

**ARBITRAGE
EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(L.R.Q., c. B-1.1, a. 185, par. 19.3° à 19.6° et 38 et 192))**

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)
(Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment)

Dossier no : No dossier GRC : Dossier : 14895 et 15108
 No dossier GAMM : 2015-16-011
 No dossier DOYLE : 1500-059

DATE D'AUDITION : 21 octobre 2015

DEVANT L'ARBITRE JEAN DOYLE

VISION NATURE TREMBLANT INC.

Entrepreneurs

c.

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Pour les Entrepreneurs

Me Natacha Boivin
Me Isabelle Labranche
Monsieur Syivain Farand

Pour l'Administrateur

Me Chantal Ouellet,
Me Pierre Marc Boyer
Monsieur Jean-Pascal Labrosse
Monsieur Gérald Provost

MANDAT

Par la demande d'arbitrage envoyée au GAMM le 17 juillet 2015, l'Entrepreneur demande :

- **ANNULER** la décision de l'Administrateur refusant l'accréditation de l'Entrepreneur;
- **ACCEPTER** la demande d'adhésion de l'Entrepreneur moyennant la satisfaction de la condition supplémentaire suivante :
 - **Un cautionnement personnel de monsieur Sylvain Farand solidairement avec Groupe Sylvain Farand Inc. et Gestion Sylvain Farand Inc. au montant de 175 000\$ ou SUBSIDIAIREMENT de tout autre montant au bénéfice de l'Administrateur;**
- **DÉCLARER** cette condition financière supplémentaire valable pour une période d'un (1) an, conformément à l'article 89 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*;
- **DÉCLARER** que les frais du présent arbitrage seront partagés en parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*;

PIÈCES DE LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

- A-1 En liasse, demande d'adhésion signée en date du 9 février 2015 et documents afférents (reçus par GCR le 13 février 2015);
- A-2 En liasse, états de renseignements de trois personnes morales au registre des entreprises en date du 13 février 2015;
- A-3 En liasse, états financiers 2014 de Vision nature Tremblant Inc., Gestion Sylvain Farand Inc., et Groupe Sylvain Farand Inc.;
- A-4 Certificat d'accréditation pour le Groupe Sylvain Farand Inc.;
- A-5 En liasse, les bilans personnels de Monsieur Sylvain Farand datés du 1^{er} février et 30 avril 2015;
- A-6 En liasse les curriculum vitae de Monsieur Sylvain Farand datés du 1^{er} mars et 30 avril 2015;
- A-7 Rapport de crédit de Transunion pour Monsieur Sylvain Farand daté du 11 mai 2015;
- A-8 En liasse, échange de courriels débutant le 14 mai et se terminant le 16 juin 2015 entre GCR et les procureurs de l'Entrepreneur;
- A-9 Décision de l'administrateur datée du 22 juin 2015;
- A-10 Courriel type caviardé daté du 7 juillet 2015, démontrant les problématiques d'un projet unique;
- A-11 Grille de cautionnement publiée dans l'Écho de la GCR le 10 juillet 2015;
- A-12 Curriculum vitae de Monsieur Jean-Pascal Labrosse;
- A-13 Organigramme;

PIÈCES DE L'ENTREPRENEUR VISION NATURE TREMBLANT INC.

- E-1 Décision de l'Administrateur;
- E-2 En liasse, copie intégrale de la demande de licence adressée à la Régie du Bâtiment du Québec en date du 22 janvier 2015;
- E-3 En liasse, correspondance et pièces jointes;
- E-4 En liasse, lettre datée du 11 mai 2015 et formulaires de cautionnement;
- E-5 Courriel des procureurs soussignés daté du 14 mai 2015;
- E-6 En liasse, courriels datés du 19 mai 2015;
- E-7 Courriel daté du 21 mai 2015;
- E-8 Courriel des procureurs soussignés daté du 21 mai 2015;
- E-9 Courriel daté du 21 mai 2015;
- E-10 Courriel des procureurs soussignés toujours daté du 21 mai 2015;
- E-11 En liasse, courriel daté du 22 mai 2015 et bulletin du 10 juillet 2015 de l'Administrateur;
- E-12 Courriel daté du 26 mai 2015 des procureurs soussignés;
- E-13 Courriel daté du 1^{er} juin 2015;
- E-14 Courriel daté du 3 juin 2015 des procureurs soussignés;
- E-15 En liasse, échange de courriels datés du 5 juin au 16 juin 2015;
- E-16 Fichier du CIDREQ concernant l'Entrepreneur;
- E-17 Fichier du CIDREQ concernant Groupe Sylvain Farand Inc.;
- E-18 Fichier du CIDREQ concernant Gestion Sylvain Farand Inc.;
- E-19 Lettre datée du 25 mai 2015;
- E-20 États financiers de Gestion Sylvain Farand Inc. en date du 31 mars 2015;

PREUVE

1. Les parties s'entendent sur l'application des articles pertinents à la présente affaire :
 - Les articles pertinents du *Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments résidentiels neufs* sont les suivants :
 - 78.2 satisfaire aux conditions et aux critères financiers prescrits par la présente section;
 - 78.5 soumettre des états financiers complets vérifiés ou accompagnés d'un rapport de mission d'examen, rédigés par un comptable. Ces états devront être datés et signés par une personne en autorité. De plus, les états financiers ne doivent pas être datés de plus de 4 mois suivant la fin de l'année financière de l'entreprise;
 - 78.12 si cette personne, l'une de ses actionnaires détenant 20% ou plus des actions avec droit de vote ou l'un de ses dirigeants a été accrédité au cours des 3 dernières années par un autre administrateur, produire une déclaration de cet administrateur indiquant si des sommes lui sont dues par l'entreprise requérante, l'un de ses actionnaires détenant 20% ou plus des actions avec droit de vote ou l'un de ses dirigeant.
 - 84 Cette entreprise doit :
 - 1^o détenir un cautionnement d'une valeur minimum de 70 000\$, ou 100 000\$ si elle est titulaire de la sous-catégorie de licence 1.1.2 prévue à l'annexe 1 du Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des

constructeurs-propriétaires (chapitre B-1.1.r.9) sous l'une ou l'autre des formes suivantes :

- a) cautionnement personnel;
- b) lettre de garantie bancaire;
- c) garantie hypothécaire;
- d) cautionnement d'une tierce personne;
- 2° respecter, lorsqu'il est possible de les calculer, les critères financiers suivants :
 - a) ratio du fonds de roulement : 1,15;
 - b) ratio d'endettement : 80%;
 - c) valeur nette (10% du chiffre d'affaires) : 10%;
 - d) bénéfice brut : 18%;
 - e) bénéfice net : 5%.

Tous ces critères financiers doivent être calculés selon une moyenne des 3 dernières années. Lorsqu'une entreprise possède des compagnies liées ou affiliées, l'administrateur peut exiger un bilan consolidé ou les états financiers de chacune des compagnies. Dans la présente sous-section, les critères financiers ont le sens que leur donne le *Dictionnaire de la comptabilité et de la gestion financière*, L. Ménard et al., Institut Canadien des Comptables Agréés, Ordre des experts comptables-France, Institut des Réviseurs d'Entreprises – Belgique, 1994.D. 841-98, a. 84; D. 39-2006, a.24; D. 156-2014, a. 40.

- 88 Lorsqu'une entreprise ne remplit pas les exigences visées aux articles 84 à 87 ou dans le cas où il est impossible de calculer les critères financiers visés au paragraphe 2 de l'article 84, l'administrateur peut exiger toute autre condition ayant pour effet d'atteindre les mêmes fins en prenant en compte la compétence technique de l'entreprise. L'administrateur peut exiger un cautionnement d'une valeur supérieure à celle mentionnée au paragraphe 1 de l'article 84 et au paragraphe 1 de l'article 85 lorsqu'il a des raisons de croire que la solvabilité de l'entreprise le requiert.

2. Vision Nature Tremblant Inc. (Vision) est une nouvelle compagnie qui demande accréditation tant auprès de la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ) qu'auprès de la Garantie de Construction Résidentielle (GCR);
3. Monsieur Léo Borgia, préposé aux renseignements, au service de la clientèle de la RBQ, a traité la demande de Vision pour l'émission éventuelle d'une licence pour projet unique;
4. Cette licence pour projet unique est accordée, selon les critères établis aux articles 49 et 50 du *Règlement* sur la qualification professionnelle des Entrepreneurs et des constructeurs – propriétaires (Loi sur le Bâtiment) (chapitre B-1.1, article 185);
5. Ces articles se lisent comme suit :

49. L'administrateur doit maintenir en tout temps, dans un compte en fidéicommis distinct désigné « compte de réserves », des sommes ou placements suffisants destinés à garantir les obligations découlant du plan approuvé.

50. Le montant perçu par un administrateur d'un plan de garantie pour chaque certificat de garantie doit être minimalement de :

1o 1050\$ pour chaque certificat de garantie qui correspond à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée détenue ou non en copropriété divise ou pour chaque certificat de garantie qui correspond à un bâtiment multifamilial à partir du duplex jusqu'au quintuplex non détenu en copropriété divise;

2o 1550\$ pour chaque certificat de garantie d'un bâtiment multifamilial comprenant au plus 4 parties privatives superposées détenu en copropriété divise.

... »

6. La licence, éventuellement émise sur la base de l'un ou l'autre des articles 49 et 50, du *Règlement* sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs propriétaires, sera pour un seul projet;
7. L'article impliqué dans le projet unique faisant l'objet du présent litige était l'article 50 et, selon son témoignage, monsieur Borgia aurait été disposé à émettre la licence à Vision sur présentation d'une accréditation auprès de GCR;
8. Attardons-nous, par conséquent, à la difficulté rencontrée par la requérante Vision auprès de l'Administrateur de la Garantie;
9. La décision de ne pas accorder l'accréditation auprès de la Garantie se lit comme suit :

« La présente vise à vous informer que nous refusons l'adhésion de votre entreprise (« entreprise » ou « entrepreneur ») auprès du plan de garantie de La Garantie de construction résidentielle (GCR) (« GCR » ou « administrateur »).

En effet votre entreprise se trouve dans la ou les situation(s) suivante(s) qui peuvent être en lien avec certains articles du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ, c. B-1.1, r.8. (« Règlement ») :

10. Cette décision négative de la part de l'Administrateur de la Garantie représentée au dossier par monsieur Jean-Pascal Labrosse, coordonnateur à l'accréditation pour GCR, a témoigné devant le tribunal et fait l'objet de la présente demande d'arbitrage;
11. Tant monsieur Sylvain Farand que monsieur Jean-Pascal Labrosse s'entendent sur les points suivants :
12. L'entreprise mère, ou personne morale titulaire d'une licence d'entrepreneur, au sens de l'article 50 du *Règlement* sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs propriétaires, Groupe Sylvain Farand (GrSF)

est une société qui existe depuis de nombreuses années, qui a les éléments positifs suivants :

- un actif important;
- une historique auprès de l'APCHQ impeccable;
- une personne physique qui est son répondant en monsieur Sylvain Farand ayant un dossier impeccable;
- une réputation de constructeur impeccable;

13. Mais ces deux témoins ne s'entendent pas sur deux points :

- A) la solidité financière des cautions;
- B) la qualité du cautionnement offert;

A) La solidité financière des cautions

14. L'article 84, qui s'applique en l'instance, puisqu'il s'agit d'une nouvelle entreprise (moins de 4 ans) demandant l'accréditation pour un projet unique, doit détenir un cautionnement d'une valeur minimum de 70000\$ sous l'une ou l'autre des formes suivantes :

1o : Détenir :

- a) un cautionnement personnel ou;
- b) ...
- c) ...
- d) un cautionnement d'une tierce-personne;

2° respecter ... les critères financiers suivants :

- a) ratio de fond de roulement 1,15;
- b) ratio d'endettement : 80%.

Tous ces critères financiers doivent être calculés selon une moyenne des trois dernières années selon le *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

15. Lorsqu'une entreprise, toujours selon l'article 84, possède des compagnies liées ou affiliées, **l'administrateur peut exiger un bilan consolidé ou les états financiers de chacune des compagnies.** (le caractère gras est de nous)

16. A l'article 88 :

« Lorsqu'une entreprise ne remplit pas les exigences visées aux articles 84 à 87 ou dans le cas où il est impossible de calculer les critères financiers visés au paragraphe 2 de l'article 84, l'administrateur peut exiger toute autre condition ayant pour effet d'atteindre les mêmes fins en prenant en compte la compétence technique de l'entreprise. L'administrateur peut exiger un cautionnement d'une valeur supérieure à celle mentionnée au paragraphe 1 de l'article 84 . . . » (le caractère gras est de nous)

17. Dans le cas présent, l'Administrateur de la Garantie, après diverses communications et négociations avec l'entrepreneur et son procureur, a accordé à l'entreprise requérante, Vision Nature Tremblant Inc., la cote « A », au lieu de la cote « N », habituellement donnée à une entreprise qui en est à ses balbutiements. En effet, compte tenu de la cote « A » attribuée à la compagnie sœur ou mère et caution de la nouvelle entreprise, l'administrateur de la GCR a, pour encourager la nouvelle entreprise et éviter de la mettre dans un trop grand stress financier, accordé cette cote « A », la cote supérieure donnée par GCR;

18. Cette cote « A » permettait à l'administrateur de la Garantie, pour fins de cautionnement pour l'ensemble du projet unique, de négocier avec la requérante un cautionnement de 175,000\$ plutôt que 350,000\$, garanti par un cautionnement personnel de monsieur Sylvain Farand et un cautionnement solidaire de la part de la fiducie familiale de monsieur Farand, Gestion Sylvain Farand (GSF) et de son entreprise de construction GrSF;

19. Considérant l'ensemble des développements résidentiels envisagés et projetés par GrSF sous diverses formes dont certaines sous forme de projets uniques, ce type de cautionnement était envisageable. Cependant, la dernière exigence de GCR, qui s'avère, pour la requérante, impossible à souscrire, est la garantie

hypothécaire de 175 000\$ qui s'ajoute aux autres cautionnements personnels et solidaires requis, puisque cela gèlerait éventuellement pour les neuf projets actuellement envisagés, une somme d'environ 2,000,000\$ et ce dès le début des travaux;

20. Cette décision de monsieur Labrosse chez GCR est expliquée dans deux courriels, l'un du 22 mai 2015 produit en E-11 et l'autre du 21 mai 2015 également mais plus tard en après-midi déposé en E-9 et qui se lisent comme suit :

« 21 mai 2015

Bonjour Natacha,

Les raisons pourquoi GCR exige une garantie tangible du type hypothèque mobilière/immobilière dans ce genre de situation de projet unique s'expliquent et sont raisonnables. Notre débiteur principal dans le cadre d'un projet unique n'aura pas la même solidité financière pour répondre aux obligations du plan de garantie en cas de débours de GCR ou de poursuite qu'une entreprise qui opère depuis plusieurs années et pour plusieurs années à suivre. Comme nous avons discuté hier par téléphone, ce type de licence/projet expose GCR à un risque de recouvrement plus ardu considérant que son débiteur principal dès que le projet sera livré et vendu aura transféré ses capitaux et que l'entreprise sera potentiellement dissoute.

Dans le cas de M. Farand, une hypothèque immobilière sur un immeuble de 1^{er} ou 2^e rang peut être aussi une possibilité. Notre but n'est pas de bloquer un de ses terrains qui sera destiné à la construction. Je te rappelle également que le montant initial demandé pour un entrepreneur coté A est de 100 000\$ selon le minimum prévu par le Règlement et non 175 000\$ mais vous désiriez fournir le montant total avant d'être accrédité.

Je ne crois pas personnellement que nos demandes de garanties tangibles dans cette situation favoriseront l'auto-construction.

Si un arbitre doit trancher, nous irons plaider notre position.

Salutations,

Jean-Pascal Labrosse »

« 22 mai 2015 :

Rebonjour Natacha, Bien que nous respectons ta position, il est d'une politique de GCR d'exiger ce type de garantie dans une situation de projet unique pour les raisons précédemment expliquées.

Nous avons donc 2 options :

1- Que l'entrepreneur fournisse les garanties dans le cadre des exigences de GCR pour ses projets.

2- Nous refusons les 2 demandes et nous irons plaider devant un arbitre notre position par rapport à ce type de projet qui expose GCR à un risque supplémentaire.

Pour un projet de 62 unités, vous nous proposez la caution personnelle de M. Farand qui n'a aucune valeur nette en raison de la fiducie et des compagnies qui détiennent les valeurs et un cautionnement de 2 sociétés. Je considère que demander un montant de 175 000\$ n'est aucunement astronomique considérant que la forme demandée peut être en garantie hypothécaire immobilière. La fiducie ou une des compagnies par exemple pourrait nous donner une hypothèque sur un de ses immeubles et nous serions en mesure d'aller de l'avant.

La suite du processus vous revient. Nous demeurons donc dans l'attente.

Salutations

Jean-Pascal Labrosse »

21. L'analyse des différentes structures financières des cautions personnelles et solidaires ont amené monsieur Labrosse à considérer que les capitaux permettant un recouvrement éventuel, suite à une demande de correctifs auprès de GCR, pouvaient représenter des difficultés, compte tenu que certains de ces capitaux, selon lui, étaient insaisissables alors que d'autres sont manifestement fluides et transférables aisément et rapidement entre les diverses entreprises de Gestion Sylvain Farand;

22. Après analyse, également, de la demande d'adhésion au plan de garantie et du bilan d'ouverture de Vision, datée du 5 novembre 2014, produit en A-3, et des autres bilans financiers personnels de monsieur Sylvain Farand et de GSF et GrSF également produits en A-3, il apparaît au tribunal que le questionnement de monsieur Labrosse n'est pas sans fondement;
23. Malgré l'historique dont il a été question précédemment, quant à la capitalisation de GrSF et de sa gestion financière impeccable, il n'en demeure pas moins que, suivant son étude, il est loisible à l'Administrateur de la Garantie d'« *exiger toute autre condition* »;
24. Le tribunal ne peut ignorer ce choix non encadré, donné à l'Administrateur de la Garantie par le Législateur;
25. Le tribunal ne peut non plus se substituer à l'Administrateur de la Garantie dans l'exigence de cautionnements solides qui puissent offrir à la Garantie des possibilités de recouvrement suite à des dépenses de sa part;

B) La Qualité des cautions offertes

26. S'appuyant sur une sentence arbitrale dont l'auteur est monsieur Claude Dupuis, ingénieur dans une affaire de Plan de Garantie des Bâtiments résidentiels neufs et 9094-3184 Québec Inc. et la Garantie Qualité Habitation, la procureure de la requérante attire l'attention du tribunal, à la page 14 de cette sentence arbitrale où l'on peut lire au haut de la page :

« Le tribunal est d'avis que la garantie offerte constitue une excellente couverture, d'autant plus que le décret, à l'article 84, procure à l'entrepreneur le choix entre une lettre de garantie et une garantie hypothécaire; »

27. Le tribunal est en désaccord avec cette affirmation. Il est d'usage, en effet, que la forme de cautionnement requise de la part d'un adhérent soit à l'option du créancier et non du débiteur. D'ailleurs, la simple existence du troisième paragraphe de l'article 84 et l'article 88 dans son ensemble supportent cette opinion;

28. Sur cet aspect du problème, le tribunal donne donc raison à la procureure de l'Administrateur de la Garantie;
29. Pendant les discussions sur l'obligation de produire une caution tangible de la part de la requérante, les trois cautions visées soit monsieur Sylvain Farand, personnellement, ainsi que GSF et GrSF, solidairement, ont proposé de déposer un cautionnement illimité de la part de ces trois cautions;
30. Qu'en est-il de cette proposition?
31. Il appert, selon ce que le tribunal a perçu de monsieur Labrosse, représentant l'Administrateur de la Garantie et de son procureur, que ceux-ci n'étaient pas chauds à l'idée d'accepter un cautionnement illimité puisque selon leur entendement, un tel cautionnement n'avait pas été validé par l'Honorable Juge Michel Richard dans la cause portant le numéro 400-17-002016-09, Lise Dequise et Christian Yard contre François Montminy et Construction Yvan Boisvert Inc. et Carrière B&B Inc. et SNC Lavalin Environnement et als;
32. Relativement aux commentaires de l'Honorable Juge Richard et à sa décision, quant à la validité des cautionnements illimités, comme le tribunal a eu l'occasion d'en débattre avec les procureurs des parties, il s'agissait d'un cas où les parties avaient soit déjà signé un cautionnement limité, d'année en année, selon le montant exigé par l'APCHQ, et qu'alors, lors d'un renouvellement, le montant n'était plus inscrit sur le formulaire de cautionnement au moment de la signature et qu'ainsi les signataires croyaient s'engager pour le même montant qu'auparavant ou, croyaient s'engager pour les montants inscrits au *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;
33. Le juge Richard s'exprime, par conséquent, de la façon suivante :

c) Les défendeurs ont-ils raison de demander la réduction du montant de leur cautionnement à la somme de 40 000\$?

[1437] Deux éléments sont susceptibles d'accorder du crédit à la position des défendeurs selon laquelle, nonobstant les contrats de cautionnement illimité signe leur cautionnement devrait dans les faits être limité à 40 000\$.

Il ressort de la preuve que les contrats signés sont des contrats d'adhésion. De plus, le montant des cautions aurait pu être limité à 40 000\$ et remplir les conditions exigées au Règlement sur le plan de garantie de bâtiments résidentiels neufs.

[1438] Les contrats signés par les cautions sont typiquement des contrats d'adhésion puisqu'ils se présentent sous la forme de formulaires pré-remplis.

[1439] Il s'avère que le cautionnement requis en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs doit être au minimum de 40 000\$ (article 85 du règlement). En l'espèce, les défendeurs ont signé un cautionnement bien supérieur à ce que le règlement prévoit.

[1440] La lecture de l'article 88 dudit Règlement nous apprend que l'administrateur peut exiger un cautionnement d'un montant supérieur à celui prévu à l'article 85 du même règlement s'« il a des raisons de croire que la solvabilité de l'entreprise le requiert ». En l'espèce, les demandeurs n'ont pas simplement augmenté ce montant, ils l'ont carrément rendu illimité, et ce sans démontrer qu'«ils avaient des doutes sur la solvabilité de l'entreprise ». Un tel contrat de cautionnement est abusif et devrait être réduit à une somme plus raisonnable, dans le contexte qui nous est soumis.

[1441] Ainsi, les cautions ont raison de demander la réduction du contrat de cautionnement une somme de 40 000\$. En effet, au regard du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, un cautionnement illimité exigé de la part de particuliers apparaît démesuré. Étant donné que le contrat en question peut être qualifié de « contrat d'adhésion », le montant du cautionnement pourrait être réduit à 40 000\$ en application de l'article 1437 C.c.Q. Cet article se lit comme suit :

1437. La clause abusive d'un contrat de consommation ou d'adhésion est nulle ou l'obligation qui en découle, réductible.

Est abusive toute clause qui désavantage le consommateur ou l'adhérent d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre de ce qu'exige la bonne foi; est abusive notamment, la clause si éloignée des obligations essentielles qui découlent des règles gouvemantes habituellement le contrat qu'elle dénature celui-ci. »

34. Cependant, contrairement à la croyance des parties en l'instance, l'Honorable Juge Richard, ne condamnait d'aucune façon la légitimité d'un *cautionnement illimité*;
35. Par ailleurs, dans l'ouvrage Collection de droit 2015-2016, volume 5 – Obligations et contrats – Titre V – Le contrat de cautionnement – Chapitre 1 – Les notions générales, l'auteur, le professeur Jean-Pierre Bousquet, s'exprime ainsi :

« B- L'étendue

L'obligation de la caution ne peut être plus onéreuse que celle du débiteur principal, mais elle peut être moindre (art. 2341 et 2342 C.c.Q.). Le cautionnement ne peut garantir une obligation à laquelle le débiteur n'est pas tenu.

1. Le cautionnement illimité

Le cautionnement étant un contrat accessoire à l'obligation principale, il en résulte que, normalement, en l'absence de limitation conventionnelle de son engagement, la caution est tenue au paiement de la dette même du débiteur. Le cautionnement rédigé en termes généraux est illimité. L'obligation de la caution est le miroir de celle du débiteur principal; elle s'étend non seulement à l'obligation principale mais aussi à ses accessoires (intérêts et frais, art. 2344 C.c.Q.)

2. Le cautionnement limité

Le cautionnement peut conventionnellement être limité à une partie de l'obligation (art. 2342 C.c.Q.). Dans ce cas, l'obligation de la

caution ne s'étend qu'à ce qui a été convenu (art. 2335 C.c.Q.). C'est le texte du cautionnement qui fera voir s'il comporte une limite (par exemple, caution d'un bail ou caution du prix du loyer). La limite la plus fréquente se rapporte au montant du cautionnement. À moins d'une convention contraire, le cautionnement pour une partie de la dette porte toujours sur le solde.

C. L'interprétation

Sur quoi les parties se sont-elles entendues? C'est là un point névralgique. Comme pour tout contrat l'interprétation du cautionnement est fondée sur la recherche de l'intention des parties.

Les règles (art. 1425 à 1432 C.c.Q.) contenues au titre I du Livre sur les obligations s'appliquent au cautionnement. Il faut d'abord rechercher la commune intention des parties plutôt que de s'attacher au sens littéral des mots (art. 1425 C.c.Q.). À l'article 1426 C.c.Q., le législateur

[Page 350]

codifie la règle jurisprudentielle dont s'autorisent les juges pour prendre connaissance d'éléments extérieurs au texte même du contrat. Aux usages, il ajoute la nature du contrat, les circonstances dans lesquelles il a été conclu, ainsi que l'interprétation donnée par les parties ou même qu'il peut avoir reçue. Étant donné qu'un cautionnement est souvent en pratique un contrat d'adhésion (art. 1379 C.c.Q.), les cautions invoqueront le principe d'interprétation de l'article 1432 C.c.Q. pour qu'il soit interprété en faveur de l'adhérent.

Par contre dans le cas de cautionnement par une compagnie d'assurance, la jurisprudence écarte cette solution car l'engagement est rédigé par la caution elle-même.

D'autres dispositions sur le contrat d'adhésion, contenues aux règles générales sur les effets du contrat, pourront être soulevées avec

succès par les cautions. Si le contrat de cautionnement renvoie à une clause externe, celle-ci doit être portée à la connaissance de la caution, sinon elle est nulle (art. 1435 C.c.Q.). L'article 1436 C.c.Q. traite de la clause illisible ou incompréhensible et l'article 1437 C.c.Q. de la clause abusive. »

36. En conséquence de cette analyse par le tribunal, compte tenu de l'appréhension manifestée par l'Administrateur de la Garantie, à l'effet que même un cautionnement illimité n'offrirait pas toute la sécurité requise par la GCR; compte tenu de la fluidité des capitaux des entreprises cautions et de la caution personnelle elle-même, et considérant le débat éventuel dont pourrait faire l'objet le cautionnement illimité, la jurisprudence en manifestant de nombreux exemples, il n'apparaît pas au tribunal qu'il y ait lieu ici de contraindre l'administrateur de la Garantie à accepter uniquement un cautionnement illimité;

DÉCISION

37. Le tribunal a sopesé les arguments de l'Administrateur de la Garantie :
- a. Considère qu'il doit retenir que monsieur Jean-Pascal Labrosse s'en est tenu au respect des articles 84, 85 et 88 du *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;
 - b. Que, quant à l'article 84 et après analyse de sa part, il ne pouvait être rassuré quant à l'exercice éventuel d'un recours contre les cautions solidaires, même dans l'éventualité d'un cautionnement illimité valable;
 - c. Que monsieur Jean-Pascal Labrosse pouvait en vertu de l'article 88 du *Règlement*, exiger tout autre condition et un cautionnement d'une valeur supérieure à celle mentionnée au paragraphe 1 de l'article 84;

38. Le tribunal a également considéré les arguments de la requérante :
- a. Que l'exigence de l'administrateur de la Garantie envers les cautions solidaires de l'entreprise pour qu'une garantie hypothécaire soit déposée pour obtenir une accréditation auprès de la Garantie est selon l'entrepreneur impossible sans miner la capacité financière des entreprises répondantes;
 - b. Que les entreprises répondantes et monsieur Sylvain Farand, personnellement, ont démontré dans le passé leur compétence, leur probité et le degré de satisfaction à la clientèle souhaité;
 - c. Que tant l'entreprise requérante que les entreprises répondantes solidairement et monsieur Sylvain Farand souhaitent donner à la Garantie un cautionnement acceptable voire même un cautionnement illimité;
 - d. Que l'entreprise requérante et les entreprises répondantes ne peuvent à ce stade-ci donner des cautionnements tangibles sans affecter la capacité de développement et le financement des divers projets de GrSF;
39. Le tribunal en vient à la conclusion que, pour les deux parties, il y a lieu, dans les circonstances du présent dossier, à donner à la GCR, en plus du cautionnement illimité proposé, un cautionnement qui, selon le tribunal, saurait la satisfaire tout en respectant la capacité actuelle de l'entreprise requérante et des répondants, à fournir une telle sécurité, sans restreindre leur capacité financière et le développement des différents projets à l'étude;
40. Le tribunal considère que les parties, à moins d'en arriver à une entente différente, seraient bien servies, par l'obligation de la compagnie requérante Vision Nature Tremblant Inc., de demeurer active pour une période de cinq (5) années après la prise de possession, par un acheteur éventuel, de la dernière unité dudit projet et

de maintenir au compte de banque détenu par ladite compagnie, en tout temps, pour la même période de cinq ans, une somme de 175 000\$;

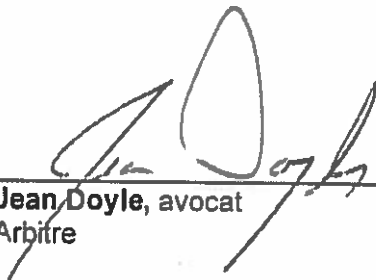
41. Afin d'assurer cette garantie de survie de la compagnie et d'une somme accessible en tout temps par la GCR d'une somme de 175 000\$, GCR pourra exiger régulièrement, mais de manière raisonnable, une preuve à l'effet que ladite compagnie est toujours active et que la somme de 175 000\$ est toujours disponible pour exécution d'un jugement ou décision à venir;
42. Cette condition additionnelle ne gênerait les fonds de la requérante qu'à la fin du projet et ne nuirait ainsi, d'aucune façon, à son développement alors que les fonds requis seraient disponibles en tout temps, tout en garantissant GCR des actifs disponibles aisément, pendant toute la période de sa responsabilité;
43. Cette condition additionnelle, valide pour la période prévue à l'article 89 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, devra faire partie des conditions de renouvellement, tel que prévu à l'article 91 du *Règlement*;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- **ANNULE** la décision de l'Administrateur de la Garantie rendu le 22 juin 2015;
- **ORDONNE** à La Garantie de construction Résidentielle (GCR) d'accréditer Vision Nature Tremblant Inc. dans les quinze (15) jours suivant la réception de la présente sentence arbitrale;
- **ORDONNE** à Vision Nature Tremblant Inc. d'accorder à la Garantie de Construction Résidentielle, un cautionnement solidaire illimité de monsieur Sylvain Farand, Gestion Sylvain Farand Inc. et Groupe Sylvain Farand Inc.

- **ORDONNE** à Vision Nature Tremblant Inc. de demeurer active pour une période de cinq (5) années suivant la prise de possession de la dernière unité du projet;
- **ORDONNE** à Vision Nature Tremblant Inc. de maintenir pendant une période de cinq (5) années ci-haut mentionnée une somme de 175 000\$ accessible en cas de toute exécution d'un jugement ou d'une décision à venir d'un tribunal;
- **ORDONNE** à Vision Nature Tremblant Inc. de rendre accessible, sur demande raisonnable, à la GCR toute information relative à l'existence réelle de Vision Nature Tremblant Inc. et des fonds disponibles dans un compte de banque de son choix ;
- **ORDONNE** que ces conditions soient celles exigées lors du renouvellement d'adhésion de l'Entrepreneur Vision Nature Tremblant Inc.;
- Les coûts de l'arbitrage seront partagés selon l'article 123 du *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

MONTREAL, le 16 novembre 2015



Jean Doyle, avocat
Arbitre

JDY-1500-059 GAMM- (VISION)

ARBITRAGE
EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
((L.R.Q., c. B-1.1, a. 185, par. 19.3° à 19.6° et 38 et 192))

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)
(Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment)

Dossier no : No dossier GRC : Dossier : 14895 et 15108
 No dossier GAMM : 2015-16-011
 No dossier DOYLE : 1500-059

DATE D'AUDITION : 21 octobre 2015

DEVANT L'ARBITRE JEAN DOYLE

LE CITADIN SAINT-LAZARE INC.

Entrepreneur

c.

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Pour les Entrepreneurs

Me Natacha Boivin
Me Isabelle Labranche
Monsieur Sylvain Farand

Pour l'Administrateur

Me Chantal Ouellet,
Me Pierre Marc Boyer
Monsieur Jean-Pascal Labrosse
Monsieur Gérald Provost

MANDAT

Par la demande d'arbitrage envoyée au GAMM le 17 juillet 2015, l'Entrepreneur demande :

- **ORDONNER** la réunion du présent dossier à celui de la demande d'arbitrage de Vision Nature Tremblant Inc. pour fins d'audition commune;
- **ANNULER** la décision de l'Administrateur refusant l'accréditation de l'Entrepreneur;
- **ACCEPTER** la demande d'adhésion de l'Entrepreneur moyennant la satisfaction de la condition supplémentaire suivante :
 - Un cautionnement personnel de monsieur Sylvain Farand solidairement avec Groupe Sylvain Farand Inc. et Gestion Sylvain Farand Inc. au montant de 175 000\$ ou **SUBSIDIAIREMENT** de tout autre montant au bénéfice de l'Administrateur;
- **DÉCLARER** cette condition financière supplémentaire valable pour une période d'un (1) an, conformément à l'article 89 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*;
- **DÉCLARER** que les frais du présent arbitrage seront partagés en parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*;

PIÈCES DE LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

- A-1 En liasse, demande d'adhésion signée en date du 29 avril 2015 et documents afférents (reçus par GCR le 30 avril 2015);
- A-2 En liasse, états de renseignements de trois personnes morales au registre des entreprises en date du 6 mai 2015;
- A-3 En liasse, états financiers 2015 de Le Citadin Saint-Lazare Inc. et états financiers 2014 de Gestion Sylvain Farand Inc. et Groupe Sylvain Farand Inc.;
- A-4 Certificat d'accréditation pour le Groupe Sylvain Farand Inc.;
- A-5 En liasse, les bilans personnels de Monsieur Sylvain Farand datés du 1^{er} février et 30 avril 2015;
- A-6 En liasse les curriculums vitae de Monsieur Sylvain Farand datés du 1^{er} mars et 30 avril 2015;
- A-7 Rapport de crédit de Transunion pour crédit personnel de Monsieur Sylvain Farand daté du 11 mai 2015;
- A-8 En liasse, échange de courriels débutant le 14 mai et se terminant le 16 juin 2015 entre GCR et les procureurs de l'Entrepreneur;
- A-9 Décision de l'administrateur datée du 22 juin 2015;
- A-10 Courriel type caviardé daté du 7 juillet 2015, démontrant les problématiques potentielles d'un projet unique;
- A-11 Grille de cautionnement publiée dans l'Écho de la GCR le 10 juillet 2015;

**PIÈCES DE L'ENTREPRENEUR
LE CITADIN SAINT-LAZARE INC.**

- E-1 Décision de l'Administrateur;
- E-2 Copie intégrale de la demande de licence adressée à la Régie du Bâtiment du Québec en date du 5 mai 2015;
- E-3 Demande d'adhésion transmise à l'Administrateur par courriel en date du 5 mai 2015;
- E-4 Demande d'adhésion transmise à l'Administrateur par messenger en date du 12 mai 2015;
- E-5 Fichier CIDREQ du Registraire des entreprises concernant l'Entrepreneur;
- E-6 Lettre de la RBQ datée du 26 juin 2015;
- E-7 Courriel daté du 10 juillet 2015 des procureurs soussignés pour demande de prolongation de délai;
- E-8 États financiers de Gestion Sylvain Farand Inc. en date du 31 mars 2015.

DÉCISION

1. Le présent dossier est réuni au dossier Vision Nature Tremblant Inc. :

No dossier GRC:	14895 et 15108
No dossier GAMM:	2015-16-011
No dossier DOYLE:	1500-059

2. Toute la preuve déjà versée dans le dossier connexe "Vision Nature Tremblant Inc., est reconduite dans le présent dossier;

3. Les motifs déjà mentionnés dans le dossier Vision Nature Tremblant Inc. sont retenus pour les fins du présent dossier;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- **ANNULE** la décision de l'Administrateur de la Garantie rendu le 22 juin 2015;

- **ORDONNE** à La Garantie de construction Résidentielle (GCR) d'accréditer Le Citadin Saint-Lazare Inc. dans les quinze (15) jours suivant la réception de la présente sentence arbitrale;

- **ORDONNE** à Le Citadin Saint-Lazare Inc. d'accorder à la Garantie de Construction Résidentielle, un cautionnement solidaire illimité de monsieur Sylvain Farand, Gestion Sylvain Farand Inc. et Groupe Sylvain Farand Inc.

- **ORDONNE** à Le Citadin Saint-Lazare Inc. de demeurer active pour une période de cinq (5) années suivant la prise de possession de la dernière unité du projet;

- **ORDONNE** à Le Citadin Saint-Lazare Inc. de maintenir pendant une période de cinq (5) années ci-haut mentionnée une somme de 175 000\$

accessible en cas de toute exécution d'un jugement ou d'une décision à venir d'un tribunal;

- **ORDONNE** à Le Citadin Saint-Lazare Inc. de rendre accessible, sur demande raisonnable, à la GCR toute information relative à l'existence réelle de Vision Nature Tremblant Inc. et des fonds disponibles dans un compte de banque de son choix ;
- **ORDONNE** que ces conditions soient celles exigées lors du renouvellement d'adhésion de l'Entrepreneur Le Citadin Saint-Lazare Inc. Vision Nature Tremblant Inc.;
- Les coûts de l'arbitrage seront partagés selon l'article 123 du *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

MONTREAL, le 16 novembre 2015


Jean Doyle, avocat
Arbitre

JDY-1500-059 GAMM- (CITADIN)