

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

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

et de
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)
Organismes d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

DÉCISION ARBITRALE

Moyen déclinatoire (Entrepreneur)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Dossier n°:
Inter alia No CCAC: S24-091303

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC.
Entrepreneur
c.

MEIRA AISENSTARK (9479-6224 QUÉBEC INC.)
Bénéficiaire
et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur

Inter alia No Soreconi : 242404001

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC.
Entrepreneur
c.

ELIJAHU BERNHOLTZ et CÉLINE GRUNBERGER
Bénéficiaires
et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur

Inter alia No Soreconi: 241304001

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC.
Entrepreneur
c.

ABRAHAM JOSEPH ZIEG et SARAH RIVKA FELDMAN
Bénéficiaires
et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)
Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC)
Jean Philippe Ewart, Arbitre

Dossier n° : en rubrique
Date : 28 juillet 2025



Inter alia No CCAC: S24-091301

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC.
Entrepreneur

JONATHAN BITTON et RACHEL SABBAH
Bénéficiaires

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur

Inter alia No CCAC: S24-091304

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC.
Entrepreneur

MARC DELMAR et ROCHEL TOBER
Bénéficiaires

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur

Arbitre :

Me Jean Philippe Ewart

Pour l'Entrepreneur :

Me Pierre-Marc Boyer, Farley Avocats

Pour l'Administrateur :

Me Martin Thibault, Thibeault Avocats Inc.

Pour les Bénéficiaires :

Me Jonathan Cohen, Cohen Legal Inc.

*Demande en arbitrage de l'Entrepreneur; demande en irrecevabilité de l'Entrepreneur afin d'annuler l'enregistrement au plan de garantie de La Garantie de Construction Résidentielle (quelquefois, « **GCR** ») de bâtiments initialement inscrits par l'Entrepreneur.*

Demande reconventionnelle des Bénéficiaires (2024) lors de l'Instruction au mérite initiale (2024)

Définition de 'fins principalement résidentielles' pour bâtiments non détenus en copropriété divise. Destination d'un bâtiment (art. 2 R.).

Expressions 'contrat' et 'contrat conclu [ndlr : expression soit 'avec un bénéficiaire' ou non] pour la vente ou la construction d'un bâtiment'.

Demande de condamner l'Entrepreneur à abus de procédure, abusif et dilatoire.

Demande de condamner l'Entrepreneur à tous les frais d'arbitrage nonobstant que l'Entrepreneur est demandeur (art. 123 al. 1 R.).

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

Date de l'Instruction : 13 décembre 2024.

Date de la décision arbitrale : 28 juillet 2025.

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC)

Jean Philippe Ewart, Arbitre

Dossier n° : en rubrique

Date : 28 juillet 2025



TABLE DES MATIÈRES

- I. LIMINAIRE**
- II. MANDAT ET JURIDICTION**
- III. CONTEXTE**
- IV. LITIGE**
- V. DÉROULEMENT PROCÉDURAL CONNEXE ET DÉCISIONS ARBITRALES PRÉCÉDENTES**
- VI. LE RÈGLEMENT**
- VII. PRÉTENTIONS DES PARTIES**
 - A. *Arguments de texte du Règlement***
 - B. *Prétentions et Arguments principaux***
 - (1) Entrepreneur
 - (2) Administrateur
 - (3) Bénéficiaires
- VIII. QUESTIONS SOUS ÉTUDE**
- IX. ANALYSE ET MOTIFS**
 - A. *Principes d'interprétation***
 - B. *Le Règlement, ordre public de protection***
 - C. *Existence de Transactions entre Entrepreneur et Bénéficiaires***
 - D. *Destination des Bâtiments***
 - (1)....Entrepreneur : lois fiscales aux actes de vente notariés en support d'une destination commerciale
 - (2) Expression 'contrat' à l'art. 2 al. 3 du Règlement
 - (3) Art. 2 R.- bâtiments destinés à des fins principalement résidentielles
 - E. *Destination à la date de conclusion du contrat – préliminaire***
 - F. *Fausse signatures – contrats de garantie***
 - G. *Fausse signatures vs Bonne Foi***
 - H. *Équité***
 - I. *Demandes de l'Administrateur – rejet, dommages punitifs, et frais extra-judiciaires – Demandes des Bénéficiaires.***
 - (1) Frais extra-judiciaires
 - (2) Distinction entre Abus de procédure et Abus sur le fond
 - a) *Abus de procédure – art. 51 et suivants C.p.c.*
 - b) *Abus sur le fond*
 - c) *Dommages-intérêts punitifs*
 - J. *Faute lourde, intentionnelle – art. 1474 C.c.Q.***
 - K. *Obiter - Fin de non-recevoir***
- X. CONCLUSIONS**
- XI. COÛTS D'ARBITRAGE**
- DISPOSITIF**
- ANNEXE A – Tableau.**



I. LIMINAIRE

- [1] La présente décision arbitrale vise un moyen préliminaire déclinatoire déposé par l'Entrepreneur qu'il qualifie de demande en irrecevabilité avec objet d'annuler l'enregistrement des bâtiments construits par celui-ci dans un projet que l'Entrepreneur identifie comme le « **Projet Chanteclair** » en la ville de Ste-Agathe-des-Monts.
- [2] Subséquemment à l'Instruction du 13 décembre 2024 et la prise en délibéré de même date par le Tribunal, l'Entrepreneur se désiste le 25 février 2025 dans les dossiers aux présentes. Une Instruction subséquente est tenue le 6 mars 2025.
- [3] Le Tribunal a avisé les Parties sous conférences de gestion d'instance, que certaines décisions arbitrales dans le cadre des présentes seraient au vu du dossier, tenant compte *inter alia* des rapports d'expertises déposés.
- [4] Il est important de souligner que l'impact de ce moyen déclinatoire de l'Entrepreneur vise un nombre plus important de demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur que les dossiers identifiés en entête (voir liste en Annexe A).

II. MANDAT ET JURIDICTION

- [5] Le Tribunal est saisi des présents dossiers en rubrique et sous liste en Annexe A, en conformité *du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. 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), quant à réclamations pour couverture sous le plan de garantie au Règlement (« **Garantie** » ou « **Plan** ») par nominations du soussigné en date du 25 avril 2024 relativement à une demande d'arbitrage initiale de l'Entrepreneur en date du 21 avril 2024 auprès de la Société pour la résolution des conflits Inc. (Soreconi) en suivi d'une décision de l'Administrateur datée du 22 mars 2024 (« **DécisionAdm** »).
- [6] Par la suite, en suivi de décisions additionnelles de l'Administrateur visant divers bâtiments du Projet Chanteclair (quelquefois « **DécisionAdm/s** »), diverses demandes d'arbitrage par l'Entrepreneur de ces DécisionAdm/s ont été soit déposées auprès de Soreconi ou du Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC) (collectivement Soreconi et CCAC, les « **Centres** »).
- [7] Dans chaque cas de demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur subséquentes quant au Projet Chanteclair, le Tribunal est saisi par nominations du soussigné par les Centres respectivement.

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)
Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC)
Jean Philippe Ewart, Arbitre

Dossier n° : en rubrique
Date : 28 juillet 2025



III. CONTEXTE

- [8] Le Projet Chanteclair se compose de huit (8) résidences unifamiliales (« **Bâtiments** ») et de certains éléments communs (piscine, stationnement, accès) et les Bénéficiaires aux présentes sont respectivement (dont les noms définis ci-dessous sont, avec égards et uniquement afin de faciliter lecture):

Meira Aisenstark (9479-6224 Québec Inc.) (« **Aisenstark** »)
Elijahu Bernholtz et Céline Grunberger (« **Bernholtz** »)
Abraham Joseph Zieg et Sarah Rivka Feldman (« **Zieg** »)
Jonathan Bitton et Rachel Sabbah (« **Bitton** »)
Marc Delmar et Rochel Tober (« **Delmar** »).

- [9] Pour nos fins, références aux Bâtiments dont chaque Bénéficiaire visé par les présentes est propriétaire, utilisant la numérotation des adresses civiques, respectivement :

Aisenstark : (« **Bâtiment 2520** ou **B2520** »)
Bernholtz : (« **Bâtiment 2011** ou **B2011** »)
Bitton : (« **Bâtiment 2003** ou **B2003** »)
Delmar : (« **Bâtiment 2508** ou **B2508** »)
Zieg: (« **Bâtiment 2007** ou **B2007** »)

- [10] Les contrats préliminaires pour les Bâtiments s'échelonnent en chronologie de 2020 (Bitton et Zieg) à Septembre 2022 (Bernholtz et Delmar), alors que les actes de vente notariés pour les Bâtiments sont tous en avril 2023.

IV. LITIGE

- [11] L'Entrepreneur plaide (i) que la destination des Bâtiments, qui se doit d'être à des fins principalement résidentielles a toujours été, 'depuis le début', une utilisation commerciale, pour la location à court terme, par des entités corporatives (que la preuve démontre au Tribunal sont détenues par les Bénéficiaires respectifs à titre d'actionnaires bénéficiaires ultimes) ayant acheté les Bâtiments de l'Entrepreneur.
- [12] L'Entrepreneur plaide que ces Bâtiments n'étant pas à des fins principalement résidentielles ne devraient pas bénéficier de la couverture de la Garantie et que leurs enregistrements au Plan devraient être annulés.



V. DÉROULEMENT PROCÉDURAL CONNEXE ET DÉCISIONS ARBITRALES PRÉCÉDENTES

- [13] Une décision arbitrale interlocutoire sur demande de suspension d'une décision de l'Administrateur d'annulation de l'adhésion de l'Entrepreneur au Plan, annulation ayant comme conséquence *inter alia* la perte du droit d'être titulaire d'un certificat d'accréditation (art. 93 R.) et annulation de licence d'entrepreneur (art. 70 (7) *Loi sur le Bâtiment*) à l'égard de bâtiments visés par un plan de garantie tel le Plan a été émise par le soussigné à titre d'Arbitre le 10 février 2025 (« **Décision ARB 10Fev25 Moishe** »).
- [14] Une partie de la preuve documentaire lors de l'Instruction de cette décision arbitrale sur demande de suspension couvre des éléments du Projet Chanteclair.
- [15] En sommaire, l'Entrepreneur sous la Décision ARB 10Fev25 Moishe s'est vu accordé une suspension partielle conditionnelle, partielle en ce qu'elle ne permet que des activités sur un projet situé à Ville de Boisbriand défini comme 'Projet Moishe', et exclut spécifiquement une autorité de pourvoir à des travaux sur tout autre bâtiment visé par le Règlement que le Projet Moishe, avec mention spécifique que cette autorisation partielle ne couvre pas le Projet Chanteclair, et conséquemment ne permet alors plus d'intervention de l'Entrepreneur quant au Projet Chanteclair.
- [16] D'autre part, de conséquence, la Décision ARB 10Fev25 Moishe a un impact sur divers aspects du Projet Chanteclair.
- [17] De même, les B2007 et B2011 sont sujet d'une décision arbitrale (sous jonction d'instances) sur moyens déclinatoires de l'Administrateur datée aussi du 10 février 2025 (« **Décision ARB Zieg-Bernholtz** ») visant des DécisionsAdm/s qui accueille le moyen déclinatoire de celui-ci quant au délais et donc rejette les demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur à l'encontre de décisions de l'Administrateur dont certains éléments sont en faveur de Bernholtz et Zieg.
- [18] En sommaire, suite entre autre à des avis de prise en charge par l'Administrateur sur certains aspects de ces DécisionAdm/s sur les B2007 et B2011, la Décision ARB Zieg-Bernholtz, s'appuyant sur une preuve documentaire et témoignages éloquentes des Bénéficiaires visés, confirme d'autre part la compétence du Tribunal de s'adresser à des avis de prise en charge par l'Administrateur dans un cadre de demande d'arbitrage d'un entrepreneur.



- [19] On comprend des représentations de l'Entrepreneur que nonobstant cette décision sur déclinatoire de l'Administrateur, que les B2007 et B2011 sont aussi sujets des présentes. Le Tribunal a confirmé aux Parties que la preuve recueillie tant lors de la Décision ARB 10Fev25 Moishe que la Décision ARB Zieg-Bernholtz est aussi au dossier des présentes et des décisions arbitrales du soussigné qui peuvent en découler.
- [20] En suivi de l'Instruction sur le présent moyen déclinatoire et prise en délibéré par le Tribunal, l'Entrepreneur s'est désisté en février 2025 de toutes ses demandes arbitrales dans le cadre du Projet Chanteclair. Une décision arbitrale distincte s'adresse à ce désistement et conséquences suite à une Instruction en mars 2025.
- [21] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur sont identifiées comme A- avec sous-numérotation à l'onglet applicable au Cahier et en suivi tel que séquentiellement déposées lors ou en suivi de l'instruction; les Pièces déposées par l'Entrepreneur sont identifiées sous cote E- et les pièces déposées par les Bénéficiaires sous cote B-.
- [22] Lors de l'Instruction, M. Berish Schwimmer, Président, unique administrateur et actionnaire bénéficiaire ultime de l'Entrepreneur (avec égards, et uniquement afin de faciliter lecture, «**Schwimmer**») témoigne ainsi qu'à tout le moins un représentant de chacun des Bénéficiaires. Mme Catherine Beausoleil-Carignan, T.P., inspectrice-conciliatrice (avec égards, et uniquement afin de faciliter lecture, «**Carignan**») témoigne à titre d'auteur des décisions de l'Administrateur visées par les demandes d'arbitrage sujettes des présentes.

VI. LE RÈGLEMENT

- [23] Le Règlement est d'ordre public tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel ¹ et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle ² 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.
- [24] La décision arbitrale est finale et sans appel ³ et lie les parties dès qu'elle est rendue.



[25] L'arbitrage au Règlement est *de novo* ⁴ d'une décision de l'Administrateur et non un 'appel' de celle-ci, tel entre autres que confirmé par la Cour Supérieure dans l'affaire *Moseka* en 2018 :

« [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. [...] » (nos soulignés).

VII. PRÉTENTIONS DES PARTIES

A. *Arguments de texte du Règlement*

[26] Les dispositions suivantes de l'article 2 du Règlement (art. 2 (1) a) R. et art. 2 al. 3 R.) sont d'un intérêt certain pour nos fins (bâtiments non détenus en copropriété divise):

« 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:

1° des bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles et non détenus en copropriété divise par le bénéficiaire de la garantie:

a) une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;

[...]

La destination d'un bâtiment s'établit à la date de conclusion du contrat. Cette destination est présumée valoir pendant toute la période de garantie et la garantie s'applique à l'ensemble du bâtiment. »

(nos soulignés)

[27] Le cœur initial des arguments vise l'expression 'fins principalement résidentielles' et l'alinéa 3 de l'art. 2R. qui adresse à quel moment s'établit la destination du bâtiment, et subsidiairement selon le Tribunal l'application de la destination à l'ensemble du bâtiment. Quant à l'application du Plan à l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur, nous y reviendrons.

B. *Prétentions et Arguments principaux*

(1) Entrepreneur

[28] L'Entrepreneur plaide que la destination des Bâtiments a toujours été une utilisation commerciale, pour location à court terme, par des entités corporatives



ayant acheté les bâtiments de l'Entrepreneur, et que des bâtiments utilisés pour de la location à court terme sont exclus de l'application du Règlement.

[29] Dans un contexte de déterminer destination lors du transfert de propriété, le procureur de l'Entrepreneur cherche à s'appuyer sur certaines lois fiscales pour plaider que les Bénéficiaires, chacun sous le couvert de leur entité corporative acheteur de leur Bâtiment respectif (ce qui n'est pas exact dans tous les cas) , ont déclaré aux actes de vente notariés être inscrit au fichier des TPS-TVQ et qu'il ne s'agit pas de la fourniture d'un immeuble d'habitation au profit d'un particulier, et alors que l'usage du Bâtiment n'est pas pour fins principalement résidentielles.

[30] Par la suite, l'Entrepreneur se désiste le 25 février 2025 de ses diverses demandes d'arbitrage relatives au Projet Chanteclair. On ne peut que noter que cette décision fait possiblement suite à la Décision ARB Fev25 Moishe par le Tribunal et plus encore la découverte lors de l'Instruction du 13 décembre 2024 d'une situation significative relativement aux contrats de garantie déposés dans le cadre des présentes.

(2) Administrateur

[31] L'Administrateur plaide que les Bâtiments ont été enregistrés volontairement au Plan par l'Entrepreneur, qu'ils ont fait l'objet de contrats préliminaires transmis au Plan et l'objet d'inspections pré-réception et dans le cadre des DécisionAdm/s.

[32] L'Administrateur s'appuie principalement par la suite sur l'art. 2 al.3 R., *inter alia* que la destination d'un bâtiment s'établit à la date de conclusion du contrat, (référant au premier alinéa de art. 2 qui stipule « ... contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction ») et que l'Entrepreneur ne peut pas maintenant tenter rétroactivement de venir changer la destination d'un bâtiment résidentiel neuf qu'il a antérieurement reconnu être soumis au Règlement.

[33] Par la suite, l'Administrateur pourvoit à représentations sur (i) abus de procédure, soit abusif et dilatoire de l'Entrepreneur et (ii) une demande de condamner l'Entrepreneur à la totalité des frais d'arbitrage aux présentes, nonobstant que l'Entrepreneur est demandeur (*versus* art. 123 al.1 R.).

(3) Bénéficiaires

[34] Le procureur des Bénéficiaires fait siennes certaines des représentations et plaidoyers de l'Administrateur mais en interrogatoire en principal de chacun des



Bénéficiaires ont découvrir une situation significative relativement aux contrats de garantie des Bénéficiaires déposés par l'Administrateur.

- [35] Le procureur des Bénéficiaires explore en interrogatoire en principal mais surtout en contre-interrogatoire de Schwimmer cette question de l'approche recommandée par l'Entrepreneur à divers Bénéficiaires que l'achat soit par entité corporative avec son impact potentiel fiscal; de même, le procureur des Bénéficiaires s'adresse aux fausses signatures quant aux contrats de garantie des Bénéficiaires et soulève l'abus de fond dans les circonstances.
- [36] La preuve non contredite est à l'effet que tous les contrats de garantie déposés par l'Entrepreneur à l'Administrateur et par la suite déposés devant le Tribunal au Cahier de l'administrateur sont sous fausses signatures de chacun des Bénéficiaires signataires, et que ces signatures ont toutes été forgées par l'Entrepreneur; nous y reviendrons.

VIII. QUESTIONS SOUS ÉTUDE

- [37] Y a-t-il inapplicabilité du Règlement aux Bâtiments entre autre tenant compte de qu'ils ne sont pas 'destinés à des fins principalement résidentielles'?
- [38] Dans les circonstances, quelle est la date de détermination de la destination respective de chacun des Bâtiments au sens du Règlement?
- [39] Qu'en est-il des fausses signatures de chacun des Bénéficiaires forgées par l'Entrepreneur et déposées par celui-ci à son dossier auprès de l'Administrateur ?
- [40] Le Tribunal a-t-il compétence pour accorder des dommages en suivi d'une demande de l'Administrateur de déclarer abusif et dilatoire le moyen préliminaire de l'Entrepreneur sujet des présentes ?
- [41] Le Tribunal a-t-il compétence pour ordonner tel que le demande l'Administrateur que les coûts de l'arbitrage soient aux frais uniquement de l'Entrepreneur et ce, malgré l'article 123 R.?
- [42] Qu'en est-il d'un abus de fond, et s'il en est, de ses conséquences ?



IX. ANALYSE ET MOTIFS

A. *Principes d'interprétation*

- [43] En primauté des méthodes d'interprétation applicables, une première balise se retrouve à la *Loi d'interprétation* (Québec) (« **L.I.** ») ⁵:

« 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.

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)

- [44] D'abondant, le *Code civil du Québec* s'adresse à l'interprétation contractuelle (art. 1425 à 1429 et 1432 C.c.Q.), et quoique nous recherchons plutôt les critères de l'interprétation législative, ces principes permettent aussi réflexion.

- [45] La Cour Suprême du Canada a maintes fois repris ⁶ l'application du modern principle énoncé par le professeur Driedger (que la Cour cite : E.A. Driedger *Construction of Statutes* (2e éd. 1983)), qui fait consensus en tant que méthode d'interprétation législative depuis l'arrêt phare de *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. » ⁷

(nos soulignés)

incluant encore récemment dans le cadre d'un appel d'un arrêt de notre Cour d'appel, la Cour Suprême (2022) sous un banc de 9, unanime ⁸..

- [46] 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.

B. Le Règlement, ordre public de protection

[47] Un compendium de décisions arbitrales sous le Règlement et diverses jurisprudences des tribunaux de l'ordre judiciaires se sont adressées à l'objet et esprit du Règlement, soit, tel (i) d'accorder une grande latitude à l'arbitre ⁹, ou (ii) que le Tribunal a compétence pour favoriser une partie plutôt qu'une autre ou suppléer au silence du Règlement (soit en utilisant ou non le pouvoir d'équité) ¹⁰ :

« [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)

[48] Qu'une question ne soit pas soulevée par une dénonciation, le Tribunal confirme juridiction tant sous le concept que l'arbitrage est *de novo* d'une décision de l'Administrateur que dans un cadre du pouvoir d'équité du Tribunal, si requis.

[49] Notre Cour supérieure y porte attention, entre autres dans l'arrêt *Habitations Sylvain Ménard* ¹¹ sous lequel Hon. juge Sévigny conclut que l'arbitre n'a pas excédé sa compétence en se prononçant sur une question qui n'était pas spécifiquement énoncée à une dénonciation.

[50] Cette juridiction découle entre autres de l'étendue de la notion de différend au sens du Règlement, qui prévoit :

« 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. »

[51] Notre Cour d'appel sous la plume de Madame la juge Rayle (J.C.A.) dans l'affaire *Desindes* ¹² sous laquelle la Cour conclut qu'un différend n'est pas fonction de la seule réclamation d'un bénéficiaire, nous enseignant :

« On ne doit pas confondre la réclamation des intimés avec le différend qui découle de la suite des événements, le cas échéant. » (para. 32)

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... »¹³

- [52] Certaines règles du Code civil tel sur la vente d'immeubles à usage d'habitation, sont, pour l'essentiel, impératives.
- [53] Le Règlement est d'ordre public, d'ordre public de protection¹⁴. L'ordre public de protection est selon l'approche de longue date de la Cour Suprême¹⁵ d'assurer la protection des intérêts de membres de la société jugés, pour une raison ou pour une autre, particulièrement vulnérables¹⁶. Les Bénéficiaires sont pour les fins du Règlement, considérés tels.

C. Existence de Transactions entre Entrepreneur et Bénéficiaires

- [54] Le Tribunal soulève cette caractéristique d'ordre public de protection et analyse celui-ci entre autre tenant compte de l'existence possible d'une transaction identifiée, au sens de l'article 2631 C.c.Q., sous des références à certains contrats préliminaires au dossier, ainsi que dans l'ensemble des actes de vente notariés des Bénéficiaires.
- [55] Malgré qu'à la preuve documentaire au dossier, dans le cas de plusieurs des Bénéficiaires (tel B-4 en liasse, p4/20), et à l'ensemble des actes de vente notariés pour transfert de propriété de Bâtiments aux Bénéficiaires (pièces E-1 à E-3 et E-5) qui stipulent que la 'Transaction' intervenue est annexée, ce n'est pas le cas, et cette Transaction n'est pas déposée au dossier; de même, l'intitulé de la pièce B-10 à l'inventaire y fait référence et indique d'autre part 'sujet à une ordonnance de divulgation' sans autre explication (que l'on comprend être de non-divulgation).
- [56] On retrouve à certains documents mention d'une date de septembre 2022 pour cette 'transaction'.
- [57] Le Tribunal souligne que la Cour Suprême a considéré à diverses reprises que l'ordre public de protection comme partiellement édicté dans l'intérêt public et, à ce titre, est non susceptible de renonciation.
- [58] Quoiqu'aucune version de cette 'transaction' n'est pas au dossier du Tribunal, il est d'intérêt de prendre note dans un cadre d'une renonciation incluse à une transaction au sens de 2631 C.c.Q. (alors qu'en autres circonstances la Transaction a autorité de la chose jugée), de l'exception à l'art. 2632 C.c.Q. :



« 2632. On ne peut transiger relativement à l'état ou à la capacité des personnes ou sur les autres questions qui intéressent l'ordre public. »
(nos soulignés)

[59] Et à ce sujet, plus particulièrement dans un cadre du Règlement (art.140 R) qui prévoit de façon expresse:

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

[60] Cette disposition (140 R) du Règlement s'inscrit d'ailleurs dans la foulée des art. 8 et 9 de notre Code civil (et que la Cour suprême commente ¹⁷⁾ :

« 8. On ne peut renoncer à l'exercice des droits civils que dans la mesure où le permet l'ordre public.

« 9. Dans l'exercice des droits civils, il peut être dérogé aux règles du présent code qui sont supplétives de volonté; il ne peut, cependant, être dérogé à celles qui intéressent l'ordre public.»

[61] Conséquemment, ces références à des 'transactions', incluant dans des actes de vente notariés, ne trouvent pas application dans les circonstances.

D. Destination des Bâtiments

Y a-t-il inapplicabilité du Règlement aux Bâtiments entre autre tenant compte de qu'ils ne sont pas 'destinés à des fins principalement résidentielles'?

(1) Entrepreneur : lois fiscales aux actes de vente notariés en support d'une destination commerciale

[62] L'Entrepreneur plaide destination d'utilisation commerciale, location à court terme, des Bâtiments et qu'ils doivent alors être exclus de la couverture de la Garantie.

[63] L'entrepreneur cherche à s'appuyer sur certaines lois fiscales et des énoncés à ce sujet sous les actes de vente notariés relativement au non-paiement de taxes sous la *Loi sur la taxe d'accise* (L.R.C. (1985), ch. E-15) (« **Loi Accise et TPS** ») et la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (L.R.Q., c. T-0.1) (« **Loi TVQ** »).

[64] Certains des actes de vente indiquent, soit :

une déclaration de l'acheteur :

« ...ne s'agit pas de la fourniture d'un immeuble d'habitation au profit d'un particulier »



mais, sous la même clause, une déclaration du vendeur, l'Entrepreneur, dans presque tous ces actes de vente notariés,

« ... qu'il est un constructeur et que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble d'habitation neuf. »

ou,

sans les déclarations précitées, que

« ...l'acquéreur s'engage à s'autocotiser et le vendeur n'est pas tenu de percevoir la TPS et la TVQ payable par l'acquéreur puisque l'acquéreur est un inscrit au fichier de la TPS et TVQ et il produira les formulaires appropriés et remettra lesdites sommes aux autorités concernées le cas échéant. »

ou

« ...que les parties font le choix conjointement afin qu'aucune TPS ni TVQ ne soit payable en signant le formulaire FP500 prescrit ... »

(nos soulignés)

et alors que l'un des actes de vente déposé en preuve (pièce E-4) mais qui ne vise pas un des Bénéficiaires aux présentes, par voie d'une entité corporative acheteur qui déclare payer TPS et TVQ au vendeur, l'Entrepreneur, qui confirme réception.

[65] Cette prétention de l'Entrepreneur d'une activité commerciale des Bénéficiaires par l'application de choix de ne pas percevoir TPS et TVQ., même en laissant de côté les déclarations du vendeur précitées ou de sa participation à un choix conjoint, n'est pas supportée par l'analyse du Tribunal des dispositions fiscales avancées.

[66] Quoique certaines des dispositions citées contiennent des définitions de la partie IX de la Loi Accise et TPS et applicables à ses annexes qui portent sur la taxe sur les produits et services et la taxe de vente harmonisée, tel 'activité commerciale', 'constructeur', 'habitation destinée à servir à titre résidentiel ou d'hébergement' 'immeuble d'habitation' ceci ne convainc pas, mais encore plus souligne certaines contradictions à cette prétention tenant compte de l'analyse du Tribunal.

[67] Mais il y a plus et c'est la *ratio decidendi* des présentes, soit la destination du Bâtiment et la stipulation de l'art. 2 al. 3 du Règlement.

(2) Expression 'contrat' à l'art. 2 al. 3 du Règlement

[68] Une note quant au contrat préliminaire au Règlement, et au sens de l'expression 'contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente' à l'art. 2 R. (alors que le



Règlement utilise aussi à d'autres dispositions *inter alia* les expressions 'contrat préliminaire' ¹⁸ contrat de vente (tels les art. 9 et 26 R.) et contrat 'original' ¹⁹).

- [69] Le principe de l'uniformité des expressions, tel que souligné par la Cour Suprême, veut généralement qu'un terme ait le même sens dans l'ensemble des textes législatifs et réglementaires dans le cadre d'une loi ou règlement, à moins que le contexte ne s'y oppose.²⁰
- [70] Le 'contrat pour la vente' à l'art. 2 R. et l'expression simple 'contrat' à son alinéa 3, se doit, selon le soussigné, de référer au 'contrat préliminaire'.
- [71] La Cour d'appel, dans l'arrêt récent *Belvédère de la Gare* ²¹ (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* ²² (2018) et stipule « ...qu'il ne faut pas confondre la qualification de celui-ci [ndlr : contrat préliminaire] avec celle du contrat final envisagé ».
- [72] 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 (vente d'immeubles à usage d'habitation) et avisant partager le point de vue des auteurs Jobin et Cumyn, Deslauriers et Pr Lamontagne (para 25 à 27 incl.) et, référant aux contrats préliminaires visés par l'arrêt, indique :

« [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) Art. 2 R.- bâtiments destinés à des fins principalement résidentielles

- [73] Non seulement l'Entrepreneur n'a pas rencontré son fardeau de preuve que les Bâtiments ne sont pas « ...des bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles » au sens de l'art. 2 R, mais le Tribunal est d'avis que les Bénéficiaires qui ont témoigné à ce sujet, chacun selon ses circonstances particulières sont crédibles et d'ailleurs non-contrredits, et sont à l'effet que les Bâtiments sont à des fins principalement résidentielles.



[74] L'Administrateur soumet entre autre une affaire récente (2024) *Développement GLC* ²³, sous la plume de notre collègue Arbitre Michel A. Jeanniot, arbitrage en vertu du Règlement, avec laquelle je ne suis pas en désaccord, mais la *ratio decidendi* a le bénéfice de s'appuyer sur l'art. 1053 C.c.Q. qui énonce qu'une déclaration de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes qui dans ce cas, détermine que les parties privatives doivent être affectées à l'habitation et assiste l'arbitre à cerner la question de 'destination résidentielle'.

[75] Le Tribunal note sous *Développement GLC* (précitée) les analyses de l'arbitre entre résidence et domicile où une personne «réside», pas nécessairement en permanence, et qu'une propriété est résidentielle que ce soit résidence à titre permanent ou temporaire.

[76] Quant à un argument de location par l'Entrepreneur qu'il s'agit d'activité autre que principalement résidentielle, la décision arbitrale *Développement GLC* souligne :

« [48] Certes, louer une unité résidentielle à court, moyen ou long terme peut constituer une activité commerciale, mais cela ne fait pas de l'unité résidentielle une unité commerciale, et la destination du bâtiment qui s'établit à la date de conclusion du contrat couvert par unité résidentielle vaut pendant toute la durée de la garantie et la garantie s'applique à l'ensemble du bâtiment. [...] »

[77] Quant à distinguer au présent dossier un nombre de chambres pour supporter une volonté d'activité commerciale quelconque, c'est ignorer (d'une part certains témoignages, incluant le témoignage non-contredit de Bernholtz que sa famille est composée de 6 enfants) et la suite de l'art 2 al 3 R.:

« Cette destination est présumée valoir pendant toute la période de garantie et la garantie s'applique à l'ensemble du bâtiment. »

E. Destination à la date de conclusion du contrat - préliminaire

Dans les circonstances, quelle est la date de détermination de la destination respective de chacun des Bâtiments au sens du Règlement?

[78] L'énoncé à l'art. 2 al.3 R. est clair, sans aucune ambiguïté, en suivant le sens ordinaire et grammatical (et de plus lu dans son contexte global) :

«La destination d'un bâtiment s'établit à la date de conclusion du contrat.»
(nos soulignés)



- [79] C'est cette disposition claire, alors que l'expression 'contrat' réfère au contrat préliminaire sous le Règlement, qui constitue un obstacle incontournable aux prétentions de l'Entrepreneur, que les arguments et plaidoiries de l'Entrepreneur ne peuvent surmonter.
- [80] Les contrats préliminaires des Bénéficiaires sont en date de soit 2020 et de 2022 alors que les actes notariés sur lesquels s'appuie l'ensemble de la théorie et prétentions de l'Entrepreneur sont tous en date entre les 3 et 20 avril 2023.
- [81] Tel que déjà souligné, l'Entrepreneur n'a pas rencontré son fardeau de preuve relativement à une destination autre que résidentielle des Bâtiments, non seulement par un choix fiscal quelconque ou par propriété de Bâtiments détenue par une entité corporative sous contrôle et bénéficie ultime des signataires des contrats préliminaires plus d'un à trois ans suivant la conclusion des contrats préliminaires, mais de plus que la preuve est complètement silencieuse à soulever que la destination dans chaque cas lors de la conclusion du contrat préliminaire n'était pas principalement résidentielle.
- [82] Ce n'est pas au Tribunal de commenter sur des conséquences possibles, soit fiscales ou autres, des choix de non-paiement de TPS ou TVQ effectués sous les actes de ventes notariés.
- [83] Quant à la demande de l'Entrepreneur de pouvoir à l'annulation d'un enregistrement existant, il n'est plus nécessaire (tenant compte de la conclusion du Tribunal sur la date de détermination de la destination d'un Bâtiment) d'adresser le pouvoir du Tribunal de forcer l'enregistrement ou, inversement d'annuler l'enregistrement d'un bâtiment non visé par le Règlement.
- [84] Quoique non essentiel pour nos fins, on note qu'un bénéficiaire qui a conclu un contrat préliminaire avec un entrepreneur qui a adhéré au Plan, que l'entrepreneur soit titulaire ou non du certificat d'accréditation approprié ou qu'il n'ait pas enregistré le bâtiment alors visé, ne perd pas le bénéfice de la Garantie (art. 97 R.).

F. Fausses signatures – contrats de garantie

- [85] Tel que mentionné, la preuve non contredite est clairement à l'effet que chacune des signatures des Bénéficiaires sur le contrat de garantie qui leur est attribué au dossier ne sont pas les signatures de ceux ou celles-ci et semblent avoir été apposées par l'Entrepreneur (généralement deux signatures sous chaque contrat de garantie) en fabrication de faux documents.



[86] En premier lieu, à ce sujet, quoique l'art 262 C.p.c. (au plus tard avant l'inscription pour instruction et jugement) sous l'art 262 al 2 C.p.c prévoit qu'une déclaration sous serment est requise pour appuyer entre autre la négation d'une signature, la Cour d'appel a reconnu ²⁴ qu'un témoignage à l'instruction peut remédier à l'absence de cette mise en œuvre, jurisprudence citée encore récemment (2024) dans l'affaire *Conteneurs SEA* ²⁵ :

« [6] La jurisprudence établit que l'absence de déclaration sous serment, conformément à l'article 262 du Code de procédure civile, n'est pas fatale à la contestation de la véracité d'une signature et qu'elle peut être palliée par un témoignage rendu sous serment. »

[87] Mais il y a beaucoup plus dans les circonstances.

G. Fausses signatures vs Bonne Foi

[88] En droit civil québécois, la notion de bonne foi est codifiée en vertu des articles 6, 7 et 1375 C.c.Q. (et avant sa promulgation (1991), en vertu de plusieurs confirmations jurisprudentielles antérieures de la Cour suprême du Canada ²⁶).

« 6. Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi. »

« 7. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi. »

« 1375. La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction. »

[89] La bonne foi doit être appliquée à tous les aspects d'une situation et analysée comme un concept continu. Le principe de l'article 7 C.c.Q. selon lequel aucun droit ne peut être exercé en violation des exigences de la bonne foi n'écarter cependant pas la présomption de bonne foi prévue à l'art 2805 C.c.Q. (inscrit au même chapitre que le régime général de la preuve et des art. 2803 et 2804 C.c.Q. ²⁷ sur le fardeau de preuve):

« 2805. La bonne foi se présume toujours, à moins que la loi n'exige expressément de la prouver. »

[90] Dans nos circonstances, Il convient de noter qu'un déplacement du fardeau de la preuve (distinct d'un renversement du fardeau) peut se produire, entre autres, dans les présomptions de fait. La présomption de bonne foi est réfutée par une



démonstration de l'absence de bonne foi ²⁸, ce qui est clairement le cas aux présentes.

- [91] Dans les circonstances révélées par la preuve et appréciées globalement, ne nous méprenons pas qu'il y a seulement ces faits de fausses signatures pour absence de bonne foi, mais aussi pour conduite malicieuse ou intentionnelle, faute lourde, tenant compte d'autres actions de l'Entrepreneur tel, sans qu'il soit nécessaire pour nos fins immédiates de le détailler plus avant, l'installation d'un faux puits artésien – qui semble avoir une tête, hors sol, pour un des Bâtiments et relié par une tuyauterie souterraine furtive à un puits artésien d'un autre Bâtiment voisin qui fournit illégalement et à l'encontre des conditions contractuelles les deux Bâtiments.
- [92] De plus, la notion d'honnêteté (la performance honnête) faisait déjà partie de l'approche (1989) de la Cour suprême ²⁹. Dans une trilogie de jugements (2014 à 2021) soit *Bashin*, *Callow* et *Wastech* ³⁰ la Cour Suprême commente spécifiquement les art. 6, 7 et 1375 C.c.Q. pour fins comparatives, causes de common law mais qui permettent d'ajouter aux enseignements de la Cour Suprême sur le droit québécois.
- [93] Dans *Bashin*, la Cour cible l'obligation de bonne foi lors de la conclusion, et subséquemment lors de la performance et de la terminaison d'une entente [et par. 83 ~ la conduite malicieuse ou intentionnelle – et la conduite inacceptable], *Callow* [par. 91 ~ la performance honnête et qu'intentionnellement induire en erreur peut comprendre des mensonges, des demi-vérités, des omissions et même du silence, selon les circonstances] cité dans *Wastech* (par. 248) et *Wastech* [par. 4 ~ l'exécution de bonne foi (...) cette obligation découle de la même exigence de justice corrective que l'obligation d'exécution honnête, (...) elle s'applique quelles que soient les intentions des parties].
- [94] D'abondant, la Cour Suprême dans l'affaire *Takuhikan* ³¹ (novembre 2024) souligne de nouveau la conduite illégale :
- [101] [...] exécuter un contrat de manière malhonnête ou adopter une conduite illégale en toute connaissance de cause sont des exemples de comportements qui sont étrangers à la bonne foi [...]
- (nos soulignés – citations omises)
- [95] Le jugement de la Cour Suprême dans *Houle C Banque Nationale* (1990), considéré comme jugement phare, souligne :



« La théorie de l'abus des droits contractuels est conforme aux principes fondamentaux du droit civil québécois où les notions de bonne foi et de conduite raisonnable imprègnent toute la théorie des droits et des obligations, tant dans le domaine contractuel (art. 1024 C.c.B.-C.) qu'extra-contractuel. »

(nos soulignés)

- [96] L'art. 1024 C.c.B-C cité dans *Houle* se lit maintenant, de même texte, à l'art.1434 C.c.Q. :

« 1434. Le contrat valablement formé oblige ceux qui l'ont conclu non seulement pour ce qu'ils y ont exprimé, mais aussi pour tout ce qui en découle d'après sa nature et suivant les usages, l'équité ou la loi. ».

(nos soulignés)

- [97] Et plus récemment (2018) la cour Suprême dans l'affaire *Churchill Falls* ³² en appel de la Cour d'appel du Québec, confirme :

« [178] Les tribunaux se sont basés sur l'équité pour reconnaître l'existence d'obligations de bonne foi, de loyauté et de collaboration dans des contrats relationnels [...] À mon avis, l'équité ne se limite pas uniquement aux exigences de la bonne foi et aux obligations de loyauté et de collaboration prévues et visées aux art. 6, 7 et 1375 du C.c.Q. Son contenu, dans un cas donné, ne dépend pas de l'intention présumée des parties; il repose plutôt sur le souci qui anime le droit d'assurer la justice [...] »

(nos soulignés – citations omises)

- [98] Un long historique jurisprudentiel (et doctrinal) confirme donc l'usage de l'équité pour la notion de bonne foi, et l'absence de celle-ci.

- [99] Dans l'arrêt *St-Pierre*, dans une affaire qualifiée de stratagème (re : art. 1801 C.c.Q. : dation en paiement) notre Cour d'appel souligne :

- [100] [30] [...] il serait contraire à la bonne foi et à l'équité que l'appelant sorte indemne d'une situation générée par son recours à un stratagème [...] contraire à l'ordre public. Lui permettre maintenant d'exercer son recours [...] comme s'il n'avait jamais mis à exécution son subterfuge (ce qui a engendré un imbroglio de taille) serait tout bonnement contraire à la justice et équivaldrait à ignorer sa turpitude. Cela serait même là fouler aux pieds les principes reconnus par la Cour suprême dans l'arrêt *Banque Nationale du Canada c. Soucisse* [7] et par notre cour également, par exemple dans l'arrêt *Richter & Associés inc. c. Merrill Lynch Canada inc.*[8] ou encore dans *Sâfilo Canada inc. c. Chic Optic inc.*[9].

[7] 1981 CanLII 31 (CSC), [1981] 2 R.C.S. 339, p. 359 et s.

[8] 2007 QCCA 124 (CanLII), [2007] R.J.Q. 238.

[9] 2004 CanLII 46683 (QC CA), [2005] R.J.Q. 27.



[101] Il en est de même au niveau législatif. Le commentaire du Ministre de la justice lors de la promulgation de l'art. 1375 C.c.Q. (précité) est d'intérêt pour nos fins :

« (1375) [...] l'application d'un principe fondamental de notre droit déjà énoncé à l'article 6, à propos de l'exercice des droits civils : celui de la bonne foi qui doit présider en tout temps les actes et relations juridiques.

Équivalent juridique de la bonne volonté morale et intimement liée à l'application de l'équité, la bonne foi est une notion qui sert à relier les principes juridiques aux notions fondamentales de justice.»

H. Équité –

[102] Finalement, alors que le Règlement est d'ordre public de protection, il y a un support clair récent de la Cour Suprême (*Ponce* 2023) ³³

« [70] La bonne foi en droit civil québécois, [...] est aujourd'hui une norme législative d'ordre public; »

[103] Une jurisprudence nombreuse, tant arbitrale que des tribunaux de l'ordre judiciaire, adresse le principe d'équité sous l'art. 116 R, qui se lit :

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

[104] Le Tribunal souligne les commentaires de Hon. juge Monast dans l'affaire *Dupuis* (révision judiciaire pour excès de juridiction) qui commente quant à l'article 116 R :

« [46] C'est le cas, notamment, lorsque l'application littérale des dispositions du règlement ne permettent 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 »

« [76] Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles d'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)

[105] Une bref extrait d'un jugement récent (2023) de la Cour Supérieure dans l'affaire *Construction Design 450* ³⁴ dans un cadre de pourvoi en contrôle judiciaire d'une décision arbitrale sous le Règlement, plus particulièrement sur l'art. 116 R et 35.1 R (dans cette affaire, un bâtiment détenu en copropriété divise, alors que l'art. 35.1 est le



pendant sujet à adaptation qui ne s'écartent pas de l'art. 17.1 R pour nos fins) est certes d'intérêt dans nos circonstances afin de bien cerner l'étendue de cette disposition de 116 R sous une analyse détaillée :

« [108] L'appel à l'équité de l'article 116 est décrit en utilisant des termes généraux, sans définition et sans contraintes autres que, comme déjà mentionné, les « circonstances » doivent justifier son application, et, même là, aucune définition ni contrainte n'est stipulée. » (nos soulignés)

et en suivi de l'affaire *Dupuis* (précitée), stipule :

[268] [...] ce n'est pas déraisonnable pour un arbitre de faire appel au principe d'équité stipulé au Règlement afin de favoriser un bénéficiaire sans l'appliquer de manière égale afin de favoriser aussi un entrepreneur. »

[106] Le caractère rarissime en droit québécois d'accorder un pouvoir en équité tel qu'au Règlement a été souligné à plusieurs reprises par nos Cours, encore récemment sous *Construction Design 450* (précitée) afin selon le Tribunal d'appuyer la déférence que se doit d'apporter à ce pouvoir dans l'ensemble de l'application du Règlement :

« [282] En outre, l'Entrepreneur fait abstraction d'un pouvoir exceptionnel et rare en droit québécois, soit l'appel à l'équité par le décideur [ndlr : l'Arbitre] [...] afin de respecter les objectifs du Règlement. »

I. Demandes de l'Administrateur – rejet, dommages punitifs, et frais extra-judiciaires – Demandes des Bénéficiaires.

[107] Les énoncés du procureur de l'Administrateur en plaidoirie (prévues à son plan d'argumentation modifié sous forme des motifs de sa demande) sont d'une structure ingénieuse pour ses fins.

[108] En effet, l'Administrateur demande en premier lieu de déclarer abusif et dilatoire le moyen préliminaire de l'Entrepreneur et d'autre part, séparément, le rejet de ce moyen, pour finalement requérir que les frais (coûts) de l'arbitrage soient uniquement à la charge de l'Entrepreneur.

[109] Les Bénéficiaires ont de même pourvu à des demandes similaires et dans un cas comme dans l'autre constitués demandes reconventionnelles. Les Parties ont confirmé juridiction du Tribunal à adresser ces demandes qui emportent tant abus de procédure que abus sur le fond.



[110] Le *Code de procédure civile* (C-25.01) (C.p.c.) ne s'applique pas à un tribunal administratif ³⁵ et donc au Tribunal qui est un tribunal statutaire ³⁶ comme nous le rappelle notre Cour d'appel (en 2006) ³⁷ sous la plume de l'Hon. P. Dalphond:

« ..., le terme « tribunal », défini à l'article 4 j) C.p.c., réfère aux tribunaux relevant de l'autorité législative du Québec, énumérés à l'article 22 C.p.c. Il ne vise pas les tribunaux administratifs exerçant des fonctions quasi-judiciaires »

(ndlr : Voir commentaire du Tribunal sur numérotation C.p.c.³⁸)

et entre autres de nouveau dans l'affaire *Pickard* en 2012 ³⁹ au même effet et se doit d'être compris comme pourvoyant qu'un tribunal administratif n'étant pas un tribunal judiciaire. (alors au sens de l'art. 22 du Code alors, maintenant l'art. 8 C.p.c.), conséquemment le *Code de procédure civile* ne s'applique pas au Tribunal (sauf dispositions spécifiques⁴⁰), mais le Tribunal peut s'en inspirer lorsqu'opportun.

[111] A cet effet, on note l'art. 342 C.p.c. qui se lit

« 342. Le tribunal peut d'office ou sur demande, après avoir entendu les parties, sanctionner les manquements importants constatés dans le déroulement de l'instance en ordonnant à l'une d'elles, à titre de frais de justice, de verser à une autre partie, selon ce qu'il estime juste et raisonnable, une compensation pour le paiement des honoraires professionnels de son avocat ou, si cette autre partie n'est pas représentée par avocat, une compensation pour le temps consacré à l'affaire et le travail effectué. »

(1) Frais extra-judiciaires

[112] Reprenons à l'inverse les principes applicables à chacune de ces demandes.

[113] Deux thèses arbitrales sous le Règlement s'affrontent sur la compétence du Tribunal d'accorder des dommages en remboursement d'honoraires extra-judiciaires, soit principalement les services professionnels d'avocats versés par une partie, notion qui est élargie par certaines décisions quant au Règlement sous le concept des 'coûts' (frais) de l'arbitrage.

[114] D'une part, certaines décisions arbitrales prônent que même si le Tribunal s'appuyait sur son pouvoir en équité de l'article 116 R il n'a pas compétence de contredire ou de ne pas tenir compte de disposition expresses au Règlement dont on doit tirer conclusions et que l'équité se doit d'être assise au Règlement.



[115] Le Règlement stipule:

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

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

23. Les dépenses effectuées par le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.»

et d'abondant à la sous-section 4, de la Section III, Chapitre IV, intitulée 'Arbitrage' :

« 125. Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux. »

[116] À titre informatif, en exception aux articles 21 R. et 23 R., le Règlement a toutefois une disposition séparée (art. 22 R.) prévoyant que l'arbitre doit statuer quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes lorsque requis.

[117] Certaines décisions arbitrales ⁴¹ ont toutefois considéré que ce qui n'est pas expressément exclus au Règlement demeure de la compétence du Tribunal. Le législateur confirme son intention au Règlement de ne pas requérir que soit référé aux tribunaux de droit commun d'autres questions que celles qu'il indique, le lecteur pouvant d'autre part s'appuyer sur la règle d'interprétation des lois *Expressio unius est exclusio alterius*, où la mention spécifique d'une chose vaut exclusion de celles qui ne sont pas mentionnées, présomption interprétative applicable en droit québécois, alors que le législateur édicte l'art 119 R. :

« 119. Les questions suivantes doivent être référées aux tribunaux de droit commun:

- 1° l'imposition d'une mesure conservatoire à l'égard d'un tiers;
- 2° la délivrance d'un mandat à l'encontre d'un témoin contraint de venir témoigner mais refusant de se présenter;
- 3° le cas du témoin récalcitrant;
- 4° l'homologation de la décision arbitrale. »

[118] De plus, et récemment supporté par des décisions de la Cour Supérieure en pourvoi de contrôle judiciaire, certaines décisions arbitrales considèrent que le Tribunal a compétence pour accorder des dommages, soit *inter alia* une décision interlocutoire de novembre 2017 sous la plume de notre collègue alors arbitre Me Karine Poulin (maintenant juge au TAQ) qui comporte 472 paragraphes et qui s'adresse à cette question dans un long exposé et analyse (pp. 74 à 104, paras



332 à 472) dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires Panache (bâtiments 5 et 6) et al c. Station Mont-Tremblant SEC et APCHQ* ⁴² (respectivement pour nos fins, « **SDC Panache** » et (« **Station** »)).

[119] Il est important de souligner aussi que le Tribunal n'est pas soumis au *stare decisis* horizontal (soit des conclusions ou ordonnances de décisions arbitrales autres), que ce soit sous une ou l'autre de ces deux thèses arbitrales.

[120] Notre collègue l'arbitre Poulin dans sa décision SDC Panache (précitée) cite diverses décisions arbitrales du même courant, incluant lorsqu'elle écrit :

[190] De façon générale, la jurisprudence arbitrale est favorable à l'octroi de dommages compensatoires pour les honoraires d'avocats encourus en cas d'abus de procédure de la partie adverse 96 et/ou en équité, lorsqu'il est dans l'intérêt de l'administration de la justice qu'il en soit ainsi 97 . Quoique l'arbitre ne soit pas tenu au même formalisme que ce que prévoit le Code de procédure civile, il peut s'en inspirer dans l'exercice de ses fonctions 98 .

96 *Syndicat de la Copropriété de la rue Asselin c. 9143-1718 Québec inc.* SORECONI 080509001, 12 JANVIER 2009, Me Robert Masson, arbitre;

Chan c. Les développements Groupe Montclair Bois-Franc inc. GAMM 2005-12-026, 13 février 2007, Me Johanne Despatis, arbitre;

Jacques Plante – SDC du Domaine Baribeau (le 774) c. La Garantie des Bâtiments résidentiels Neufs de l'APCHQ inc. et Les Constructions Bergiro inc., préc., note 43 [CCAC S05-0502-NP, 5 novembre 2002, «Me René Blanchet, arbitre].

97 *Jean-Sébastien Drolet c. Les Constructions Raymond & Fils inc. et la Garantie des maîtres Bâisseurs inc.*, préc., note 43 [CCAC S09-010601-NP, 12 juillet 2010, Me Albert Zoltowski, arbitre]; *Poulin c. Société immobilière Campiz Ltée*, préc., note 44 [CCACV 03-0302, 16 septembre 2004, Me Robert Masson, Arbitre].

98 *Résidence St-Eugène c. Cosoltec inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, préc., note 67. [Soreconi 1125100001, 3 juillet 2012, Me Michel A. Jeannot, arbitre].

[121] L'arbitre Poulin note aussi une décision arbitrale, qui semble selon le Tribunal isolée, de l'arbitre J. Edwards dans l'affaire *SDC Jouvence* ⁴³ à l'effet que les frais d'avocats ne peuvent être octroyés sous le Règlement, mais une lecture du soussigné constate que cet énoncé est sans aucun motif à cette décision.

[122] En suivi de cette décision arbitrale rejetant une demande de suspension de l'instance arbitrale, Station affirme sous pourvoi en contrôle judiciaire ⁴⁴ que l'arbitre n'avait pas compétence pour déterminer que la demande de suspension



était abusive et pour lui ordonner de rembourser au SDC Panache mis en cause les frais et honoraires extrajudiciaires engagés dans le cadre du processus d'arbitrage.

[123] Quoique les conclusions de la Cour Supérieure dans ce contrôle judiciaire *Station Mont-Tremblant c. SDC Panache* (2018) de rejeter le pourvoi de Station portent principalement sur les critères de suspension d'instance, la Cour indique :

« [56] [...] la décision de Me Poulin est une décision de gestion qui est très bien motivée, qui est intelligible et qui fait certainement partie des issues possibles, en regard des faits et du droit. [...] »

[124] On comprend alors que l'ordonnance de remboursement des frais et honoraires extra-judiciaires est maintenue par la Cour.

[125] De même, la Cour Supérieure dans l'affaire *Consortium MR c. Morissette* (émise juin 2022) ⁴⁵ sous contrôle judiciaire d'une décision arbitrale sous le Règlement (Me Morissette, arbitre) de février 2020 dans l'affaire des *Syndicats de l'Harmonie* dont Instruction arbitrale de cinq jours à l'automne 2019, pourrait être qualifiée par certains de saga judiciaire alors que le différend résulte entre autres de décisions arbitrales en 2012 et 2013.

[126] En effet, sous ce contrôle judiciaire alors que la décision arbitrale condamne l'entrepreneur à exécuter des travaux correctifs et à acquitter les honoraires extra-judiciaires encourus en raison de comportement abusif, la Cour analyse si la décision arbitrale est déraisonnable, adjugeant que l'entrepreneur et l'administrateur avaient abusé de leurs pouvoirs, soit analysant (i) la juridiction de l'arbitre de condamner au paiement des honoraires extra-judiciaires, référant aux règles de droit et l'équité

« [78] [...] se demander si les règles de droit et l'équité auxquelles il est fait référence à l'article 116 du Règlement confèrent à l'Arbitre l'autorité requise pour conclure à une déclaration d'abus. »

[127] et (ii) quant à la direction de l'arbitre dans l'exercice de sa discrétion découlant de l'article 51 C.p.c. et du Règlement :

[77] [...] si les dispositions spécifiques du Règlement concernant les coûts et dépenses encourus par une partie excluent l'application, à titre supplétif, des règles prévues aux articles 51 et suivants C.p.c.



[128] La Cour conclut que :

« [79] l'Arbitre ne commet pas d'erreur manifeste en concluant que ces dispositions l'autorisent à condamner MR [ndlr : l'entrepreneur] et l'administrateur provisoire au paiement des frais extra-judiciaires »

et

« [82] La conclusion de l'Arbitre à cet égard résulte d'un raisonnement intrinsèquement cohérent et rationnel , compte tenu du libellé des dispositions du Règlement. »

[129] La Cour conclut toutefois d'autre part que l'arbitre a commis une erreur quant à l'application de l'art. 51 C.p.c. alors que c'est l'abus du droit d'ester en justice qui est visé et non l'abus sur le fond – abus sur le fond que la preuve soutient mais non celui d'ester - qui permet de conclure à une condamnation, citant l'affaire *Viel* (extrait du par. 83) ⁴⁶:

« [...] L'abus sur le fond ne conduit pas nécessairement à l'abus du droit d'ester en justice. »

et référant à l'approbation de cette notion par la Cour Suprême dans *Hinse* ⁴⁷.

(2) Distinction entre Abus de procédure et Abus sur le fond

[130] Ces questions requièrent que l'on distingue un abus sur le fond du litige qui sont des dommages punitifs ou exemplaires si les conditions d'exercice sont rencontrés, de l'abus du droit d'ester en justice, source potentielle de dommages-intérêts compensatoires.

a) *Abus de procédure – art. 51 et suivants C.p.c.*

[131] Reconnaissant que le droit d'ester en justice est un droit dont l'exercice n'entraîne, en principe, aucune responsabilité, même si ces prétentions sont éventuellement rejetées, sauf exceptions en cas d'abus.

[132] La jurisprudence est plus que nombreuse sur l'abus, tant de procédure qu'au fond. À titre d'exemple, la Cour d'appel dans l'arrêt *Beauregard* (Hon. J. Chamberland, A. Rochon et P. Rayle, J.C.A.) ⁴⁸ souligne ce droit d'exercice mais dans sa foulée, enseigne :

« [72] La faute que constitue l'abus du droit d'ester en justice se caractérise généralement par un comportement empreint de témérité ou de mauvaise foi (Méthot c. Banque de développement du Canada, 2006 QCCA 649 (CanLII), J.E. 2006-1074, paragr. 17 (C.A.). Il faut considérer l'ensemble des circonstances, et



non seulement la force des arguments avancés dans les procédures, avant de conclure au caractère déraisonnable de l'exercice du droit d'ester en justice. »

- [133] Il n'est pas toujours facile de tracer la ligne sur l'abus de procédure (voir entre autre l'arrêt de la Cour d'appel (Hon. N. Kasirer maintenant de la Cour Suprême, Hon. M. Savard, maintenant Juge en chef C.A. et Hon. D. Bélanger, J.C.A.) dans *King Ouest*, para 22, 26 et 28) ⁴⁹ alors que ce n'est pas les éléments soulevés par le procureur de l'Entrepreneur lors de l'Instruction où le bât blesse, mais le dépôt par l'Entrepreneur de contrats de garantie au dossier de l'Administrateur et par la suite au dossier du Tribunal, tous sous fausses signatures qui clairement sont le fait de l'Entrepreneur; il est difficile de ne pas souscrire tant à un abus sur le fond, précédant l'instance arbitrale mais aussi à abus de procédure alors que l'Entrepreneur est le demandeur des demandes d'arbitrage; nous y reviendrons.
- [134] Le prisme de l'art. 51 C.p.c qui est le sujet principal des décisions des tribunaux de l'ordre judiciaire, dans un cas de rejet pour abus de procédures (il y a un nombre de remèdes moins drastiques que le rejet prévus à l'art. 54 C.p.c.) se doit d'être une mesure d'exception réservée au cas les plus clairs ou manifestes.
- [135] En effet, en sommaire, l'art. 51 C.p.c. cible une procédure manifestement mal fondée, frivole ou dilatoire, ou d'un comportement vexatoire ou quérulent. Il peut aussi résulter de l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable, que certaines jurisprudences ont qualifiées « ... qui ne résistent pas à une analyse soutenue et qui dénotent une propension à une surenchère disproportionnée avec le litige réel entre les parties ».
- [136] L'article 54 C.p.c. prévoit en cas d'abus la possibilité d'une condamnation en dommages-intérêts pour compenser des honoraires et débours :

« 54. Le tribunal peut, en se prononçant sur le caractère abusif d'une demande en justice ou d'un autre acte de procédure, incluant celui présenté sous la présente section, ordonner, le cas échéant, le remboursement de la provision versée pour les frais de l'instance, condamner une partie à payer, outre les frais de justice, des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par une autre partie, notamment pour compenser les honoraires et les débours que celle-ci a engagés ou, si les circonstances le justifient, attribuer des dommages-intérêts punitifs. [...] »
(nos soulignés)

b) *Abus sur le fond*

- [137] Dans l'arrêt de principe sur abus *Viel* (précité) ⁵⁰, la Cour d'appel distingue l'abus sur le fond du litige de l'abus du droit d'ester en justice comme suit :



« 74. Avant d'examiner plus avant cette question, il importe de distinguer et de définir l'abus de droit sur le fond du litige (l'abus sur le fond) de l'abus du droit d'ester en justice. L'abus sur le fond intervient avant que ne débutent les procédures judiciaires. L'abus sur le fond se produit au moment de la faute contractuelle ou extracontractuelle. Il a pour effet de qualifier cette faute. La partie abuse de son droit par une conduite répréhensible, outrageante, abusive, de mauvaise foi. Au moment où l'abus sur le fond se cristallise, il n'y a aucune procédure judiciaire d'entreprise. C'est précisément cet abus sur le fond qui incitera la partie adverse à s'adresser aux tribunaux pour obtenir la sanction d'un droit ou une juste réparation.

75. À l'opposé, l'abus du droit d'ester en justice est une faute commise à l'occasion d'un recours judiciaire. C'est le cas où la contestation judiciaire est, au départ, de mauvaise foi, soit en demande ou en défense. Ce sera encore le cas lorsqu'une partie de mauvaise foi, multiplie les procédures, poursuit inutilement et abusivement un débat judiciaire. Ce ne sont que des exemples. »

- [138] Dans ce même arrêt *Viel*, la Cour d'appel mentionne que la conduite répréhensible sur le fond du litige peut porter le juge à considérer qu'elle s'est poursuivie lors du débat judiciaire tout en soulignant qu'il faut des circonstances exceptionnelles pour octroyer des honoraires dans les cas d'abus sur le fond :

« 83. Lorsque la conduite d'une partie sur le fond du litige est répréhensible, scandaleuse, outrageante, abusive, de mauvaise foi, le juge des faits sera porté plus facilement à conclure que cette conduite s'est poursuivie lors du débat judiciaire. Je suis d'avis qu'il faut se méfier des automatismes en cette matière. L'abus sur le fond ne conduit pas nécessairement à l'abus du droit d'ester en justice. Règle générale et sauf circonstances exceptionnelles, seul ce dernier est susceptible d'être sanctionné par l'octroi de dommages (honoraires extrajudiciaires). Comme je l'examinerai plus loin, les faits de l'espèce sont un parfait exemple de cet énoncé.

84. J'ajoute que l'abus du droit d'ester en justice peut naître également au cours des procédures. [...].

c) *Dommages-intérêts punitifs*

- [139] Les dommages-intérêts punitifs (dommages exemplaires) demeurent une exception et ne peuvent être accordés que s'ils sont expressément autorisés par une loi ⁵¹.
- [140] Les enseignement de la Cour Suprême, tel dans *Tranchemontagne* ⁵² sont à l'effet que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit, tel le Tribunal :



« 14. [...] 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. [...] 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. ».

[141] il est plutôt rare que des dommages-intérêts punitifs soient octroyés pour une atteinte illicite à un droit reconnu par la *Charte des droits et libertés de la personne* (RLRQ c C-12) et même demandés tenant compte du difficile fardeau de preuve prévu à son article 49 al. 2 soit de prouver une atteinte illicite et intentionnelle à un droit :

« 49. Une atteinte illicite à un droit ou à une liberté reconnu par la présente Charte confère à la victime le droit d'obtenir la cessation de cette atteinte et la réparation du préjudice moral ou matériel qui en résulte.

En cas d'atteinte illicite et intentionnelle, le tribunal peut en outre condamner son auteur à des dommages-intérêts punitifs.

[142] Toutefois, dans les circonstances, la preuve est claire, convaincante et non-contredite.

[143] L'article 1621 C.c.Q. établit les critères dont il faut tenir compte pour évaluer le quantum des dommages punitifs : la gravité de la faute du débiteur, sa situation patrimoniale, l'étendue de la réparation à laquelle il est déjà tenu envers le créancier ainsi que, le cas échéant, le fait que la prise en charge du paiement réparateur soit, en tout ou en partie, assumée par un tiers. La Cour d'appel ⁵³ a adjugé des dommages punitifs sans qu'une preuve analysée en cours d'Instruction permette une connaissance approfondie de la situation patrimoniale d'un débiteur.

J. Faute lourde, intentionnelle – art. 1474 C.c.Q.

[144] Il n'est pas toujours aisé de classer les fautes en fonction de leur gravité et de définir chacune d'elles, toutefois notre *Code Civil* retient en partie ces distinctions à l'art. 1474 C.c.Q. :

« 1474. Une personne ne peut exclure ou limiter sa responsabilité pour le préjudice matériel causé à autrui par une faute intentionnelle ou une faute lourde; la faute lourde est celle qui dénote une insouciance, une imprudence ou une négligence grossières.

Elle ne peut aucunement exclure ou limiter sa responsabilité pour le préjudice corporel ou moral causé à autrui. »



[145] Cet article 1474 C.c.Q. s'inscrit dans un cadre de l'analyse de clauses d'exclusion de responsabilité mais tant la Cour Suprême que la doctrine utilise cette disposition afin de cerner la faute lourde ou intentionnelle, tel entre que cité sous l'affaire *Finney* (précitée, Cour Suprême, 2004) :

« 35 Ces catégories de fautes se décrivent plus qu'elles ne se définissent, comme en témoigne le passage souvent cité d'un traité québécois sur le droit de la responsabilité civile. [...] :

165 . . . Par contre, la jurisprudence et désormais le législateur (art. 1474 C.c.) ont conservé de cette classification la notion de faute lourde qui désigne, tant sur le plan contractuel que sur le plan extra-contractuel, le comportement révélateur d'une incurie, d'une insouciance grossière, d'un mépris total des intérêts d'autrui et y attachent des effets juridiques particuliers. La jurisprudence y assimile aussi la faute intentionnelle, volontaire et dolosive et, dans un contexte particulier, parfois aussi la faute « grave ».⁵⁴

[146] Tel que mentionné précédemment aux présentes, il y a faute lourde et intentionnelle de l'Entrepreneur dans les circonstances, non seulement sur ces fausses signatures de tous les contrats de garantie au dossier, mais aussi que l'on retrouve dans les témoignages et preuve documentaire de certains des dossiers distincts de certains des Bénéficiaires dont découlent des décisions arbitrales conséquentes, entre autre au vu du dossier (tel que mentionné à la rubrique *Liminaire*).

K. Obiter - Fin de non-recevoir

[147] En *obiter*, notons que le droit québécois reconnaît la validité de l'adjudication d'une 'fin de non-recevoir' – qui dans un rejet consiste à nier à une partie le droit de faire valoir un droit, tel qu'entre autre notre Cour d'appel dans l'affaire *Alliance des professeur(e)s c Morin* ⁵⁵qui enseigne (dès 1994):

« Les faits et gestes d'une partie, même en l'absence de faute de sa part, peuvent constituer un fin de non-recevoir »

et la Cour d'appel de nouveau dans l'arrêt *Richter c Merrill Lynch* (2007) ⁵⁶ sous la plume de l'Hon. Rochon, confirme :

« [61] La sanction qui s'attache à la fin de non-recevoir fait ressortir le caractère exceptionnel de la mesure :



On peut comprendre que cette sanction dérogatoire qu'est la fin de non-recevoir soit d'application exceptionnelle et qu'elle ne puisse jouer que dans les cas de violation sérieuse des exigences de la bonne foi, comme un comportement particulièrement déloyal (...)

[62] Il s'agit avant tout d'une question de fait qui doit être analysée sous l'angle de la bonne foi et de l'équité. »

(nos soulignés – citations omises)

X. CONCLUSIONS

- [148] CONSIDÉRANT que la destination d'un Bâtiment se détermine à la date de conclusion du contrat préliminaire afférent,
- [149] CONSIDÉRANT que 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 contrat ⁵⁷ (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),
- [150] CONSIDÉRANT que la destination de chacun des Bâtiments est à des fins principalement résidentielles,
- [151] CONSIDÉRANT les demandes d'abus de procédure et d'abus déterminé sur le fond de l'Administrateur et des Bénéficiaires respectivement,
- [152] CONSIDÉRANT que les conséquences des fausses signatures sur la documentation déposée au dossier relativement à des formulaires de contrats de garantie attribués respectivement à des Bénéficiaires, n'affectent pas la couverture du Plan en faveur des Bénéficiaires, au contraire,
- [153] CONSIDÉRANT qu'il y a preuve non-contredite de la mauvaise foi et faute lourde et intentionnelle de l'Entrepreneur,
- [154] CONSIDÉRANT qu'une décision arbitrale distincte est prévue par le Tribunal relative au désistement de l'Entrepreneur sous Instruction subséquente aux présentes,



- [155] **CONSIDÉRANT** que des décisions arbitrales distinctes sont alors prévues par le Tribunal au vu du dossier pour les Bénéficiaires selon leurs circonstances, et
- [156] notant 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.
- [157] Le Tribunal d'arbitrage réservant les droits des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur de porter leurs prétentions devant les tribunaux de droit commun tel quant des sujets de différend entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur tel entre autre qu'identifiées sous correspondance du procureur alors des Bénéficiaires, Cohen Légal Inc. (28 octobre 2024, pièce B-11) sujet entre autre 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 Bénéficiaire et de l'Entrepreneur ou ayants-droits, alors quant au fond.

XI. COÛTS D'ARBITRAGE

- [158] Tel que précité, dans les circonstances des présentes, les coûts et frais de l'arbitrage sont à la charge de l'Entrepreneur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [159] **REJETTE** la demande de l'Entrepreneur sous moyen déclinatoire,
- [160] **MAINTIEN ET CONSERVE** juridiction au dossier sujet à décisions arbitrales additionnelles, tant intérimaires s'il en est, ou au mérite, afin de pourvoir aux différend entre les Parties, si requis.
- [161] **ORDONNE** dans les circonstances particulières des présentes, que les coûts du présent arbitrage soient assumés 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 après un délai de grâce de 30 jours.



[162] **ORDONNE** dans les circonstances particulières des présentes, que le paiement des coûts du présent arbitrage soit une condition additionnelle aux conditions de la suspension de l'annulation d'adhésion de l'Entrepreneur au plan de garantie visé par le Règlement sous la décision arbitrale interlocutoire du Tribunal en date du 10 février 2025.

[163] **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: Lundi, 28 juillet 2025.



M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre

ANNEXE A

DÉCISION ARBITRALE Moyen déclinatoire (Entrepreneur)

PROJET CHANTECLAIR - SAINT-AGATHE-DES-MONTS (QUÉBEC)

Indicatif du No. dossier d'arbitrage :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) : S24-09xxxx :
Société pour la résolution des conflits inc (Soreconi) : 24xxxxxxx :

Matériaux de construction Swimko Inc. (« **Swimko** »)
Garantie Construction Résidentielle (« **GCR** »)

Bénéficiaires :

Meira Aisenstark (9479-6224 Québec Inc.) - 2520-2520A, Croissant de l'Achigan (« **Aisenstark** »)
Elijahu Bernholtz et Céline Grunberger - 2011, rue d'Interlaken (« **Bernholtz-Grunberger** »)
Jonathan Bitton et Rahel Sabbah - 2003, rue d'Interlaken (« **Bitton-Sabbah** »)
Marc Mordechai Delmar et Rochel Tober - 2508, Croissant du Butor (« **Delmar-Tober** »)
Eliott Framovitz et Shaindy Feldman - 2502, Croissant du Butor (« **Framovitz-Feldman** »)
Barry Silber et Anne Zimmerman – 2015, rue d'Interlaken (« **Silber-Zimmerman** »)
Abraham Joseph Zieg et Sarah Rivka Feldman - 2007, rue d'Interlaken (« **Zieg-Feldman** »)

N° dossier	Identification	Date demande d'arbitrage
------------	----------------	--------------------------

Swimko c. Aisenstark

1.	S24-091601	Meira Aisenstark c. Swimko	2024.09.06
2.	S24-091303	Swimko c. Meira Aisenstark	2024.09.13
3.	242611005	Swimko c. Meira Aisenstark	2024.11.22

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)
Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC)
Jean Philippe Ewart, Arbitre

Dossier n° : en rubrique
Date : 28 juillet 2025



N° dossier	Identification	Date demande d'arbitrage
Swimko c. Bernholtz-Grunberger		
4. 242404001	Swimko c. Bernholtz-Grunberger	2024.04.21
5. 241908001	Swimko c. Bernholtz-Grunberger	2024.08.16
6. 240411005	Swimko c. Bernholtz-Grunberger	2024.10.24
7. 242404001+		
241304001- prél.	Swimko c. Bernholtz-Zieg - jonction	2024.04.13
Swimko c. Bitton-Sabbah		
8. S24-091301	Swimko c. Bitton-Sabbah	2024.09.13
9. S24-091302	Swimko c. Bitton-Sabbah	2024.09.13
10. 240411001	Swimko c. Bitton-Sabbah	2024.10.24
Swimko c. Delmar-Tober		
11. S24-082901	Delmar-Tober c. Swimko	2024.08.29
12. S24-082902	Delmar-Tober c. Swimko	2024.08.29
13. S24-091304	Swimko c. Delmar-Tober-suppl.	2024.09.13
14. S24-091305	Swimko c. Delmar-Tober-suppl.	2024.09.13
Swimko c. Zieg-Feldman		
15. 241304001	Swimko c. Zieg-Feldman	2024.04.13
16. 241908002	Swimko c. Zieg-Feldman	2024.08.16
17. 240411002	Swimko c. Zieg-Feldman	2024.10.24
18. 240411003	Swimko c. Zieg-Feldman	2024.10.24
19. 240411004	Swimko c. Zieg-Feldman	2024.10.24
20. 242611003	Swimko c. Zieg-Feldman	2024.11.22
21. 242611004	Swimko c. Zieg-Feldman	2024.11.24

¹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA) para. 11; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développements* 2011 QCCA 56, para. 13; *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211 (para. 18), confirmant en appel un jugement de la Cour supérieure confirmant l'ensemble des motifs sur une 'Décision arbitrale de Suspension' du soussigné.

² Articles 5, 139 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08).

³ Idem, articles 20, 36 et 120 du Règlement.

⁴ *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286, paragr. 20 et 24.

⁵ *Loi d'interprétation* L.R.Q. c. I-16



⁶ VOIR entre autres : *La Reine c. Golden*, 1986 CanLII 50 (CSC), [1986] 1 R.C.S. 209, - « ... une conclusion réalisable et compatible avec les objectifs évidents de la loi en cause » pp. 214 et 215; *Québec (Communauté urbaine) c. Corp. Notre-Dame de Bon-Secours*, [1994] 3 R.C.S. 3, « ... donner effet à l'esprit de la loi et au but du législateur » p.17; *Canada c. Loblaw Financial Holdings Inc.*, 2021 CSC 51 « ... 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, para 3.

⁷ *Stuart Investments Ltd. v. The Queen*, [1984] 1 SCR 536, p. 578.

⁸ *R. c. J.D.*, 2022 CSC 15, par. 21-23.

⁹ *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Lebire, et Piquette et al*, [2002] J.Q. no 3230 (C.S.).

¹⁰ *Idem*, *Dupuis*, para 75.

¹¹ *Habitations Sylvain Ménard inc. c. LeBire* 2008 QCCS 2686.

¹² *Op. cit. Desindes*, supra, note 1.

¹³ *Idem*, *Desindes*, par. 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 paras. 5 et 6 de l'article 18.

¹⁴ *Op. cit. supra*, note 1, les arrêts *Descindes* et *MYL Développements*.

¹⁵ Dans de nombreux arrêts, déjà avant l'adoption de notre Code civil, par exemple sous *Garcia Transport Ltée c. Co. Trust Royal*, [1992] 2 R.C.S. 499, pp. 522-528.

¹⁶ Pr P.A. Côté, *Interprétation des lois* (2e éd. 1990), pp. 231 et 232, cité dans *Garcia Transport* (précité).

¹⁷ « Le respect de l'ordre public est érigé par le droit privé en norme impérative d'application générale (voir les art. 8 et 9 C.c.Q.) »
6362222 *Canada inc. c. Prelco inc.*[2021] 3 RCS 3, par. 42.

¹⁸ Uniquement à l'art. 87 para. 6 R. et à l'annexe II, 6 (a) du Règlement.

¹⁹ 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.

²⁰ *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.*» (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, no 1235 et s., pp. 282 et s.

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)
Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC)
Jean Philippe Ewart, Arbitre

Dossier n° : en rubrique
Date : 28 juillet 2025



²¹ *Belvédères de la Gare inc. c. Moro Arcadi* 2022 QCCA 699, paras 23 et 24, Hon. Hogue, Morissette, Schrager.

²² *Ly c. Construction Sainte Gabrielle inc.* 2018 QCCA 1438, paras 23 à 28, Hon. Savard, Doyon et Mainville.

²³ *N. Charbonneau & al. c. Développement GLC inc.* - Sentence arbitrale - Me M. A. Jeanniot, arbitre, 7 mai 2024 CCAC S23-041901, 041904 et 041905-SP. VOIR AUSSI *Munro & Habitations Majo inc.* - Sentence arbitrale – M. Claude Dupuis, arbitre – 30 juin 2015 GAMM no 2015-06-002 qui traite de même du contenu d'une déclaration de copropriété.

²⁴ *Diatta c. Cohen*, 2014 QCCA 2120, par. 5;

²⁵ *Conteneurs SEA inc. c. Nastase* 2024 QCCQ 2080

²⁶ Voir entre autres : *Banque Nationale du Canada c. Soucisse et autres*, 1981 CanLII 31 (CSC), [1981] 2 R.C.S. 339, *Banque Nationale du Canada c. Houle*, [1990] 3 R.C.S. 122, *Banque de Montréal c. Bail Ltée*, 1992 CanLII 71 (CSC), [1992] 2 R.C.S. 554.

²⁷ « 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

²⁸ *Finney c. Barreau du Québec*, 2004 CSC 36 (CanLII), [2004] 2 RCS 17, par. 36.

²⁹ *Bank of Montreal v. Kuet Leong Ng*, [1989] 2 S.C.R. 429, Gonthier J., p. 436.

³⁰ *Bhasin v. Hrynew* [2014] 3 SCR 49, *C.M. Callow Inc. v. Zollinger*, 2020 SCC 45, *Wastech Services Ltd. v. Greater Vancouver Sewage and Drainage District*, 2021 SCC 7.

³¹ *Québec (Procureur général) c. Pekuakamiulnuatsh Takuhikan* 2024 CSC 39

³² *Churchill Falls (Labrador) Corp. v. Hydro-Québec*, 2018 SCC 46.

³³ *Ponce c. Société d'investissements Rhéaume ltée*, 2023 CSC 25. Voir aussi *Op. cit Québec (Procureur général) c. Pekuakamiulnuatsh Takuhikan* 2024 CSC 39, par. 104.

³⁴ *Groupe Construction Design 450 inc. c. Morissette* 2023 QCCS 3827, Hon. Gary D.D. Morrison, j.c.s.

³⁵ Voir par exemple *Mitchell c. Sandvest-Bruvest Reg'd* [1992] R.J.Q. 193; voir aussi *Chrysler c. Fattal*, [1992] R.D.J. 409 (C.A.).

³⁶ En plus du terme « tribunal administratif », on réfère *inter alia* dans divers textes au terme de « tribunal d'origine législative » auquel fait référence la juge Langlois en référence au Règlement dans l'arrêt *Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle* 2008 QCCS 3274, par. 23.



³⁷ *Skelling c. Québec (Procureur général)* 2006 QCCA 148, par.10.

³⁸ Les éléments soulignés par l'article 4 j) cité se retrouvent maintenant aux arts. 67 à 69 et 778 C.p.c. du Nouveau Code de procédure civile (C-25.01) et que l'article 22 C.p.c. est l'art. 8 (C-25.01) qui identifie l'expression 'tribunal de l'ordre judiciaire' alors que l'ancien code référait au terme 'tribunal'.

³⁹ *Pickard c Olivier* 2012 QCCA 28, Hon. Dalphond J.C.A. [référant à 9103-0049 *Québec inc. c. Cour du Québec*, [2009] R.D.I. 803 2009 C.S.].

⁴⁰ , tel qu'il peut être spécifiquement prévu au Règlement par exemple pour fins d'homologation (article 121 du Règlement; voir aussi l'article 119 (4)).

⁴¹ À titre d'exemples, *Roy et Investissement Angrignon inc.*, 2023 CanLII 135939, Me Roland-Yves Gagné, arbitre
Desrochers c. Sotramont Québec inc., 2010 CanLII 36091, Jean Philippe Ewart, arbitre.

⁴² *Syndicat Des Copropriétaires Panache (Bâtiments 5 et 6), Syndicat Des Copropriétaires L'équinoxe (Phase I Est, Phase I Ouest), Syndicat Des Copropriétaires L'Altitude, Syndicat Des Copropriétaires Les Manoirs Domaine Du Géant (Phase I, Phase II, Phase IIIA, Phase IIIB), Syndicat Des Copropriétaires Tremblant-Les-Eaux, (Phase IA, Phase IB, Phase IIA, Phase IIB) c Station Mont-Tremblant SEC et La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ Inc.*, 2017 CanLII 152275 QC OAGBRN).

Voir aussi, précédemment dès 2007 deux décisions arbitrales *Chan c. Les développements Groupe Montclair Bois-Franc inc. GAMM 2005-12-026, 13 février 2007*, Me Johanne Despatis, arbitre. alors qu'il y a un énoncé en ce sens sur le remboursement des frais juridiques qui n'est susceptible d'être accordé en arbitrage que lorsqu'il y a abus de procédures ou contestation abusive, l'arbitre poursuit qu'il n'y a rien de tel attribuable à l'Administrateur ou l'Entrepreneur dans les circonstances de ce dossier (para 110) et *SDC du Domaine Baribeau (le 774) c. La Garantie des Bâtiments résidentiels Neufs de l'APCHQ inc. et Les Constructions Bergiro inc.*, CCAC S05-0502-NP, 5 novembre 2007, Me René Blanchet, arbitre, au même effet alors que le demandeur est le bénéficiaire.

⁴³ *Syndicat de copropriété Le Jouvence c 9187-2903 Québec Inc et la Garantie Abrisat Inc.* GAMM 2010-12-016, 14 juin 2023, Me Jeffrey Edwards, arbitre.

⁴⁴ *Station Mont-Tremblant c Syndicat Des Copropriétaires Panache (Bâtiments 5 et 6)* 2018 QCCS 1390, Hon. E. Castiglio, j.c.s.

⁴⁵ *Consortium MR Canada Ltée c Morissette* 2021 QCCS 2847, Hon. P. Bélanger, j.c.s.

⁴⁶ *Viel c Les Entreprises Immobilières du Terroir Ltée* 2002 Canlii 41120 (QC CA).

⁴⁷ *Hinse c Canada (Procureur général)* [2015] 2 R.c.s.621, par.168.

⁴⁸ *Beauregard c. Plante*, 2007 QCCA 1441

⁴⁹ *2741-8854 Québec inc c. Restaurant King Ouest inc.*, 2018 QCCA 1807.

⁵⁰ Op. cit. *Viel c. Les Entreprises Immobilières du Terroir Ltée*.



⁵¹ Uniquement à titre d'exemples, non exhaustifs, en plus de la *Charte des droits et libertés de la personne*, on peut citer la *Loi sur la Règle du logement* ou la *Loi sur la protection du consommateur*.

⁵² *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)* 2006 CSC 14, par. 14.

⁵³ *Mercier c. Singh*, 2018 QCCA 666, par.

⁵⁴ J.-L. Baudouin et P. Deslauriers, *La responsabilité civile* (6e éd. 2003), p. 123-124

⁵⁵ *Alliance des professeures et professeurs de Montréal c Morin*, 1994 CanLII 6360 (QC CA), par. 19

⁵⁶ *Richter & Associés c. Merrill Lynch Canada Inc.* 2007 QCCA 124, Hon. A. Rochon, P.-A. Gendreau et M-F. Bich, J.C.A.

⁵⁷ *Scene Holding Inc. c. Galeries des Monts inc.*, 2024 QCCA 704, paras 94 et ss.

=====

