

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

Désistement (Entrepreneur)
Demandes de rejet et frais extra-judiciaires; dommages punitifs.
(Bénéficiaires; Administrateur)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Dossiers n°:

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

ET

No Soreconi : 242404001

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC.
Entrepreneur

c.
ELIJAHU BERNHOLTZ et CÉLINE GRUNBERGER
Bénéficiaires
et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur

ET

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

Dossiers n° : en rubrique et Annexe A
Date : 14 août 2025



No CCAC: S24-091301

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC.
Entrepreneur
c.

JONATHAN BITTON et RACHEL SABBAH
Bénéficiaires

et
LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur

ET

No CCAC: S24-091304

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC.
Entrepreneur
c.

MARC DELMAR et ROCHEL TOBER
Bénéficiaires

et
LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur

ET

No Soreconi : 242611001

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC.
Entrepreneur
c.

ELIOTT FRAMOWITZ et SHAINDEL FELDMAN
Bénéficiaires

et
LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

ET

No Soreconi : 241507001

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC.
Entrepreneur
c.

BARRY SILBER et ANNE ZIMMERMAN
Bénéficiaires

et
LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

ET

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

Dossiers n° : en rubrique et Annexe A
Date : 14 août 2025



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

Arbitre :

Me Jean Philippe Ewart

Pour l'Entrepreneur :

Me Pierre-Marc Boyer, Farley Avocats

Pour l'Administrateur :

Me Martin Thibault, Thibeault Avocats Inc.

*Désistement de l'Entrepreneur (2025) des
demandes en arbitrage de l'Entrepreneur Projet Chanteclair, Ville de Ste-Agathe-des-Monts.
Demandes reconventionnelles de Bénéficiaires (2024) lors de l'Instruction au mérite (2024).*

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 Règlement.).*

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

Date de l'Instruction : 6 mars 2025.

Date de la décision arbitrale : 14 août 2025.

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

Dossiers n° : en rubrique et Annexe A
Date : 14 août 2025



TABLE DES MATIÈRES

I. CONTEXTE

II. MANDAT ET JURIDICTION

III. SOMMAIRE DE FAITS PERTINENTS

IV. LITIGE

V. DÉROULEMENT PROCÉDURAL

VI. LE RÈGLEMENT

VII. PRÉTENTIONS DES PARTIES

VIII. QUESTIONS SOUS ÉTUDE

IX. ANALYSE ET MOTIFS

A. *Principes d'interprétation*

B. *Le Règlement, ordre public de protection*

C. *Désistement des demandes arbitrales et Conséquences*

D. *Existence de Transactions entre Entrepreneur et Bénéficiaires*

E. *Fausse signatures – contrats de garantie*

F. *Compétence du Tribunal sur abus de procédure et abus au fond*

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

(2) Compétence du Tribunal

a) *Dommages compensatoires*

b) *Dommages punitifs*

c) *Critères du quantum des dommages punitifs*

d) *Conclusions sur compétence*

G. *Bonne Foi ou son absence ~ et Équité*

H. *Faute lourde, intentionnelle – art. 1474 C.c.Q.*

(1) Classification

(2) Conclusion sur fautes lourde, intentionnelle

I. *Demandes en rejet, dommages punitifs, et frais extra-judiciaires* ***Conclusions.***

X. CONCLUSIONS

XI. COÛTS D'ARBITRAGE

DISPOSITIF

ANNEXE A



I. CONTEXTE

- [1] La présente décision arbitrale vise la demande subséquente de désistement de l'Entrepreneur d'un moyen déclinatoire alors en délibéré par le Tribunal qualifié par l'Entrepreneur de demandes 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] En effet, 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 en titre. Une Instruction subséquente est tenue le 6 mars 2025.
- [3] Le Tribunal est saisi des dossiers en rubrique et sous liste de l'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** »).
- [4] Les décisions arbitrales du Tribunal relatives au Projet Chanteclair s'inscrivent *inter alia* dans un cadre
- (i) d'une décision de l'Administrateur d'annulation de l'adhésion de l'Entrepreneur au Plan,
 - (ii) d'une demande de suspension de l'annulation (art. 106 al. 3 R),
 - (iii) d'une Décision arbitrale interlocutoire du Tribunal sur suspension datée du 10 février 2025,
 - (iv) d'une Décision arbitrale (sous jonction d'instances) sur moyens déclinatoires de l'Administrateur relative au Projet Chanteclair datée aussi du 10 février 2025,
- et
- (v) d'une Décision arbitrale interlocutoire sur demande en irrecevabilité de l'Entrepreneur afin d'annuler l'enregistrement des bâtiments du Projet Chanteclair datée du 28 juillet 2025.
- [5] Une décision de l'Administrateur en annulation a *inter alia* comme conséquence la perte du droit d'être titulaire d'un certificat d'accréditation (art. 93 R.) et annulation de licence(s) d'entrepreneur (art. 70 (7) *Loi sur le Bâtiment*), sauf suspension par le Tribunal (art. 106 al. 3 R).
- [6] Une suspension a été accordée partiellement sous conditions par le Tribunal sous la Décision arbitrale interlocutoire du Tribunal sur suspension datée du 10 février



2025 avec mention spécifique que cette autorisation partielle ne couvre pas le Projet Chanteclair, et conséquemment l'Entrepreneur n'est pas autorisé à pourvoir à des travaux sur les Bâtiments ou le site du Projet Chanteclair.

- [7] Il y a eu d'autre part de nombreuses conférence de gestion d'instance dont Ordonnances confirmées par soit sous Procès-verbal, Sommaires de conférence ou Décisions arbitrales intérimaires, soit précédant les décisions arbitrales précitées que suite à la Décision arbitrale interlocutoire du Tribunal sur suspension datée du 10 février 2025 ou par la suite incluant de mai à août 2025. Certaines Ordonnances ont un impact sur le Projet Chanteclair, incluant obligations de cautionnement de l'Entrepreneur envers l'Administrateur.

II. MANDAT ET JURIDICTION

- [8] Le Tribunal est saisi des présents dossiers en rubrique, en conformité du Règlement., quant à réclamations pour couverture sous le Plan au Règlement par nominations du soussigné initialement 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**) de suspension d'une décision de l'Administrateur d'annulation de l'adhésion de l'Entrepreneur en suivi d'une décision de l'Administrateur datée du 22 mars 2024 («**DécisionAdm**»).
- [9] Par la suite, l'Administrateur émet des décisions visant divers bâtiments du Projet Chanteclair (quelquefois « **DécisionAdm/s** ») et l'Entrepreneur dépose diverses demandes d'arbitrage de ces DécisionAdm/s, dont certaines de ces demandes ont été soit déposées auprès de Soreconi ou du Centre Canadien d'arbitrage commercial (**CCAC**) (collectivement Soreconi et CCAC, les «**Centres**»).
- [10] Dans chaque cas de demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur subséquentes quant au Projet Chanteclair, le Tribunal est saisi par nominations ou substitutions du soussigné par les Centres respectivement,

III. SOMMAIRE DE FAITS PERTINENTS

- [11] Le Projet Chanteclair se compose de huit (8) résidences unifamiliales 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** »)

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

Dossiers n° : en rubrique et Annexe A
Date : 14 août 2025



Abraham Joseph Zieg et Sarah Rivka Feldman (« **Zieg** »)
Jonathan Bitton et Rachel Sabbah (« **Bitton** »)
Marc Delmar et Rochel Tober (« **Delmar** »).

représentés lors de l’Instruction du 13 décembre 2024 par Cohen Legal Inc.
et

Elliott Framowitz et Shaindel Feldman (« **Framowitz** »)
Barry Silber Et Anne Zimmerman (« **Silber** »)

Pour nos fins, références à ces bâtiments (« **Bâtiments** ») dont chaque Bénéficiaire est propriétaire, utilisant la numérotation des adresses civiques :

Aisenstark : (« **Bâtiment 2520** ou **B2520** »)
Bernholtz : (« **Bâtiment 2011** ou **B2011** »)
Bitton : (« **Bâtiment 2003** ou **B2003** »)
Delmar : (« **Bâtiment 2508** ou **B2508** »)
Framowitz : (« **Bâtiment 2502** ou **B2502** »)
Silber : (« **Bâtiment 2015** ou **B2015** »)
Zieg: (« **Bâtiment 2007** ou **B2007** »)

- [12] Les contrats préliminaires pour les Bâtiments s’échelonnent en chronologie de 2020 (Aisenstark, Bitton, Framowitz, Silber et Zieg) à Septembre 2022 (Bernholtz et Delmar), alors que les actes de vente notariés déposés au dossier pour les Bâtiments sont tous en dates d’avril 2023.

IV. LITIGE

- [13] L’Entrepreneur plaide que son désistement de toutes ses demandes d’arbitrage sujettes des présentes emporte fins des débats et que le Tribunal n’a pas compétence sur les demandes de l’Administrateur et des Bénéficiaires respectivement.
- [14] L’Administrateur et les Bénéficiaires respectivement considèrent que ce désistement n’emporte pas fin des débats, soit tenant compte des demandes reconventionnelles de Bénéficiaires ou demandes d’arbitrage de Bénéficiaires ou retard de l’Entrepreneur de dépôt de provisions pour frais, et pour l’Administrateur quant à son rôle de caution des obligations légales et contractuelles de l’Entrepreneur, et pourvoient à diverses demandes de condamner l’Entrepreneur à abus, et demandes de condamner l’Entrepreneur aux frais d’arbitrage nonobstant que l’Entrepreneur est demandeur (art. 123 al. 1 R.)



- [15] Il est important de souligner que l'impact des présentes vise un nombre plus important de demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur que les dossiers identifiés en entête, incluant de même les dossiers identifiés en Annexe A.

V. DÉROULEMENT PROCÉDURAL

- [16] 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 tel que mentionné précédemment 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 sous couverture du Plan a été émise par le soussigné à titre d'Arbitre le 10 février 2025 (« **Décision ARB Fev25 Susp** »).
- [17] Une partie de la preuve documentaire lors de l'Instruction de la Décision ARB Fev25 Susp couvre des éléments du Projet Chanteclair, de même que sous les Décisions d'une Décision arbitrale (sous jonction d'instances) sur moyens déclinatoires de l'Administrateur datée aussi du 10 février 2025 (« **Décision ARB DéclinAdm** ») et de la Décision arbitrale sur le moyen déclinatoire en irrecevabilité de l'Entrepreneur afin d'annuler l'enregistrement des bâtiments du Projet Chanteclair datée du 28 juillet 2025 (« **Décision ARB JL25** »).
- [18] Le Tribunal a considéré et avisé les Parties que la preuve tant documentaire que testimoniale de l'ensemble des décisions arbitrales interlocutoires, intérimaires, ou découlant d'Ordonnances sont versées au présent dossier.
- [19] En sommaire, l'Entrepreneur sous la Décision ARB Fev25 Susp 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.
- [20] D'autre part, de conséquence, la Décision ARB Fev25 Sups a un impact sur divers aspects du Projet Chanteclair.
- [21] De même, sous la Décision ARB DéclinAdm, les B2007 et B2011 sont sujet d'une décision arbitrale (sous jonction d'instances) sur moyens déclinatoires de l'Administrateur 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.

- [22] On comprend des représentations de l'Entrepreneur que nonobstant cette décision sur déclinatoire de l'Administrateur, que les B2007 et B2011 sont aussi sujets de la Décision ARB JL25 et conséquemment des présentes.
- [23] 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-.

VI. LE RÈGLEMENT

- [24] 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.
- [25] La décision arbitrale est finale et sans appel ³ et lie les parties dès qu'elle est rendue.
- [26] 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).

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.



VII. PRÉTENTIONS DES PARTIES

[27] L'Entrepreneur plaide que son désistement de toutes ses demandes d'arbitrage sujettes des présentes emporte fins des débats « ... qui automatiquement dessaisit le tribunal de la demande, replaçant les parties dans leur état initial », que « ...le préjudice invoqué par l'autre partie doit découler du désistement lui-même, et non de la procédure originale », et que le Tribunal n'a pas compétence sur les demandes de l'Administrateur et des Bénéficiaires respectivement.

[28] L'Administrateur et les Bénéficiaires respectivement considèrent que :

(i) ce désistement n'emporte pas fin des débats, tenant compte des demandes reconventionnelles des Bénéficiaires, et pour l'Administrateur quant à son rôle de caution des obligations légales et contractuelles de l'Entrepreneur,

(ii) pourvoient à demandes de condamner l'Entrepreneur à abus, incluant tenant compte de 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

et

(iii) demandes entre autres de condamner l'Entrepreneur aux frais d'arbitrage nonobstant que l'Entrepreneur est demandeur (art. 123 al. 1 R.).

[29] Les Bénéficiaires soulèvent d'autre part lors de l'Instruction dont découle la Décision ARB JL25 que l'ensemble déposé des contrats de garantie attribués aux Bénéficiaires sont sous fausses signatures des Bénéficiaires; nous y reviendrons.

VIII. QUESTIONS SOUS ÉTUDE

[30] Quelles sont les conséquences du désistement de l'Entrepreneur quant à ses demandes d'arbitrage alors que des Bénéficiaires ont pourvu à demandes reconventionnelles ou que des demandes d'arbitrage les concernant sont sujet de retards de l'Entrepreneur de pourvoir à dépôt de provisions ?

[31] Qu'en est-il des conclusions du Tribunal sur compétence (i) d'accorder des dommages en suivi de demandes de l'Administrateur et des Bénéficiaires de déclarer abusif et dilatoire le moyen préliminaire de l'Entrepreneur d'annulation de l'enregistrement des Bâtiments et (ii) ordonner tel que le demande l'Administrateur que les coûts de l'arbitrage soient aux frais uniquement de l'Entrepreneur ?



IX. ANALYSE ET MOTIFS

A. *Principes d'interprétation*

[32] Quoique déjà soulignés sous la Décision ARB JL25, des éléments de l'Analyse et Motifs, entre autres relatifs à la bonne foi et à caractérisation de faute en droit québécois sont nécessaires afin de faciliter lecture et en appui des Conclusions et Dispositif aux présentes.

[33] 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. » (nos soulignés)

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. »

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

« [TRADUCTION] Aujourd'hui il n'y a qu'un seul principe ou solution: il faut lire les termes d'une loi dans leur contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec l'esprit de la loi, l'objet de la loi et l'intention du législateur. » ⁶

(nos soulignés)

[35] Et de même dans le cadre d'un appel d'un arrêt de notre Cour d'appel, la Cour Suprême (2022) sous un banc de 9, unanime ⁷ et à diverses reprises par la suite, incluant en 2025 sous *Telus Communications* ⁸ qui stipule que 'conformément à la

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

⁶ *Stuart Investments Ltd. v. The Queen*, [1984] 1 SCR 536, p. 578

⁷ *R. c. J.D.*, 2022 CSC 15

⁸ *Telus Communications Inc. c. Fédération canadienne des municipalités* 2025 CSC 15



méthode moderne, le sens d'une disposition législative est établi en fonction de son texte, de son contexte et de son objet '(par 30), 'axée sur l'intention qu'avait le législateur au moment de l'édiction de la loi' (par 32) mais que 'ce principe [ndlr : intention au moment de l'édiction] n'empêche pas les tribunaux d'appliquer les lois à des circonstances nouvelles ou en évolution (par 33).

- [36] 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

- [37] 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 :

(i) d'accorder une grande latitude à l'arbitre ⁹,

(ii) quant à la compétence du Tribunal et son pouvoir en équité ¹⁰,

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

[citations omises - nos soulignés]

(iii) 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) ¹¹ :

« [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. ».

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

¹⁰ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, 2007 QCCS 4701

¹¹ *Idem*, *Dupuis*, para 75.



[38] Notre Cour supérieure y porte attention, entre autres dans l'arrêt *Habitations Sylvain Ménard inc.*¹² 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.

[39] Une bref extrait d'un jugement récent (2023) de la Cour Supérieure dans l'affaire *Construction Design 450* dans un cadre de pourvoi en contrôle judiciaire d'une décision arbitrale sous le Règlement, plus particulièrement sur l'art. 116 R 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), qui 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. » (nos soulignés)

[40] On peut aussi souligner les enseignement de la Cour Suprême 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.¹³ » (nos soulignés)

[41] 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

¹² *Habitations Sylvain Ménard inc. c. LeBire* 2008 QCCS 2686.

¹³ *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)* 2006 CSC 14, paras 14 et 26.

¹⁴ 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.



protection des intérêts de membres de la société jugés, pour une raison ou pour une autre, particulièrement vulnérables ¹⁶. Les Bénéficiaires sont pour les fins du Règlement, considérés tels.

[42] Le Tribunal soulève cet approche 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. Voir pour analyse la rubrique ' *D. Existence de Transactions entre Entrepreneur et Bénéficiaires* ' ci-dessous.

[43] Finalement, alors que le Règlement est d'ordre public de protection, il y a de plus un support clair dans un cadre d'analyse de la notion de bonne foi ou son absence, entre autre de la Cour Suprême (Ponce 2023) ¹⁷:

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

[44] Une jurisprudence nombreuse, tant arbitrale que des tribunaux de l'ordre judiciaire, nous y reviendrons en plus de détails, 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. »

C. Désistement des demandes arbitrales et Conséquences

[45] Quoique l'art. 213 C.p.c. ¹⁸ prévoit que le demandeur qui se désiste en totalité de sa demande en justice met fin à l'instance dès que l'acte de désistement est notifié, alors toutefois que les frais de justice sont à la charge du demandeur, l'art. 172 C.p.c. stipule que nonobstant désistement du demandeur, le Tribunal demeure saisi d'une demande reconventionnelle :

« '172. Le défendeur peut, dans sa défense, se porter demandeur reconventionnel pour faire valoir, contre le demandeur, une réclamation qui résulte de la même

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

¹⁷ *Ponce c. Société d'investissements Rhéaume Ltée*, 2023 CSC 25.

¹⁸ « **213.** Le demandeur qui se désiste en totalité de sa demande en justice met fin à l'instance dès que l'acte de désistement est notifié aux autres parties et déposé au greffe. Le désistement remet les choses en état; il a effet immédiatement s'il est fait devant le tribunal en présence des parties. Les frais de justice sont à la charge du demandeur, sous réserve d'une entente convenue entre les parties ou d'une décision du tribunal. »

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



source que la demande principale ou qui est connexe à celle-ci. Le tribunal reste saisi de la demande reconventionnelle, malgré un désistement de la demande principale.

La demande reconventionnelle est écrite mais sa contestation est orale, à moins que le tribunal, d'office, ne requière un écrit. »

- [46] La jurisprudence est de longue date de même conclusion; dans *L'Espérance c. Atkins*, [1956] B.R. 62, le juge Pratte explique ce tempérament par le fait que le désistement implique une renonciation par le demandeur à ses propres droits. Il ne peut donc pas être fait au préjudice des droits des tiers, alors que la Cour écrit (p. 66):

[47]« Le mot « désistement » exprime l'idée de renonciation, soit à un droit quelconque, soit à une instance, soit à un acte de procédure. Mais comme on ne peut renoncer qu'à ses propres droits, il ne doit pas être permis de se désister d'un acte de procédure qui a fait naître des droits en faveur d'autrui : le désistement ne peut être fait au préjudice des droits des tiers »

- [48] Sous l'arrêt *175809 Canada. c 2740478 Canada* ¹⁹ (2000), notre Cour d'appel (Hon. Deschamps -par la suite de la Cour Suprême, et Hon. Rochette et Pelletier, J.C.A.) enseigne :

« [6] [...] Voilà un résultat qui ne peut être atteint lorsque la procédure dont on veut se désister est elle-même source de dommages. Si un plaideur peut être autorisé à se désister en tout temps, il ne peut utiliser cette procédure pour échapper à une demande déjà formulée contre lui. La demande de dommages et intérêts est analogue à une demande reconventionnelle. Elle subsiste malgré le désistement du recours principal. »

« [7] D'autre part, retenir les prétentions des appelants équivaudrait à sanctionner leur abus du système judiciaire. En effet, leur désistement n'a pour but que d'éluder la présentation de la requête pour rejet et la condamnation en dommages. Leur manœuvre ne saurait obliger les intimés à instituer eux-mêmes une nouvelle action. Sanctionner leur conduite équivaudrait à encourager l'abus de procédures.[...] »
(nos soulignés)

repris et cité in extenso (paras 6 et 7) en 2015 par la Cour d'appel (paras 10-12) dans l'arrêt *Construction Panthéon* ²⁰ (Hon. Bich, Gagnon et St-Pierre, J.C.A.), qui ajoute :

¹⁹ *175809 Canada Inc et al. c 2740478 Canada Inc et al* 2000 CanLII 9254.

²⁰ *Constructions Panthéon inc. c. Clinique Altermed inc.* 2015 QCCA 50



« [12] Dans ce contexte, la Cour est d'avis que le désistement, même avec dépens, de l'appelante, ne peut être opposé à l'intimée en ce qu'il ne peut priver celle-ci de son droit de faire valoir le caractère abusif de l'appel, avec les conséquences qui découlent d'une déclaration que ferait la Cour en ce sens. »
(nos soulignés)

- [49] Finalement, la Cour Suprême dans l'affaire *MédiaQMI*²¹ (2021, banc de 5-4, le Juge en chef et le Juge Kasirer - en dissidence sur un point autre de reprise des pièces de l'instance) s'adressant au principe du désistement et commentant sur l'art. 213 C.p.c. qui indique qu'un demandeur se désiste en totalité de sa demande en justice met fin à l'instance :

« [108] Cela étant, on dit souvent, et à juste titre, que le droit au désistement n'est pas absolu [...] »

[113] À diverses reprises, ce principe a été appliqué afin de reconnaître que les tribunaux demeurent saisis de demandes incidentes pendantes, dont des demandes reconventionnelles, en dommages intérêts, en irrecevabilité et en déclaration d'abus, même si l'auteur de la demande initiale s'en désiste subséquemment [...] »
[citations omises - nos soulignés]

- [50] Conséquemment, le Tribunal demeure saisi des demandes reconventionnelles des Bénéficiaires et à titre de caution celles de l'Administrateur en rejet, dommages punitifs et frais extra-judiciaires.
- [51] Il est utile de revoir, en sommaire, deux éléments déjà couverts sous la Décision ARB JL25, soit à ce stade (i) l'approche de l'Entrepreneur, contraire au Règlement et donc à l'ordre public, de requérir auprès de chaque Bénéficiaire engagement de transactions (selon la preuve documentaire au sens de 2631 C.c.Q.) avant réception des Bâtiments respectifs et (ii) chacune des signatures des Bénéficiaires sur le contrat de garantie qui leur est attribué au dossier du Tribunal ne sont pas les signatures de ceux ou celles-ci, apposées en contrefaçon par l'Entrepreneur.

D. Existence de Transactions entre Entrepreneur et Bénéficiaires

- [52] 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 qui n'est pas le cas au dossier; cette 'transaction' n'est pas déposée au dossier et l'intitulé de la pièce B-10 à l'inventaire y fait référence et indique d'autre part 'sujet à une ordonnance

²¹ *MédiaQMI inc. c. Kamel*, [2021] 1 RCS 899 : Voir aussi *Classic Fabrics Corp. c. B. Rawe GMBH & Co.*, 2001 CanLII 7221 (C.A. Qc), par. 38.



de divulgation' sans autre explication (que l'on comprend être de non-divulgation) et dont le seul extrait est une clause de confidentialité par les Bénéficiaires respectifs en faveur de l'Entrepreneur.

[53] On retrouve à certains documents mention d'une date de septembre 2022 pour cette 'transaction'.

[54] 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, non susceptible de renonciation.

[55] 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)

[56] 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. »

[57] Cette disposition (140 R) du Règlement s'inscrit d'ailleurs dans la foulée de notre Code civil

« 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.»

et que la Cour suprême commente ²²:

[58] Conséquemment, et quoique tant l'Entrepreneur dont on attend une connaissance du Règlement que ces références à des 'transactions' dans des actes de vente notariés pour des Bâtiments qui relèvent du Règlement d'ordre public, sont

²² « 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, para 42.



clairement à l'encontre du Règlement et de la loi, ne trouvent pas application dans les circonstances et constituent un abus sur le fond du litige (abus au fond).

E. Fausses signatures – contrats de garantie

- [59] Mais il y a beaucoup plus dans les circonstances.
- [60] 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 ont été plutôt inscrites en contrefaçon par l'Entrepreneur (généralement deux signatures sous chaque contrat de garantie); on ne peut que conclure qu'il y a eu, précédant les procédures des présents dossiers, fabrication de faux documents par l'Entrepreneur.
- [61] Ces fausses signatures constituent un abus sur le fond du litige (abus au fond).
- [62] Ce n'est que lors de l'Instruction relative à la Décision ARB JL25 que le procureur alors récemment retenu par les Bénéficiaires pourvoit à témoignages de chacun des Bénéficiaires qui confirment n'avoir jamais eu connaissance des contrats de garanties déposés sauf quelques jours avant l'Instruction, de par leur procureur, et qu'aucune signature n'est leur.
- [63] 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 ²³ 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* ²⁴ :
- « [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. »
- [64] Enfin, en contre-interrogatoire, après plusieurs essais par le procureur des Bénéficiaires, M. Berish Schwimmer, Président, unique administrateur et actionnaire bénéficiaire ultime de l'Entrepreneur (« **Schwimmer** ») reconnaît sa signature sur chacun de ces contrats de garantie.

²³ *Diatta c. Cohen*, 2014 QCCA 2120, para. 5;

²⁴ *Conteneurs SEA inc. c. Nastase* 2024 QCCQ 2080



F. Compétence du Tribunal sur abus de procédure et abus au fond

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

[65] On se doit de distinguer l'abus sur le fond du litige (abus au fond) de l'abus du droit d'ester en justice (abus de procédure) et l'arrêt phare de la Cour d'appel dans l'affaire *Viel* sous la plume de l'Hon. A. Rochon, est cité par une très nombreuse jurisprudence et cet extrait demeure contemporain :

« 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.

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. »

[66] Les critères applicables soulèvent plusieurs questions :

(i) la notion de bonne foi, ou son absence, et celle de la faute lourde et intentionnelle, incluant l'application des art. 6, 7 et 1375 C.c.Q. quant à la notion de bonne foi, la présomption de bonne foi de l'art. 2805 C.c.Q. et les circonstances où elle est réfutée, et les critères de la faute lourde et intentionnelle définie à l'art. 1474 C.c.Q.,

(ii) la compétence du Tribunal arbitral de condamner à des dommages pour abus de procédure tenant compte des art. 21 et 23 R. (d'abondant, de même texte les art. 123 et 125 R) :

« 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.»

(iii) l'usage de l'équité, si requis, en conformité de l'art. 116 R. :

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



(2) Compétence du Tribunal

[67] Le Tribunal a pourvu sous la Décision ARB JL25 à une revue et analyse des décisions arbitrales relatives à l'octroi des frais extra-judiciaires à titre de dommages compensatoires dans un cadre d'abus de procédure et l'octroi de dommages punitifs (dommages exemplaires) dans un cadre d'abus au fond.

a) *Dommages compensatoires*

[68] En sommaire, le Tribunal considère avoir compétence, et quant aux dommages compensatoires, en suivi de décisions arbitrales qui le confirment (quoique que le n'est pas soumis au *stare decisis* horizontal ~ soit des conclusions ou ordonnances de décisions arbitrales autres), mais aussi de jugements des tribunaux de l'ordre judiciaire en pourvoi en contrôle judiciaire de certaines de ces décisions arbitrales qui accordent des frais extra-judiciaires.

[69] Entre autre, la Cour Supérieure dans l'affaire *Consortium MR c. Morissette* (émise juin 2022) ²⁵ sous contrôle judiciaire d'une décision arbitrale sous le Règlement répond aux questions :

« [78] [...] 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 »

et

« [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. »

en concluant :

« [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 »

b) *Articles 51 C.p.c. ss – compensatoires et punitifs; provision versée pour les frais de l'instance.*

[70] Quoique la Cour d'appel (2006 et 2012) ²⁶ a confirmé que le *Code de procédure civile* (C-25.01) (C.p.c.) ne s'applique pas au Tribunal, tribunal administratif statuaire, alors que selon la Cour le terme 'tribunal' au C.p.c. ne vise pas les

²⁵ *Consortium MR Canada ltée c Morissette* 2021 QCCS 2847, Hon. P. Bélanger, j.c.s.

²⁶ *Skelling c. Québec (Procureur général)* 2006 QCCA 148, par.10 et *Pickard c Olivier* 2012 QCCA 28, Hon. Dalphond J.C.A., outre les frais de justice,
Société pour la résolution des conflits inc. (*SORECONI*)
Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC)
Jean Philippe Ewart, Arbitre



tribunaux administratifs exerçant des fonctions quasi-judiciaires, le Tribunal peut certes s'en inspirer lorsqu'il est opportun, incluant (à la section II du Chapitre III Pouvoir de sanctionner les abus de la procédure) les articles 51 et ss C.p.c. :

« 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. [...] »

[71] Et quant à des frais extra-judiciaires qui ne sont pas des honoraires professionnels mais relatifs à une partie qui se représente elle-même, notons l'art. 342 C.p.c. :

« 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. »

b) *Dommages punitifs*

[72] Le dépôt de contrats de garantie sous fausses signatures par l'Entrepreneur

[73] Les dommages-intérêts punitifs (dommages exemplaires) demeurent une exception et ne peuvent être accordés que s'ils sont expressément autorisés par une loi, telle la *Charte des droits et libertés de la personne* (RLRQ c C-12) ²⁷, soit de prouver une atteinte illicite et intentionnelle à un droit tel que sous son art. 49 al 2:

« 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. »

²⁷ 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 Régie du logement* ou la *Loi sur la protection du consommateur*.



[74] Je reprends une citation précitée, pour fins de facilité de lecture, dans l'affaire *Tranchemontagne* ²⁸ de la Cour Suprême 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 »

et

« 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. ».

c) *Critères du quantum des dommages punitifs*

[75] 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.

[76] La Cour d'appel ²⁹ 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.

[77] Toutefois, on doit noter, dans les circonstances, et pour fins de l'Instruction de l'ensemble des dossiers d'arbitrage confiés au soussigné relativement à l'Entrepreneur tant pour fins de la suspension de son annulation que pour les dossiers visant le Projet Moishe ou le Projet Chanteclair, le Tribunal a reçu certaines informations financières quant à Schwimmer et à l'Entrepreneur et leurs sociétés affiliées, sous ordonnance de scellés uniquement pour consultation par le Tribunal, sans que les Parties aient été entendues à ce stade sur celles-ci (*inter alia* prenant en considération que diverses informations visent des tiers).

d) *Conclusions sur compétence*

[78] On retiendra, entre autres, que le Tribunal peut d'office verser des dommages compensatoires, soit frais extra-judiciaires, incluant à des parties non représentées par avocats (342 C.p.c.) et, si les circonstances le justifient, attribuer

²⁸ Op. cit. *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)* 2006 CSC 14

²⁹ *Mercier c. Singh*, 2018 QCCA 666.



des dommages-intérêts punitifs ou d'autre part ordonner selon le cas le remboursement de la provision versée pour les frais de l'instance (54 C.p.c.), soit donc les coûts de l'arbitrage.

G. Bonne Foi ou son absence ~ et Équité

[79] En droit civil québécois, la notion de bonne foi est codifiée en vertu des articles 6, 7 et 1375 C.c.Q. :

« 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. »

[80] Nonobstant la présomption de bonne foi prévue à l'art 2805 C.c.Q., celle-ci est réfutée par la mauvaise foi de l'Entrepreneur que ce soit, entre autre, ces fausses signatures et contrefaçon des contrats de garantie au dossier non seulement pour absence de bonne foi, mais aussi pour conduite malicieuse ou intentionnelle, faute lourde, tenant compte des actions de l'Entrepreneur selon la preuve non-contredite dans les circonstances.

[81] Que ce soit dans l'arrêt de principe *Banque Nationale c Houle* ³⁰ de la Cour Suprême qui vise entre autre l'analyse de l'art. 1024 C.c.B-C., maintenant de même teneur 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)

ou la cour Suprême dans l'affaire *Churchill Falls* (2018) ³¹ :

« [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

³⁰ *Banque Nationale du Canada c. Houle*, [1990] 3 R.C.S. 122.

³¹ *Churchill Falls (Labrador) Corp. v. Hydro-Québec*, 2018 SCC 46.



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)

ou encore la Cour Suprême dans l'affaire *Takuhikan* ³² (novembre 2024) qui 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)

[82] Quant à l'intention du législateur, et de l'interaction de l'équité à la notion de bonne foi, le commentaire du Ministre de la justice lors de la promulgation de l'art. 1375 C.c.Q. (précité) est d'intérêt:

« (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.» ³³

[83] Le Tribunal est d'avis que l'ensemble des normes relatives à la bonne foi, ou son absence, la mauvaise foi et selon les circonstances, la faute lourde ou intentionnelle, sont intégralement liées à la notion d'équité et, dans le cadre du Règlement, ce qui porte la Cour Supérieure dans l'affaire *Construction Design 450* (2023) ³⁴ dans un cadre de pourvoi en contrôle judiciaire d'une décision arbitrale sous le Règlement, plus particulièrement sur l'art. 116 R., caractérise ce pouvoir d'équité :

« [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

« [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. »

³² *Québec (Procureur général) c. Pekuakamiulnuatsh Takuhikan* 2024 CSC 39

³³ Ministère de la Justice, *Commentaires du ministre de la Justice - Le Code civil du Québec*, t. 1, Québec, Les Publications du Québec, 1993.

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



[84] En sommaire, le Tribunal est d'avis quant à l'usage de l'équité dans un cadre d'arbitrage au Règlement, que ce soit découlant de cet ensemble législatif, jurisprudentiel et doctrinal qui lie la bonne foi ou son absence intimement à la notion d'équité et son application, ou selon le Tribunal le libellé de l'art. 116 R. dans un cadre du Règlement.

[85] Finalement, cet ensemble confirme que le Tribunal a compétence pour favoriser une partie plutôt qu'une autre ou suppléer au silence du Règlement, et plus encore (en suivi de facilité de lecture) cet extrait (précité) :

« [46] ... lorsque l'application littérale des dispositions du règlement ne permet pas de remédier à une situation donnée ou lorsque les circonstances font en sorte que l'interprétation stricte du règlement est susceptible d'entraîner un déni de justice parce qu'elle ne permet pas d'en appliquer l'esprit [...] »³⁵

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

(1) Classification

[86] 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. »

[87] Tant la Cour Suprême que la doctrine utilise cette disposition afin de cerner la faute lourde ou intentionnelle, tel que dans l'affaire *Finney* (2004)³⁶ où la Cour Suprême cite les auteurs J.-L. Baudouin et P. Deslauriers :

« 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. [...] :

³⁵ Op. cit., supra note 10, *APCHQ inc. c. Dupuis*

³⁶ *Finney c. Barreau du Québec*, 2004 CSC 36 (CanLII), [2004] 2 RCS 17, par. 35.



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 ».³⁷

(2) Conclusion sur fautes lourde, intentionnelle

- [88] Ces fausses signatures et contrefaçon documentaire des contrats de garantie et leur dépôt tant au dossiers de l'Administrateur qu'au dossier du Tribunal, cette tentative illégale de requérir 'transactions' des Bénéficiaires, et un ensemble de pratiques volontaires et dolosives qui seront revues dans les dossiers distincts des Bénéficiaires respectifs que le Tribunal a avisé seront émises subséquemment aux présentes, sont selon le Tribunal plus qu'une incurie ou insouciance grossière, mais aussi d'un mépris total des intérêts d'autrui et constituent mauvaise foi, une conduite illégale en toute connaissance de cause, et fautes lourde et intentionnelle de l'Entrepreneur.

**I Demandes en rejet, dommages punitifs et frais extra-judiciaires.
Conclusions.**

- [89] Le Tribunal a considéré qu'il n'était pas nécessaire ou opportun pour fins procédurales de pourvoir à un rejet du désistement soumis par l'Entrepreneur, mais plutôt de traiter des demandes de dommages de frais extra-judiciaires et dommages punitifs.
- [90] Il est approprié d'accorder aux Bénéficiaires des frais extra-judiciaires pour honoraires et débours de leur procureurs, Cohen Légal Inc., encourus dans le cadre de l'Instruction de décembre 2024 pour un montant de sept mille cinq cent dollars (7 500\$) et d'un montant de cinq mille dollars (5 000\$) pour les Bénéficiaires alors que non représentés par avocat lors de l'Instruction de mars 2025.

³⁷ J.-L. Baudouin et P. Deslauriers, *La responsabilité civile* (6e éd. 2003), p. 123-124.



- [91] Ces sommes se devront d'être versées par l'Entrepreneur en paiement à Cohen Legal Inc. pour ses honoraires et débours et en fidéicommis à Cohen Legal Inc. pour répartition entre les Bénéficiaires, avec Ordonnance que s'il y a désaccord quant à cette répartition, sur simple avis, de référer avec motifs ce désaccord au Tribunal pour adjudication finale.
- [92] Quant entre autre pour adjudication de dommages punitifs, le Tribunal y pourvoira dans le cadre des dossiers distincts respectifs pour chaque Bénéficiaire que le Tribunal a avisé seront émises subséquemment aux présentes.

X. CONCLUSIONS

- [93] CONSIDÉRANT 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, incluant entre autre les conséquences des fausses signatures sur les contrats de garantie respectifs des Bénéficiaires n'affectent pas la couverture du Plan en leur faveur (art. 97 R.),
- [94] CONSIDÉRANT que l'arbitrage au Règlement est *de novo* (et non un appel) d'une décision de l'Administrateur et le pouvoir du Tribunal de faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient, circonstances qui font en sorte que l'interprétation stricte du Règlement est susceptible d'entraîner un déni de justice,
- [95] CONSIDÉRANT que le Tribunal a compétence pour accorder des dommages compensatoires pour frais extra-judiciaires, incluant remboursement de provisions pour frais d'instance, et dans les circonstances, compétence pour accorder des dommages punitifs,
- [96] ET CONSIDÉRANT les fautes lourdes et intentionnelles de l'Entrepreneur, et les demandes de l'Administrateur et des Bénéficiaires en demandes reconventionnelles ou en demandes d'arbitrage de Bénéficiaires,
- [97] Le Tribunal pourvoit au dispositif qui suit.
- [98] On note que le rôle du Tribunal n'est pas de déterminer la responsabilité de l'Entrepreneur qui peut découler hors la compétence du Tribunal, mais bien d'agir quant à un différend portant sur des décisions de l'Administrateur concernant réclamations et dans le cas présent, d'autre part, dans un cadre distinct mais



complémentaire d'une décision d'annulation de l'adhésion de l'Entrepreneur au Plan.

XI. COÛTS D'ARBITRAGE

[99] 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 :

[100] **PREND ACTE** du désistement par Matériaux de Construction Swimko Inc., l'Entrepreneur, de ses demandes d'arbitrages tels qu'identifiées à l'Annexe A des présentes, partie intégrante des présentes.

[101] **ORDONNE** dans les circonstances particulières des présentes, en conformité du Règlement, 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 dix (10) jours.

[102] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de verser à Cohen Legal Inc. sous fidéicommis la somme de sept mille cinq cent dollars (7 500\$) à titre de dommages compensatoires de frais extra-judiciaires pour valoir pour honoraires et débours judiciaires, versés à Cohen Legal Inc., dans le cadre de l'Instruction de décembre 2024 pour répartition aux Bénéficiaires selon leur pourcentages de paiement des honoraires et débours de Cohen Legal Inc. dans le présent dossier, et s'il y a désaccord quant à cette répartition, sur simple avis, de référer avec motifs ce désaccord au Tribunal pour adjudication finale.

[103] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de verser à Cohen Legal Inc. sous fidéicommis la somme de cinq mille dollars (5 000\$) à titre de dommages compensatoires de frais extra-judiciaires pour paiement aux Bénéficiaires suivants alors que non représentés par avocat lors de l'Instruction de mars 2025 respectivement une somme de 1 000\$ à (i) Meira Aisenstark, et conjointement dans chaque cas (ii) Elijah Bernholtz et Céline Grunberger, (iii) Abraham Joseph Zieg et Sarah Rivka Feldman, (iv) Jonathan Bitton et Rachel Sabbah et (v) Marc Delmar et Rochel Tober.



[104] **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.

[105] **MAINTIEN ET CONSERVE** juridiction au dossier sujet à décisions arbitrales additionnelles tant intérimaires s'il en est, ou au mérite, afin de pourvoir aux différends entre les Parties, si requis.

DATE: 14 août 2025.



M^e Jean Philippe Ewart,
Arbitre

ANNEXE A
Décision arbitrale sur Désistement

PROJET CHANTECLAIR - SAINTE-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

Dossiers n° : en rubrique et Annexe A
Date : 14 août 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 Framovitz-Feldman		
15. 242611001	Swimko c Framovitz-Feldman	2024.11.22
Swimko c Silber-Zimmerman		
16. 241507001	Swimko c. Zimmerman-Silber	2024.08.19
17. 242611002	Swimko c. Zimmerman-Silber	2024.11.22
Swimko c. Zieg-Feldman		
18. 241304001	Swimko c. Zieg-Feldman	2024.04.13
19. 241908002	Swimko c. Zieg-Feldman	2024.08.16
20. 240411002	Swimko c. Zieg-Feldman	2024.10.24
21. 240411003	Swimko c. Zieg-Feldman	2024.10.24
22. 240411004	Swimko c. Zieg-Feldman	2024.10.24
23. 242611003	Swimko c. Zieg-Feldman	2024.11.22
24. 242611004	Swimko c. Zieg-Feldman	2024.11.24

