https://canlii.ca/t/jc5s8>>.

¹² [20] *Desbiens et Guertin c Maison Laprise inc.* et GCR [2023 CanLII 102832](#) (Me Roland-Yves Gagné, arbitre) <<https://canlii.ca/t/k106j>>.



arbitre, ancien président du conseil d'administration et directeur général de la Régie du Bâtiment du Québec¹³.

[70] L'Entrepreneur se plaint aussi de ne pas avoir été contacté après le 30 août avant l'émission de la nouvelle décision du 4 octobre 2024.

[71] L'appel à la justice naturelle par l'administrateur du plan de garantie a fait l'objet de décisions arbitrales contradictoires avant l'arrivée en 2015 de la GCR, à une époque où les plans de garantie n'étaient pas administrés par la GCR mais par des organismes appartenant à une association d'entrepreneurs – cette question a été discutée il y a 10 ans par le soussigné dans *3093-2313 Québec inc c Létourneau*¹⁴.

[72] Depuis 2015, la GCR est l'Administrateur du plan de garantie ; le Tribunal partage l'opinion de son collègue Jean Philippe Ewart dans l'affaire *Desrochers c. Sotramont Québec et La Garantie Habitation du Québec*¹⁵ :

[176] L'Administrateur se doit selon le Tribunal d'assurer un processus quasi-judiciaire à ses décisions qui emportent acte quasi-judiciaire, soit le respect des règles de justice naturelle ou fondamentale (incluant l'opportunité aux parties d'être présentes aux inspections de l'Administrateur et de chacune pouvoir alors présenter les faits pertinents et leur position respective en découlant) [...].

[73] Le recours à l'arbitrage prévu au *Règlement* garantit à l'Entrepreneur ses droits à une équité procédurale pour faire valoir tous ses 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 neuf¹⁶».

[74] L'arbitrage est un procès de novo, où les parties peuvent produire toute preuve nouvelle qui n'était pas déjà en possession de la GCR au moment de rendre sa décision¹⁷ :

[20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux.

[...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...]

[75] Le Tribunal d'arbitrage soussigné a entendu, en conformité avec le processus d'arbitrage prévu au *Règlement*, toute la preuve soumise par toutes les parties, avec l'équité procédurale et la justice naturelle, en respect de la règle *audi alteram partem*, l'Entrepreneur a donc obtenu le remède requis.

¹³

https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/gazette/pdf_encrypte/lois_reglements/2002F/38164.pdf

¹⁴ 3093-2313 Québec inc c Létourneau, 2015 CanLII 103448 (QC OAGBRN, Roland-Yves Gagné arbitre) paragraphes [308] et s. <<https://canlii.ca/t/gvijn>>

¹⁵ Desrochers c. Sotramont Québec inc., 2010 CanLII 36091 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/2bch4>>, CCAC S09-170401-NP, 18 janvier 2010.

¹⁶ *Garantie habitation du Québec inc. c. Lebire* J.E. 2002-1514 (Hon. juge Jacques Dufresne).

¹⁷ *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.).



[76] Le Tribunal considère que le conciliateur, vu qu'il est un décideur en vertu du *Règlement*, aurait dû contacter l'Entrepreneur avant d'émettre sa décision du 4 octobre 2024, tout en ignorant si cela aurait pu éviter les frais du présent arbitrage.

Erreur de droit quant au fond de la décision rectifiée contradictoire

[77] À elle seule, l'émission de la décision rectifiée du 4 octobre contradictoire à la première du 30 août, suffit pour annuler la décision du 4 octobre 2024 ; mais il y a plus, la décision du 4 octobre 2024 est non-fondée en droit quant au fond.

[78] La décision rectifiée du 4 octobre accueille la réclamation parce que l'Entrepreneur n'a pas remis le contrat de garantie GCR, ce qui est exact, mais les conséquences sont au premier alinéa de l'article 35.1 du *Règlement*, qui prévoit le même délai d'un an que le conciliateur dit être échu le 30 août 2024 :

35.1. 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 prévues aux articles **33**, 33.1, 34, 66, 69.1, **132 à 137** et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, **à moins que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.**

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.

[79] Dans sa première décision, l'Administrateur constate une contravention à l'inspection conjointe de l'Entrepreneur et du Bénéficiaire prévue à l'article 33¹⁸ du *Règlement* et rejette la réclamation à cause du dépassement du délai d'un an prévu à l'article 35.1 premier alinéa ;

[79.1] or, quand il est question du contrat de garantie à être remis prévu aux articles 132 à 137¹⁹ du *Règlement*, l'Administrateur n'applique plus le

¹⁸ 33. Chaque partie privative visée par la garantie doit être inspectée avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix [...]

¹⁹ 132. Outre le texte de la garantie prescrite à la sous-section 1 ou 2 de la section II du chapitre II, selon le cas, le contrat de garantie doit comprendre les mentions suivantes:

1° les nom et adresse du bénéficiaire et de l'entrepreneur;
 2° le numéro du contrat, sa date et l'adresse du lieu où il est signé par l'entrepreneur;
 3° la description du bâtiment qui fait l'objet de la garantie;
 4° les nom, adresse et numéros de téléphone et télécopieur de l'administrateur;
 5° les numéros d'accréditation et de licence de l'entrepreneur et les mots «titulaire d'une licence de la Régie du bâtiment du Québec»;
 6° le caractère obligatoire de la garantie.

133. Le contrat de garantie doit préciser que son contenu a été approuvé par la Régie du bâtiment du Québec ainsi que le numéro de la décision de la Régie et sa date.

134. Le contrat de garantie doit être clairement et lisiblement rédigé au moins en double. Il doit être dactylographié ou imprimé.



délai d'un an prévu au même alinéa qu'il affirme le 30 août être échu, alors même que le délai d'un an est le même dans les deux cas.

Le contrat de gestion et l'obligation de la remise du contrat de garantie

[80] L'article 137 du *Règlement* se lit ainsi :

137. L'entrepreneur doit remettre **au bénéficiaire** un double du contrat de garantie dûment signé et en transmettre une copie à l'administrateur.

[81] Que le Bénéficiaire fût un simple investisseur ou un réel partenaire, débat entre les parties que le soussigné n'a pas à trancher dans le présent dossier d'arbitrage, le Tribunal en vient à la conclusion que, dans le présent contexte où les transactions se sont faites de bonne foi – la bonne foi se présume- ça ne change rien à l'application du *Règlement*.

[82] Le *Règlement* définit à l'article 1 le mot Bénéficiaire :

«bénéficiaire»: une personne, une société, une association, un organisme sans but lucratif ou une coopérative qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf et, dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise, le syndicat de copropriétaires

[83] L'article 2 dit « Malgré ce qui précède, le présent règlement ne s'applique pas lorsque le client de l'entrepreneur est un [...] » et le présent cas où un acheteur serait, ou un simple investisseur ou un associé/partenaire, n'est pas mentionné.

[84] Vu l'absence d'exclusion dans le *Règlement* au présent cas, vu que cinq arrêts de la Cour d'appel ont jugé le *Règlement* était d'ordre public, le Tribunal conclut à l'application du *Règlement* à la vente de l'unité 417 de l'Entrepreneur au Bénéficiaire.

[85] Le Tribunal fait sienne, l'affirmation du Bénéficiaire à l'effet que, à lui seul (le Tribunal n'ayant pas vu l'ensemble des contrats entre les parties), son « Contrat de Gestion Immobilière et Représentation Locative » du 1^{er} janvier 2023 (pièce E-3), avec *Nikolaos Drakopoulos/Nabil Glenza Immobilier Inc.* ne couvrait ni la réception de l'unité ni la réception du contrat de garantie.

[86] D'une part, le contrat de gestion du 1^{er} janvier 2023 débute ainsi :

PRÉAMBULE

A. Le Propriétaire possède le titre de propriété de la propriété décrite ci-dessous :

[87] D'autre part, l'acte de vente est postérieur, au 13 avril 2023 (pièce A-1).

135. La signature de l'entrepreneur doit être apposée sur la dernière page des doubles du contrat de garantie à la suite de toutes les stipulations.

136. La signature apposée par l'entrepreneur lie l'administrateur.

137. L'entrepreneur doit remettre au bénéficiaire un double du contrat de garantie dûment signé et en transmettre une copie à l'administrateur.



- [88] Il ne s'agit d'interpréter la portée d'un contrat de gestion confié par un propriétaire à un gestionnaire puisque le Bénéficiaire n'était pas propriétaire et ce, à la connaissance du gestionnaire.
- [89] La signature du formulaire de préreception et du contrat de garantie était donc hors le cadre du contrat de gestion d'un propriétaire à un gestionnaire.
- [90] De plus, l'article 137 dit que le contrat doit être remis au bénéficiaire – ici, quelqu'un a biffé « bénéficiaire » pour y mettre « gestionnaire » (voir la pièce A-2).
- [91] Clairement, l'article 137 du *Règlement* n'a pas été respecté mais sa conséquence est prévue au premier alinéa de l'article 35.1 du *Règlement*, soit un délai d'un an, et non, à l'article 138 qui, sans être cité nommément par l'Administrateur dans sa décision du 4 octobre, semble avoir été la base de sa décision ;
- [91.1] même si le conciliateur n'avait jamais eu l'intention de se référer à l'article 138, le Tribunal considère nécessaire de traiter de cette question dans le but de couvrir les conséquences prévues au *Règlement* en cas de non-remise du contrat de garantie en plus de celle prévue au premier alinéa de l'article 35.1 du *Règlement*, soit une prolongation du délai pour un.

L'article 138 du *Règlement* n'est pas applicable au prolongement du délai au contrat de garantie

- [92] L'article 138 du *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.

- [93] La lecture de l'article 138 du *Règlement* montre qu'il est question de « contrat conclu avec l'Entrepreneur » d'une part, et du « contrat de garantie » d'autre part – l'article 138 réfère donc, par exemple, au débours du solde du prix de vente en vertu du contrat conclu, et non, des délais pour faire appel à la GCR.
- [94] Les mots « contrat conclu » entre un entrepreneur et un bénéficiaire se retrouve à l'article 2 du *Règlement*, comme l'a déjà souligné en 2008 notre collègue Alcide Fournier, alors arbitre, dans *Yves Brouillette et Louise Hébert et Construction Jean-F. Toulouse Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*²⁰

[...] [24] L'article 2 du Règlement sur le plan de garantie énonce :

2. Le présent Règlement s'applique aux plans de garantie qui garantissent l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur visées au chapitre II et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction :

²⁰ SORECONI, 23 juin 2008, Alcide Fournier, arbitre, <https://t.soquij.ca/Fq2k4>



[25] Il est donc clair que l'expression « contrat conclu avec l'entrepreneur » utilisée à l'article 138 vise bel et bien le contrat de vente ou de construction d'une unité résidentielle et ne vise pas le contrat de garantie.

[95] Dans l'affaire *Annie Asselin Martin et al. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Construction Stéphane Bédard*²¹ où des bénéficiaires ignoraient qu'ils pouvaient faire appel à l'administrateur, notre collègue, Johanne Despatis, arbitre, écrit :

[40] Qu'en est-il de l'argument des bénéficiaires fondé sur l'article 138 du *Règlement* selon lequel ils invoquent leur ignorance du *Règlement* à l'époque des faits pour être dispensés des conséquences de ne pas s'y être conformés. [...]

[42] En substance, les bénéficiaires affirment ne pas avoir eu connaissance du Contrat de garantie et que s'ils en avaient reçu copie en temps utile, ils auraient suivi la procédure prévue au *Règlement* et demandé à l'administrateur de prendre en charge les travaux plutôt que de s'en charger eux-mêmes et n'auraient donc pas eu à déboursier les sommes qu'ils réclament aujourd'hui.

[43] Messieurs Gilles Doyon et Serge Crochetière dans leur ouvrage *Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs commenté* [précité] écrivent le commentaire suivant au sujet de son article 138 :

L'autorité réglementante [sic], s'inspirant encore une fois de l'article 33 de la Loi sur la protection du consommateur citée ci-dessus, édicte ici une disposition à caractère contraignant pour l'entrepreneur général.

En effet, l'omission de remettre un double du contrat de garantie au bénéficiaire pourrait autoriser ce dernier à retenir, à titre d'exemple, un acompte devenu par ailleurs exigible en vertu du contrat. Dans une telle situation, l'entrepreneur négligent devra remédier immédiatement à son omission en remettant au bénéficiaire un double du contrat de garantie dûment signé, de telle sorte que le bénéficiaire sera alors tenu de s'acquitter du versement exigible.

[44] Avec égards, l'article 138 n'a pas la portée que soutiennent les bénéficiaires. Comme le soulignent les auteurs, cette disposition peut avoir l'effet de suspendre les obligations d'un bénéficiaire à l'égard d'un entrepreneur. Rien de plus.

[45] Or, ce que les bénéficiaires me demandent n'est pas d'être dispensés d'une obligation envers leur entrepreneur mais plutôt d'être dispensés des conséquences juridiques de ne pas s'être conformés au *Règlement* en matière de parachèvement des travaux.

Conclusion

[96] Clairement, en droit, quand le Bénéficiaire communique avec l'Administrateur pour lui faire part de faits nouveaux pour faire changer à 180 degrés sa décision, l'Administrateur doit lui répondre sans ambiguïté qu'il n'a plus la compétence juridictionnelle pour émettre une décision rectifiée contradictoire et, s'il le souhaite, le Bénéficiaire devra se pourvoir en arbitrage dans les délais prescrits.

²¹ GAMM 2008-12-002, 28 janvier 2009, Johanne Despatis, arbitre, <https://t.soquij.ca/Yq4n9>



[97] Vu la preuve, vu le *Règlement*, clairement, la décision rectifiée du 4 octobre 2024 n'est pas conforme au *Règlement*, ni quant à la compétence de l'Administrateur, ni quant au fond, et le Tribunal accueille la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur quant à son annulation, le tout, sous réserves de ce qui suit.

Demande d'arbitrage de la décision du 30 août 2024

[98] Ce qui suit est sous toutes réserves quant au fond, le Tribunal n'émet aucune opinion quant au fond de la décision du 30 août 2024, d'ailleurs, il n'en a aucune.

[99] À l'audience, le Bénéficiaire a affirmé avoir vu qu'il n'avait pas le choix de faire une dénonciation à la GCR quand il a vu qu'on l'avait trainé pendant plus qu'une année pour après, le laisser tomber.

[100] Le Tribunal, n'étant pas saisi de l'arbitrage de la décision du 30 août 2024 :

[100.1] ignore, n'ayant pas entendu une preuve complète à ce sujet, s'il y a lieu d'appliquer ou non le deuxième alinéa de l'article 35.1 du *Règlement* quant à la recevabilité de la réclamation du Bénéficiaire si *les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur* ;

[100.2] alors même que :

[100.2.1] la preuve démontre qu'au lieu de se faire dire « on n'a pas compétence de notre côté pour changer la décision, faut aller en arbitrage », le Bénéficiaire s'est fait représenter *on vous revient* puis a obtenu une décision rectifiée favorable ;

[100.2.2] le deuxième alinéa de l'article 35.1 du *Règlement* s'applique à la recevabilité pour le Bénéficiaire, s'il le souhaite, de se pourvoir en arbitrage de la décision du 30 août 2024 vu les représentations de l'Administrateur ;

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai **suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur**.

[101] Le Tribunal fait siennes les conclusions de son ancienne consœur Karine Poulin, aujourd'hui juge administratif, dans l'affaire *Vitale et Construction Beau-Vain inc.*²² en 2017 :

[139] Le Tribunal est d'avis que cette interprétation, bien que conforme au texte du *Règlement*, est par ailleurs déficiente en ce qu'elle omet de prendre en considération des facteurs importants qui justifient l'arbitre de recourir à l'équité.

[140] En effet, nous sommes ici clairement en présence d'un cas où l'application littérale du *Règlement* mènerait à une injustice et serait inéquitable [...]

²² *Vitale et Construction Beau-Vain inc.*, [2017 CanLII 152273](https://canlii.ca/t/jfl3k) (Karine Poulin, arbitre)
<<https://canlii.ca/t/jfl3k>>



[102] L'annulation de la décision du 4 octobre 2024 entraîne une conséquence inéquitable pour le Bénéficiaire qui a contacté le conciliateur sur réception de la décision du 30 août 2024.

[103] D'une part, le délai de 30 jours prévu à l'article 35 du *Règlement* pour se pourvoir en arbitrage n'est pas un délai de rigueur ;

[103.1] dans l'affaire *Takhmizdjian c. SORECONI et al.*²³, la Cour supérieure écrivait, quant au délai (alors de 15 jours, maintenant de 30 jours) :

[25] Le Tribunal estime que l'article 2878 s'applique ici au Règlement en cause. Le délai de 15 jours 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'arbitrage d'agir avec équité et proroger le délai de 15 jours. ;

[103.2] cette décision a été amplement suivie par les arbitres en vertu du *Règlement*²⁴.

[104] D'autre part, l'article du 35.1 alinéa 2 du *Règlement*, permet au Bénéficiaire de se pourvoir en arbitrage dans le présent cas où l'Administrateur lui a fait la représentation de « je te reviens » après que le Bénéficiaire lui a fait part d'un fait nouveau :

35.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé [...]

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.

[105] Pour toutes ces raisons, le Tribunal conclut de faire appel à l'équité et de permettre aux parties, si elles le souhaitent, de demander l'arbitrage de la décision du 30 août 2024 dans un délai de 30 jours des présentes.

[106] Pour rappel, le processus de la demande d'arbitrage est simple – il s'agit d'envoyer un courriel en ce sens à l'organisme d'arbitrage²⁵.

FRAIS

[107] L'article 123 du *Règlement* débute ainsi :

²³ *Takhmizdjian c. Soreconi* (Société Pour la Résolution des conflits Inc.), 2003 CanLII 18819 (QC CS), <<https://canlii.ca/t/645s>> (Ginette Piché, J.C.S.).

²⁴ Voir les décisions citées dans *Alain Ward et 9205-4717 Québec Inc. et La Garantie Arbitat*, CCAC S16-032801-NP, 16 juin 2016, arbitre : Roland-Yves Gagné ; *Grondin et Habitations Paris et Frères 2012 inc.*, 2024 CanLII 74672 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/k67cn>> *SDC Le 801 Rockland Outremont et 9211-5401 Québec inc.*, 2022 CanLII 54058 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/jpwvxv>>

²⁵ <https://www.soreconi.ca/demande.html>



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

[108] Le Tribunal d'arbitrage conclut que les coûts de l'arbitrage seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur car ce dernier est le demandeur, avec²⁶ 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.

CONCLUSION

[109] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[109.1] **ACCEUILLE en partie** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ;

[109.2] **ANNULE** la décision rectifiée du 4 octobre 2024 ;

[109.3] **PROROGÉ** de trente jours des présentes, le délai de se pourvoir en arbitrage pour les parties, si elles le souhaitent, de la décision du 30 août 2024, par l'envoi d'un courriel à l'organisme d'arbitrage SORECONI avec la présente décision en pièce jointe pour gagner du temps ;

[109.4] **CONSERVE compétence juridictionnelle** pour toute demande d'arbitrage produite par une des parties de la décision du 30 août 2024 ;

[109.5] **ORDONNE** que les coûts d'arbitrage soient payés à parts égales, moitié par l'Administrateur moitié par 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 l'organisme d'arbitrage SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 3 mars 2025



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / SORECONI

²⁶ *Garantie Habitation du Québec inc c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Hon. Juge Marie-Anne Paquette, j.c.s.) paragraphes [54] et [61] <<https://canlii.ca/t/gvqc9>>

