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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **CCAC**

ENTRE : ÉCO-QUARTIER DE LA GARE (BROSSARD) PHASE 1

ET : SOCIÉTÉ EN COMMANDITE TRIGONE DELSON
(ci-après l' « Entrepreneur »)

ET : GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE;
(ci-après l' « Administrateur »)

Dossiers CCAC : S18-101701-NP / S18-101702-NP

DÉCISION ARBITRALE EN COURS D'INSTANCE

**Demandes de suspension des décisions de l'Administrateur
(art. 106 al. 2 du *Règlement*)**

Arbitre : M^e Michel A. Jeannot

Pour l'Entrepreneur : M^e Mélissa Dionne

Pour l'Administrateur : M^e Dominique Vallières

Date de l'audition : 4 et 5 février 2019

Date de la Décision : 22 février 2019

Identification complète des parties

Entrepreneurs : Éco-Quartier de la Gare (Brossard) phase 1
1981, Bernard-Pilon
Beloeil (Québec) J3G 4S5

Société en commandite Trigone Delson
1981, Bernard-Pilon
Beloeil (Québec) J3G 4S5

Et leur procureur :

Me Mélissa Dionne
Crochetière Pétrin
5800, boul. Louis-H. Lafontaine
Montréal (Québec) H1M 1S7

Administrateur : Garantie Construction Résidentielle
7171, Jean Talon Est, bur. 200
Montréal (Québec) H1M 3N2

Et leur procureur :

Me Dominique Vallières
Lavery, De Billy
1, place Ville-Marie, bur. 400
Montréal (Québec) H3B 4M4



INTRODUCTION

- [1] La présente décision se situe à un stade interlocutoire et adresse uniquement les *Demandes de suspension des décisions de l'Administrateur*, (ci-après « **Demandes de suspension** ») présentée par l'Entrepreneur dans les dossiers suivants, (ci-après collectivement, les « **Deux dossiers** ») :
- Éco-Quartier de la Gare (Brossard) phase 1 c. Garantie Construction Résidentielle, dossier n° S18-101701-NP (ci-après, « **Éco-quartier** »);
 - Société en commandite Trigone Delson c. Garantie Construction Résidentielle Dossier n° S18-101702-NP (ci-après, « **Trigone Delson** »);
- [2] Les parties lors de l'audition ont indiqué se référer indifféremment à Éco-quartier ou Trigone Delson pour faire leur preuve, considérant de part et d'autre que les faits sont similaires.
- [3] Le soussigné, à moins d'avoir entendu des représentations à l'effet contraire, a donc considéré dans son analyse que les faits s'appliquant dans un dossier le sont également dans l'autre.
- [4] Des conférences de gestion ont eu lieu en date des 19 et 20 novembre 2018 et l'enquête et audition de la présente furent initialement fixés pour les 10 et 11 décembre 2018. À la demande des parties enquête et audition furent remises par la suite pour les 4 et 5 février 2019.
- [5] L'audition des Demandes de suspension a eu lieu en deux (2) journées :
- Le 4 février 2019, les parties ont présenté leurs preuves respectives incluant les interrogatoires suivants :
 - i. pour l'Entrepreneur : le représentant d'Éco-quartier et Trigone Delson : Patrice St-Pierre et une employée : Julie Bonin et,
 - ii. pour l'Administrateur : Marc Gagnon et Robert Périnet, employés de la Garantie Construction Résidentielle (GCR).
 - Le 5 février 2019, les parties ont alors présenté leurs positions respectives et soumis leurs notes et autorités au soutien.



- [6] Le Tribunal a pris la question en délibéré, prenant note de la nature urgente des demandes de type injonctive et a indiqué aux parties son intention de procéder de manière diligente.

MANDAT ET JURIDICTION

- [7] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) en date du 17 octobre 2017, dans les Deux dossiers;
- [8] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal a été confirmée.

OBJET DU LITIGE

- [9] Les Demandes d'arbitrage dans les Deux dossiers (ci-après, les «**Demandes d'arbitrage**») concernent les décisions de l'Administrateur d'annuler l'adhésion de l'Entrepreneur au *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, «**Plan de garantie**») émise en application du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02), (ci-après, le «**Règlement**») qui fut adopté en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) (ci-après, la «**Loi sur le bâtiment**»).
- [10] L'Entrepreneur présente ses Demandes, dans les Deux dossiers, en vertu de l'article 106 alinéa 2 du *Règlement* :

« La demande d'arbitrage concernant l'annulation d'une adhésion d'un entrepreneur ne suspend pas l'exécution de la décision de l'administrateur sauf si l'arbitre en décide autrement. »

BRÈVE MISE EN CONTEXTE

- [11] Le litige entre les parties paraît *prima facie* découler de l'annulation d'enregistrement de plusieurs bâtiments par l'Entrepreneur.
- [12] Sans se prêter à une analyse au fond des Décisions de l'Administrateur qui font l'objet des Demandes d'arbitrage, des représentations ont été faite à ce stade interlocutoire pour éclairer l'analyse du soussigné en l'instance.



- [13] Se basant sur les pièces communiquées et non contestées quant à leur authenticité, ainsi que sur les représentations des parties, le soussigné retient ce qui suit.
- [14] L'Entrepreneur a été accrédité au Plan de garantie dans les Deux dossiers.
- [15] L'Entrepreneur a indiqué par la suite ne pas souhaiter enregistrer les unités listées ci-dessous (ci-après, les « **Quatre adresses** ») au Plan de garantie car ces dernières – selon ses prétentions – ne sont pas assujetties au plan obligatoire :

1.	6300 rue de Chambéry, Brossard
2.	6400 rue de Chambéry, Brossard
3.	6005-6105 rue de Chateauneuf, Brossard
4.	145 avenue de l'Harmonie, Delson

- [16] L'Administrateur a par la suite indiqué la procédure à suivre pour annuler l'enregistrement desdites Quatre adresses.
- [17] L'Administrateur a demandé que lui soit fournis des documents au soutien de la non-application du Plan de garantie à ces unités.
- [18] L'Entrepreneur par le biais d'une représentante juridique a questionné la légitimité de cette demande d'information tout en requérant la source du droit pouvant habiliter l'Administrateur à faire cette demande de documents.
- [19] L'Administrateur n'aurait pas répondu à cette question.
- [20] La communication entre les parties concernant les Quatre adresses est restée dans une impasse et le 28 septembre 2018, l'Administrateur émet pour chacun des Deux dossiers, un avis de décision d'annulation de l'adhésion de l'Entrepreneur, (ci-après, « **Décision de l'Administrateur** »).
- [21] Les motifs de la Décision de l'Administrateur sont indiqués en ces termes :

« La présente vise à vous informer que nous annulons l'adhésion de votre entreprise (« entreprise » ou « entrepreneur ») auprès de



Garantie de construction résidentielle (« GCR » ou « administrateur »).

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

- *93. L'administrateur peut annuler une adhésion lorsque l'entrepreneur se trouve dans l'une des situations suivantes:*

1° il ne remplit plus l'une des conditions requises par le présent règlement pour obtenir un certificat d'accréditation;

3° il est en défaut de paiement des frais d'adhésion, de renouvellement de l'adhésion ou d'enregistrement;

Frais d'enregistrement pour le projet situé au 6005-6105 rue de Châteauneuf à Brossard pour un montant total de 167 616.88\$, et ce, malgré nos diverses significations (enregistrement GCR n° 148884).

Frais d'enregistrement pour le projet situé au 6003 de Chambéry à Brossard pour un montant total de 192 256.56\$, et ce, malgré nos diverses significations (enregistrement GCR n° 147505).

Frais d'enregistrement pour le projet situé au 6400 de Chambéry à Brossard pour un montant total de 194 435.58\$, et ce, malgré nos diverses significations (enregistrement GCR n° 148884).

- *Annexe 2 - 1° [L'entrepreneur s'engage:] à respecter les critères d'adhésion requis par l'administrateur conformément aux exigences prévues dans un règlement de la Régie du bâtiment du Québec portant sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;*

- *Annexe 2 - 6° [L'entrepreneur s'engage:] à enregistrer et verser la prime déterminée pour chaque catégorie de bâtiments et ce, sans délai auprès de l'administrateur selon la première des éventualités suivantes:*



- a) à la signature du contrat préliminaire ou d'entreprise;
- b) à la délivrance du permis de construction;
- c) au début des travaux de construction du bâtiment visé; »

[22] En sus des motifs ci-haut reproduits, l'Administrateur récapitule les étapes qui ont mené à sa Décision, le soussigné estime utile de reproduire cette section également puisqu'elle reflète la position de l'Administrateur quant aux faits antérieurs à sa Décision :

« 1. Votre entreprise a tout d'abord fournir des formulaires d'enregistrement pour procéder à l'enregistrement de ces bâtiments.

2. Par la suite, vous avez informé GCR que ces bâtiments étaient enregistrés à l'Association de la construction du Québec (ACQ).

3. GCR a procédé à des vérifications qui lui ont permis de constater que ces bâtiments n'étaient pas enregistrés à l'ACQ.

4. Vous n'avez pas fourni une preuve que l'Association patronale des entreprises en construction du Québec (AFECQ) couvrait ces bâtiments et vous avez transmis des formulaires d'annulation d'enregistrement, en indiquant que vous n'aviez plus à les enregistrer considérant les modifications que vous aviez réalisées aux bâtiments.

5. Or, comme nous avons ensuite eu l'occasion de vous en informer, dans le cadre de communications formelles et de rencontres, GCR a procédé à une analyse des plans d'architecture, effectué une visite sur les lieux et réalisé des vérifications au registre foncier du Québec. Cela nous a amené à conclure que ces bâtiments sont bel et bien visés par le plan de garantie obligatoire et que les acheteurs des unités se trouvant dans ces bâtiments sont en droit d'avoir les protections prévues par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

6. Malgré ce qui précède, votre entreprise refuse toujours d'enregistrer les bâtiments auprès de GCR. »



[23] Concernant Trigone Delson, la Décision est en essence identique à l'exception du paragraphe ayant trait aux frais :

« *Frais d'enregistrement pour le projet situé au 145 rue de l'Harmonie à Delson pour un montant total de 254 777,84\$, et ce, malgré nos diverses significations (enregistrement GCR no 147358).* »

[24] Tel qu'indiqué dans la Décision de l'Administrateur, l'Entrepreneur avait l'option d'obtempérer aux demandes de l'Administrateur en procédant à une demande de réouverture de dossier ou de contester la décision via une demande d'arbitrage.

[25] Sans cette adhésion, de cause à effet, l'Entrepreneur est *de facto* désaccrédité du Plan de garantie, ce qui implique, faute de suspendre cette annulation, le retrait par la *Régie du Bâtiment du Québec* (ci-après, « **RBQ** ») des sous-catégories de licence d'entrepreneur 1.1.1 et/ou 1.1.2., (Lettres du 1^{er} octobre 2018 de la Régie).

[26] L'Entrepreneur présente ses Demandes d'arbitrage en contestation des Décisions de l'Administrateur en date du 17 octobre 2018, incluant *ab initio* les Demandes de suspension.

[27] En parallèle, des échanges continuent entre les parties concernant les projets Éco-quartier et Trigone Delson au sujet d'unités qui *a priori* – et d'admission des parties – sont assujetties au Plan de garantie obligatoire et auxquelles l'Entrepreneur se réfère sous l'appellation de « **Production du printemps** ».

[28] L'Administrateur a enregistré certaines de ces unités sous le Plan de garantie, alors que pour certaines autres, les démarches semblent en suspens, des chèques pour les droits d'enregistrement de certaines unités ayant été transmis à l'Administrateur mais qui à ce jour ne sont pas encaissés.

[29] Selon les pièces soumises et pour lesquelles production ne fut pas contestée, des factures sont émises et transmises par l'Administrateur à l'Entrepreneur pour Éco-quartier portant numéro d'accréditation GCR#15975 et RBQ : 5740-6852-01, datées des 29 et 30 novembre 2018 et un rappel est transmis le 7 janvier 2019.



- [30] Faute d'accréditation nécessaire pour rétablir une licence d'Entrepreneur 1.1.1 et/ou 1.1.2. auprès de la RBQ, l'Entrepreneur ne peut pas achever la construction de la « Production du printemps » et c'est ce qui (entre autre) motive les Demandes de suspension.
- [31] L'audition au fond des Demandes d'arbitrage est fixée pour les 18, 19 et 20 mars 2019 et les Demandes de suspension de l'Entrepreneur visent à permettre l'achèvement de « la Production du printemps » dans les délais prévus, car il estime qu'attendre l'audition au fond et le délibéré subséquent ne permettrait pas de respecter ses échéanciers.
- [32] Des représentations de l'Entrepreneur, et le témoignage du représentant Patrice St-Pierre et de l'employée Julie Bonin, sont à l'effet que de multiples promesses de vente d'unités de la « Production du printemps » sont intervenues avec des Bénéficiaires en devenir du Plan de garantie, et que certains (plusieurs) ont contracté des prêts à être garantis par hypothèque.
- [33] Un tableau Excel « maison » confectionné par Julie Bonin est produit au dossier à cet effet.

CHEMINEMENT PROCÉDURAL DES DOSSIERS

- [34] Les décisions d'annulation de l'adhésion de l'Entrepreneur au Plan de garantie sont communiquées à ce dernier dans deux lettres datées du 28 septembre 2018 (ci-après, les « **Décisions de l'Administrateur** »).
- [35] Les Demandes de suspension de l'Entrepreneur sont soumises au Tribunal en même temps que ses Demandes d'arbitrage, en date du 17 octobre 2018, dans les Deux dossiers.
- [36] Les Deux dossiers étant mus entre les mêmes parties et soulevant les mêmes questions de droit, le Tribunal estime qu'il est dans l'intérêt de la saine administration de la justice de réunir les Deux dossiers, aux fins d'une seule et même enquête et audition (audience) ce qui n'indique pas pour autant que la décision arbitrale à être rendue sera la même dans les Deux dossiers.



- [37] Ainsi, dans le cadre de la conférence de gestion en date du 19 novembre 2018, le soussigné entérine la réunion des Deux dossiers avec le consentement des parties.
- [38] Tel que ci-haut repris, les Demandes de suspension furent fixées pour audition au 10 décembre 2018 et dès le début de l'audience, les procureurs des parties ont requis et obtenu une suspension afin d'explorer des modes alternatifs de résolution du litige.
- [39] De retour de cette suspension, les parties ont demandé conjointement le report jusque début janvier 2019, afin de poursuivre les discussions en vue de régler la question des Demandes de suspension, voir même possiblement de régler le litige sur le fond.
- [40] Lors de l'audition du 10 décembre 2018, l'Entrepreneur a indiqué au tribunal que pendant la période des fêtes la décision sur les Demandes de suspension aurait peu d'impact sur ses activités, ajoutant qu'il pourrait donc patienter jusque début janvier 2019.
- [41] Par la suite, les parties tentent semble-t-il toujours de convenir d'une entente et demandent la remise de l'audition alors fixée au 17 janvier 2019, puis faute de convenir d'une entente, elles procèdent sur les Demandes de suspension, devant le soussigné en date des 4 et 5 février 2019.

POSITION DE L'ENTREPRENEUR

LES CRITÈRES APPLICABLES

- [42] L'Entrepreneur soumet que pour que ses Demandes de suspension soient accueillies par le Tribunal, il a le fardeau de démontrer qu'il y a (1) apparence de droit, et une question sérieuse à faire trancher, ensuite d'autres critères doivent être rencontrés et envisagés dans leur ensemble, soit : (2) le préjudice sérieux ou irréparable et (3) la prépondérance des inconvénients pour chacune des parties.

LE FARDEAU DE LA PREUVE

- [43] D'emblée, l'Entrepreneur souligne que le Tribunal, à ce stade des procédures doit se garder de tenir un débat au fond parce qu'il y a une preuve qui sera plus amplement détaillée qui sera faite sur le fond, et le Tribunal doit se limiter à faire



l'analyse des faits essentiels en ce qui a trait à l'existence d'une apparence de droit ou de questions sérieuses à faire trancher.

- [44] À cet égard, l'Entrepreneur soumet qu'il rencontre le fardeau de preuve d'une apparence de droit et que ses Demandes d'arbitrage reposent sur une question sérieuse et non frivole.

APPARENCE DE DROIT

- [45] L'Entrepreneur soumet que l'audition de ses Demandes de suspension devrait concerner uniquement les bâtiments qui sont concernés par la possible reprise des activités de l'Entrepreneur, la « Production du printemps », et non sur des bâtiments dont la construction est achevée et qui sont l'objet des Demandes d'arbitrage à trancher sur le mérite.

La Production du printemps

- [46] La compréhension du soussigné de la position de l'Entrepreneur est à l'effet qu'il considère les points suivants à l'appui de l'existence d'une apparence de droit / question sérieuse :
- Les Décisions de l'Administrateur se basent exclusivement sur un supposé défaut d'acquitter des frais d'enregistrement pour les Quatre adresses;
 - L'Administrateur avait accepté d'accréditer les unités qui composaient la Production du printemps de l'Entrepreneur et à l'exception du défaut de paiement en dispute aucun reproche sur la qualité de son travail ou autre défaut de respecter le *Règlement* n'a été formulé à son égard;
 - Un employé de l'Administrateur a admis dans son témoignage que si la « Production du printemps » était confiée à un nouvel entrepreneur il n'y aurait pas d'objection à enregistrer lesdites unités au Plan de garantie;

Les Quatre adresses

- [47] De la compréhension du soussigné, l'Entrepreneur considère que la question des Quatre adresses est non pertinente en l'instance et s'est objecté à ce que des représentations soient faites sur le sujet.



- [48] Le Tribunal ayant tranché en faveur d'entendre la position de l'Administrateur sur ce point, il a également souligné qu'il fallait limiter l'analyse à la question de l'apparence de droit et s'abstenir de faire une preuve qui appartiendrait à une analyse sur le fond.
- [49] L'Entrepreneur a donc exposé sa position sommairement sur la question des Quatre adresse à l'effet que :
- [49.1] L'Entrepreneur a initialement demandé l'enregistrement des Quatre adresses auprès du Plan de garantie.
- [49.2] Les Quatre adresses ont ensuite subi des modifications qui en font des bâtiments de plus de quatre (4) parties privatives superposées.
- [49.3] Le *Règlement* ne s'applique pas aux bâtiments comprenant plus de 4 parties privatives superposées.
- [49.4] L'Entrepreneur a informé avec diligence l'Administrateur de la possibilité que les Quatre adresses soient désenregistrées et obtenu de l'Administrateur des informations sur le processus de désenregistrement.
- [49.5] L'Entrepreneur a suivi les instructions fournies par l'Administrateur pour désenregistrer les Quatre adresses.
- [49.6] L'Entrepreneur a, par la suite, enregistré les Quatre adresses auprès de *La Garantie Habitation des Maîtres Bâisseurs*, (Lettres du 6 novembre 2017).
- [49.7] Par la suite, l'Administrateur a continué de demander des documents et informations à l'Entrepreneur au sujet des Quatre adresses et le dossier a été remis à une avocate à l'interne (chez l'Entrepreneur) qui a fait un suivi avec notamment, Monsieur Gagnon, employé de l'Administrateur.
- [49.8] Lors des échanges entre l'Administrateur et l'Entrepreneur, ce dernier a questionné la légitimité de la demande de documents et informations concernant les Quatre adresses alors que celles-ci n'étaient plus enregistrées au Plan de garantie et étaient plutôt couvertes par une garantie non-obligatoire.



[49.9] En parallèle les échanges entre l'Administrateur et l'Entrepreneur se sont poursuivis concernant la « Production du printemps » de sorte que l'Entrepreneur ne pouvait anticiper que – tardivement à son avis – l'Administrateur mette fin à son accréditation au motif qu'il n'avait pas enregistré les Quatre adresses au Plan de garantie.

[50] Le soussigné résume ci-dessous (et sous réserve des représentations à venir sur le fond), sa compréhension de la position de l'Entrepreneur quant à une apparence de droit / question sérieuse concernant les Quatre adresses :

1. L'interprétation du Règlement :

[51] L'interprétation en vertu du Règlement de la définition d'un bâtiment comprenant « au plus 4 parties privatives superposées » (art. 2. 2° b) du *Règlement.*) et l'application de cette définition aux bâtiments des Quatre adresses constituent une « question sérieuse ».

2. L'exercice abusif ou négligent du pouvoir décisionnel de l'Administrateur

[52] Une conduite négligente ou abusive de la part de l'Administrateur constitue une question sérieuse et l'Entrepreneur allègue la mauvaise foi ou la négligence de l'Administrateur dans l'exercice son pouvoir décisionnel en lien avec :

[52.1] La collaboration entre l'Entrepreneur et l'Administrateur lors du processus de désenregistrement des Quatre adresses, qui selon l'Entrepreneur indiquerait que l'Administrateur consentait à cette démarche.

[52.2] La tardiveté de la Décision de l'Administrateur, alors que la Production du printemps est à un stade avancé et que les Quatre adresse sont déjà construites et couverte par une garantie non obligatoire.

3. L'attente légitime de l'Entrepreneur :

[53] La conduite de l'Administrateur aurait suscité une attente légitime de l'Entrepreneur de pouvoir enregistrer sa « Production du printemps » en raison de :

[53.1] La poursuite de la collaboration entre l'Entrepreneur et l'Administrateur quant au processus d'enregistrement de la « Production du printemps » (exception faite bien entendu des Quatre adresses).



[53.2] La tardiveté des Décisions de l'Administrateur quant aux Quatre adresses.

[54] Cette attente légitime créerait également une apparence de droit en faveur de l'Entrepreneur.

Autorités de l'Entrepreneur sur l'Apparence de droit :

[55] L'Entrepreneur explique avec raison que les Demandes de suspension constituent des mesures de sauvegarde et que les critères applicables sont les mêmes que ceux qui ont été établis par la jurisprudence en matière d'injonction interlocutoire.

[56] L'Entrepreneur réfère à l'arrêt *Manitoba (P.G.) c. Metropolitan Stores Ltd.*, [1987] 1 RCS 110, 1987 CanLII 79 (CSC), p. 18-19), concernant à l'effet que le seuil d'analyse de l'apparence de droit est peu exigeant et qu'il suffisait « *de convaincre la cour de l'existence d'une question sérieuse à juger, par opposition à une réclamation futile ou vexatoire.* », tel qu'exprimé dans l'extrait reproduit ci-dessous:

*« Le premier critère revêt la forme d'une évaluation préliminaire et provisoire du fond du litige, mais il y a plus d'une façon de décrire ce critère. La manière traditionnelle consiste à se demander si la partie qui demande l'injonction interlocutoire est en mesure d'établir une apparence de droit suffisante. Si elle ne le peut pas, l'injonction sera refusée [...]. Ce premier critère a été quelque peu assoupli par la Chambre des lords dans l'arrêt *American Cyanamid Co. v. Ethicon Ltd.*, [1975] 1 All E.R. 504, où elle a conclu que, pour y satisfaire, il suffisait de convaincre la cour de l'existence d'une question sérieuse à juger, par opposition à une réclamation futile ou vexatoire. Dans l'arrêt *Aetna Financial Services Ltd. c. Feigelman*, 1985 CanLII 55 (CSC), [1985] 1 R.C.S. 2, aux pp. 9 et 10, rendu à l'unanimité, le juge Estey, parlant pour lui-même et pour cinq autres membres de la Cour, a mentionné cette différence, sans pourtant la commenter. »*

[57] En l'instance, l'Entrepreneur plaide qu'il est prématuré de se prêter à un exercice exhaustif de qualification de ce qui constitue un bâtiment visé en vertu du Plan de garantie.



- [58] Selon l'Entrepreneur, une comparaison *prima facie* du texte du *Règlement* et de la description des bâtiments des Quatre adresses, permet de constater qu'ils ne sont pas visés par le Plan de garantie obligatoire.
- [59] Selon l'Entrepreneur, étant donné que Le Plan de garantie est d'ordre public, si les Quatre adresses étaient visées, l'Administrateur n'aurait pas accompagné l'Entrepreneur dans le processus d'annulation des enregistrements et *La Garantie Habitation des Maîtres Bâtitseurs* aurait refusé d'accréditer les bâtiments.
- [60] L'Entrepreneur réfère à l'arrêt *Groupe CRH Canada inc. c. Beauregard*, 2018 QCCA 1063 (CanLII), p 23-24, para. 74, (ci-après, « **Groupe CRH** ») et soumet que les faits en l'espèce ne tombent pas dans les exceptions permettant d'analyser le fond du litige dans le cadre d'une injonction interlocutoire :
- « [Le] cas où le résultat de la demande interlocutoire équivaldra en fait au règlement final de l'action. [...] »
 - « [L]e cas où la question [...] se présente uniquement sous la forme d'une pure question de droit [...] »
- [61] L'Entrepreneur réfère à l'extrait suivant de l'arrêt de la Cour suprême, *RJR-Macdonald Inc. c. Canada (Procureur général)*, [1994] 1 RCS 311, 1994 CanLII 117 (CSC), p337, (ci-après, « **RJR-Macdonald** ») ayant trait aux exigences d'une « question sérieuse »:
- « *Quels sont les indicateurs d'une « question sérieuse à juger » ? Il n'existe pas d'exigences particulières à remplir pour satisfaire à ce critère. Les exigences minimales ne sont pas élevées. »*
- [62] L'Entrepreneur conclut sur ce critère en soumettant avoir soulevé une question sérieuse et avoir démontré une apparence de droit, en ce qui a trait à la question en litige au fond et sur la base des faits mis en pièce au dossier.

Le préjudice sérieux ou irréparable

- [63] L'Entrepreneur réfère au témoignage de Monsieur St-Pierre quant à l'échéancier des projets en cours de la « Production du Printemps », à l'effet que :



- [63.1] Faute d'accréditation auprès du Plan de garantie, l'Entrepreneur est privé des licences de la RBQ nécessaires pour poursuivre les travaux.
- [63.2] Il devra respecter un délai d'un minimum de 120 jours à compter de l'émission du permis pour obtenir la licence RBQ appropriée.
- [63.3] La livraison de la « Production du printemps » est prévue pour les mois de mai, juin, et juillet 2019.
- [63.4] Chaque journée perdue est irrécupérable et expose l'Entrepreneur à des retards de livraison.
- [63.5] Les retards affectent la disponibilité des fournisseurs et des sous-entrepreneurs, ainsi que leur relation d'affaire avec l'Entrepreneur.
- [63.6] Ces retards sont d'autant plus graves pour les Bénéficiaires dont plusieurs ont obtenu du financement.
- [64] L'Entrepreneur anticipe un point que pourrait soumettre l'Administrateur à l'effet qu'il pourrait transférer la « Production du printemps » à une autre entité corporative qui serait à même d'obtenir une accréditation et que pour cette raison le préjudice serait réparable.
- [65] Selon l'Entrepreneur il n'en est rien car il s'agirait de « prendre en otage les Bénéficiaires » d'une part et d'autre part, cela causerait des retards et frais supplémentaires pour l'Entrepreneur.
- [66] Cette solution serait trop onéreuse et contradictoire avec l'objectif d'assurer que les Bénéficiaires et Bénéficiaires à venir, puissent dans les délais prévus, avoir accès aux unités pour lesquelles ils ont pour certains versés des acomptes, contracté du financement, ou signé des promesses d'achat.
- [67] L'Entrepreneur, citant *Groupe CRH*, p. 9, para. 30-31, plaide que s'il est incapable de livrer les unités, il va subir un préjudice non quantifiable ne pouvant être dédommagé : la perte de clients et l'atteinte à la réputation des projets Éco-quartier et Trigone Delson.
- [68] Citant la décision, *Neumann c. Collège des médecins du Québec*, 2017 QCCS 1871 (CanLII), p. 6, l'Entrepreneur plaide que la prudence s'impose et que le maintien du *statu quo* devrait être favorisé lorsqu'il existe un risque sérieux ou



une situation irrémédiable, ce qui selon lui est le cas vis-à-vis de la perte de clientèle et de l'atteinte à la réputation.

- [69] L'Entrepreneur se penche ensuite sur la question de l'intérêt des Bénéficiaires et réfère à la sentence arbitrale dans *Claude Dion Entreprise inc. et Garantie Construction résidentielle (GCR)*, (O.A.G.B.R.N., 2016-10-25), (ci-après, « **Dion** »).
- [70] L'Entrepreneur soumet qu'il faut distinguer les faits en l'instance de ceux de *Dion*, en ce que dans l'affaire *Dion* l'Entrepreneur avait fait preuve de négligence.
- [71] Dans *Dion*, l'arbitre Me Jean Philippe Ewart souligne que les intérêts des Bénéficiaires doivent être pris en compte or, les Bénéficiaires de la « Production du printemps » sont en attente de prendre possession de leurs unités.
- [72] L'Entrepreneur soumet que l'arrêt des travaux cause donc un préjudice sérieux et irréparable aux Bénéficiaires.
- [73] L'Entrepreneur réfère aux paragraphes 103-104 de *Dion* où l'arbitre Ewart prend en considération les « 80 résidents du bâtiment alors sous étude » et indique que de manière analogue, une cinquantaine de Bénéficiaires ou Bénéficiaires potentiels sont concernés par l'achèvement de la « Production du printemps »:
- [73.1] Pour Éco-Quartier : 23 clients auraient signé des offres d'achat et seraient en attente d'être couverts par le Plan de garantie, et 21 Bénéficiaires auraient obtenu un certificat de l'Administrateur mais attendent livraison de leur unité.
- [73.2] Pour Trigone Delson, une dizaine d'acheteurs seraient dans une situation similaire.
- [74] Les allégations de l'Entrepreneur concernant les Bénéficiaires de la « Production du printemps » ne sont pas contestées par l'Administrateur lors de l'audition.
- [75] Marc Gagnon, employé de l'Administrateur, n'était pas en mesure de confirmer les chiffres exacts lors de son interrogatoire, mais il a admis qu'il y avait effectivement des enregistrements complétés et en cours pour les unités de la « Production du printemps ».



La balance des inconvénients

- [76] Selon l'Entrepreneur, l'Administrateur subi peu ou pas d'inconvénient puisqu'il s'agit seulement à son égard, de primes impayées pour les Quatre adresses, et ces primes constituent un fond d'assurance du risque, lequel est actuellement couvert par un autre plan de garantie.
- [77] De surcroît, l'Entrepreneur souligne que, concernant la « Production du printemps », plusieurs « chèques » correspondant aux droits d'enregistrement de seraient en possession de l'Administrateur, ce dernier se refusant pour l'instant de les encaisser.

Les conclusions recherchées

- [78] L'Entrepreneur demande que soit remise en vigueur l'adhésion au Plan de garantie nécessaire au maintien des sous-catégories 1.1.1 et 1.1.2 de la licence RBQ, jusqu'au prononcé d'une décision exécutoire sur le fond.

POSITION DE L'ADMINISTRATEUR

LES CRITÈRES APPLICABLES

- [79] L'Administrateur, comme l'Entrepreneur, expose que les critères d'analyse d'une demande de suspension sont les mêmes que ceux d'une injonction interlocutoire, soit (1) l'apparence de droit, (2) l'existence d'un préjudice sérieux ou irréparable et (3) la prépondérance des inconvénients.
- [80] Il ajoute cependant que le sursis d'exécution est une mesure exceptionnelle, et cite à cet égard l'arrêt *Commission scolaire de Montréal c. Alliance des professeures et professeurs de Montréal*, 2007 QCCA 1430, (para. 11).

LE FARDEAU DE PREUVE

- [81] L'Administrateur, comme l'Entrepreneur, estime que le fardeau de prouver les éléments requis pour l'obtention de la suspension repose sur l'Entrepreneur.
- [82] En revanche, selon l'Administrateur les termes du *Règlement* et du Plan de garantie, imposent à l'Entrepreneur un fardeau plus important en l'instance que celui qui s'applique normalement en matière d'injonction interlocutoire.



- [83] A cet effet, l'Administrateur se réfère à la décision de la Cour supérieure dans *X (Dans la situation de)*, 2006 QCCS 5205, (ci-après, « **Jugement au sujet de X** ») qui cite notamment à son paragraphe 10, l'arrêt de la Cour d'appel *Épiciers Unis Métro-Richelieu inc. c. Régie des alcools, des courses et des jeux*, J.E. 95-1289, C.A. 500-46-000045-957, 1995-06-12, (ci-après, « **Épiciers Unis** ») :

« *Le fardeau de la preuve est entièrement sur les épaules des requérantes puisqu'il y a présomption de validité du jugement de première instance. Ce fardeau est lourd à décharger.* »

- [84] S'appuyant toujours sur le *Jugement au sujet de X*, l'Administrateur souligne la similarité entre l'article 106 al. 2 du *Règlement* et les termes de l'article 105 de la *Loi sur la protection de la jeunesse* :

« [11] *Précisons cependant que l'ouverture à un sursis d'exécution est, en matière de protection de la jeunesse, inversée par rapport à ce qui est prévu au Code de procédure civile. De fait, l'article 497 C.p.c. dispose que :*

« *Sauf les cas où l'exécution provisoire est ordonnée et ceux où la loi y pourvoit, l'appel régulièrement formé suspend l'exécution du jugement.* »

tandis que l'article 105 de la Loi sur la protection de la jeunesse édicte :

« *Le dépôt de l'avis d'appel ne suspend pas l'exécution de la décision ou ordonnance à moins qu'un juge de la Cour sur requête n'en ordonne autrement.* »

[12] *Cette différence marque, à mon avis, un alourdissement du fardeau de l'appelante et commande une retenue accrue avant de suspendre l'effet du jugement.* »

- [85] L'Administrateur soumet que la conclusion de la Cour supérieure quant à l'« *alourdissement du fardeau de la preuve* » s'applique en l'espèce à l'art. 106 al. 2 du *Règlement*.

- [86] L'Administrateur soumet également que la « *Convention d'adhésion au Plan de garantie de construction résidentielle* » qui est intervenue entre l'Entrepreneur et l'Administrateur au moment de l'adhésion au Plan de garantie, (ci-après, la « **Convention d'adhésion** ») trouve application et particulièrement la Clause 11.11 (ci-après, « **Clause 11.11** ») reproduite ci-dessous :



« 11.11 La demande d'arbitrage relativement à l'annulation ou à la résiliation d'une adhésion ne suspend pas l'exécution de la décision de la GCR, sauf si l'arbitre en décide autrement, ce qu'il ne peut faire que s'il a des motifs sérieux de croire soit (i) que la GCR a agi de mauvaise foi ou (ii) que le préjudice subi par l'Entrepreneur est irréparable, en prenant cependant en considération le préjudice que pourrait subir le public et la GCR si la décision de la GCR était suspendue compte tenu notamment des dossiers de l'Entrepreneur. »

(Soulignements de l'Administrateur)

- [87] Selon l'Administrateur, la Clause 11.11 limite le pouvoir de l'arbitre en application du pouvoir de suspendre prévu à l'art. 106 al. 2 du *Règlement* à des conditions spécifiques.
- [88] En l'espèce, l'Administrateur soumet qu'en application de la Clause 11.11, le test applicable est celui des « *motifs sérieux de croire que le préjudice subi par l'Entrepreneur est irréparable* » et qu'un préjudice sérieux mais non irréparable, ne serait pas suffisant.

APPARENCE DE DROIT

- [89] L'Administrateur soumet que l'absence d'apparence de droit suffit à rejeter les Demandes de suspension et cite l'arrêt *Brassard c. La société zoologique de Québec inc.* 1995 CanLII 4710 (QC CA), dont nous avons reproduit ci-dessous un extrait :

« *Ultimement, en l'absence de bases juridiques, la crainte du préjudice le plus grave ne justifierait pas l'émission d'une ordonnance d'injonction. Il n'est pas de remède sans droit. En contrepartie, la présence du droit le plus clair n'autorise pas l'émission d'une ordonnance d'injonction interlocutoire, en l'absence de démonstration d'un préjudice irréparable. L'inutilité du remède interdirait alors de l'accorder.* »

- [90] L'Administrateur soumet que l'analyse du tribunal doit porter sur la preuve disponible au stade interlocutoire et que cette preuve ne démontre pas une apparence de droit *prima facie* en faveur de l'Entrepreneur.



[91] L'Administrateur fait un parallèle avec la décision de la Cour supérieure dans : *World Assurances inc. c. Al Imam*, 2012 QCCS 4692, para. 35-37, et soumet que la Demande en suspension doit être rejetée faute de preuve à l'appui de l'existence des moyens de droits allégués par l'Entrepreneur:

« [35] Dans le cadre d'une demande d'injonction interlocutoire, World Assurance n'a pas à démontrer le mérite des moyens qu'elle soulève. Le Tribunal doit apprécier la preuve disponible à ce stade, et vérifier si World Assurance a démontré *prima facie* un droit sérieux aux conclusions recherchées.

[36] Si son droit est douteux, le Tribunal doit alors considérer si la prépondérance des inconvénients la favorise.

[37] Dans le cas où il conclut à l'absence d'apparence de droit, le Tribunal doit rejeter la demande d'injonction interlocutoire. »

(Soulignement de l'Administrateur)

[92] L'Administrateur soumet également que la base du droit dont l'Entrepreneur allègue l'apparence repose sur un stratagème afin de faire indirectement ce que la loi ne lui permet pas de faire directement.

[93] L'Administrateur a tenté de faire témoigner l'expert Robert Périnet pour expliquer certaines pièces concernant la configuration des bâtiments concernés aux Quatre adresses et s'est vu empêché de procéder suite à l'objection de l'Entrepreneur à l'effet qu'une preuve *prima facie* par définition ne devrait pas être faite par un témoignage d'expert, objection qui, vues les circonstances particulières de cette instance, fut accueillie par le soussigné.

[94] L'Administrateur, lors de sa plaidoirie, a donc saisi l'opportunité de faire lui-même la preuve qu'une personne non experte pouvait constater *prima facie* que les bâtiments visés aux Quatre adresses ne sont pas des bâtiments de « plus de 4 parties privatives superposées » (l'article 2 (2°) b) du Règlement).

[95] Le soussigné a alors autorisé l'Administrateur à plaider en ce sens et de produire les pièces au soutien de cette démonstration.

[96] Sans reprendre au long l'exposé de l'Administrateur, le soussigné comprend que ce dernier allègue en substance que l'Entrepreneur aurait artificiellement créé



l'illusion d'unités privatives supplémentaires (comprendre ici « *partie privatives superposées* ») en attribuant à certaines unités deux numéros de lot.

- [97] Selon l'Administrateur, sur la simple consultation du plan cadastral, et des plans et tableaux disponible sur le site internet de l'Entrepreneur, il est en mesure de constater que les bâtiments situés aux Quatre adresses sont composés de trois (3) parties privatives et au maximum de quatre (4) parties privatives superposées, s'il est pris en compte un « atelier » privatif situé au sous-sol.
- [98] Ainsi, l'Administrateur soutient que les Quatre adresses concernent des bâtiments visés et que la position de l'Entrepreneur à l'effet contraire repose sur une manière artificielle de contourner le *Règlement*.
- [99] À cet égard, l'Administrateur plaide que la décision de la Cour d'appel *Assoc. de la construction du Québec c. Structures Yamaska Inc.*, 2003 CanLII 27856 (QC CQ), (aux para. 8, 28, 33, 64) établit que le Tribunal ne doit pas permettre à une partie de faire « *indirectement ce qui lui était interdit de faire directement.* »
- [100] L'Administrateur avance qu'une tentative de l'Entrepreneur de faire « *indirectement ce qui lui était interdit de faire directement* » ne peut constituer, *prima facie*, une apparence de droit en sa faveur.

PRÉJUDICE IRRÉPARABLE

- [101] L'Administrateur allègue que l'Entrepreneur n'a pas rencontré son fardeau de preuve quant au préjudice irréparable qu'il subirait faut d'obtenir la suspension.
- [102] Selon l'Administrateur, l'Entrepreneur a seulement allégué un préjudice sans fournir de preuve au soutien et il mentionne en autorité les arrêts : *Domenico & Fils (1997) inc. c. Devenco Contracting inc.*, 2012 QCCA 2208, (para. 9-11; [onglet 15]), (ci-après, « *Doménico* ») et *Fédération des coopératives funéraires du Québec c. Bureau de la normalisation du Québec*, 2009 QCCA 2445, (para. 16-18).
- [103] L'Administrateur ajoute que le préjudice que subirait l'Entrepreneur a été spécifiquement prévu et voulu par le Législateur et qu'à cet égard, il ne peut pas se qualifier de préjudice irréparable.



[104] Au soutien de sa position l'Administrateur cite la décision de l'arbitre Me Jean Philippe Ewart dans *Dion* (par. 88, 89, 97)

« [88] L'Administrateur plaide que de considérer ou caractériser que le critère du préjudice sérieux et irréparable dans un cadre de suspension d'un refus ou annulation d'adhésion est rencontré sous une atteinte à la réputation de l'Entrepreneur serait équivalent à un automatisme de consentement à une demande de suspension, puisque tout entrepreneur dont l'adhésion est refusée ou annulée ne peut poursuivre ses activités, incluant qu'une conséquence en parallèle à l'annulation est le retrait de sa licence d'entrepreneur de la Régie du Bâtiment pour les catégories visées.

[89] Le Tribunal est de principe en accord avec cet énoncé, encore plus dans un cadre d'existence d'un seul plan de garantie dans la juridiction territoriale, dont adhésion obligatoire.

[...]

[97] Toutefois, tel que mentionné précédemment, ce n'est pas une perte de clientèle ou d'achalandage qui peut résulter, seule et prise isolément, à une caractérisation de préjudice sérieux et irréparable dans le cadre du Règlement, car tel que souligné par l'Administrateur, cette perte est automatique dans un cadre d'annulation ou refus d'adhésion d'un entrepreneur par l'Administrateur. En effet, le Tribunal considère que cet énoncé se doit d'être compris dans l'approche du législateur d'instaurer un plan de garantie unique (sans les alternatives de plans en vigueur précédant les modifications du Règlement au 1er janvier 2015), cristallisant les conséquences envers un entrepreneur sans possibilité alternative d'une telle décision de l'Administrateur. Le législateur a dû prévoir cette conséquence et en accepter le constat dans sa politique réformatrice du Plan. »

[105] L'Administrateur plaide également que les préjudices invoqués par l'Entrepreneur sont de nature économique et sont susceptible d'être compensé financièrement, donc réparables.



[106] L'Administrateur conclu sur ce critère en soulignant que l'examen du caractère irréparable du préjudice doit être d'autant plus exigeant lorsque l'apparence de droit est faible, citant l'arrêt *Brassard c. La société zoologique de Québec inc.* 1995 CanLII 4710 (QC CA), (motifs du j. Lebel, para. 31) :

[31] L'opinion du juge Jacques, dans l'affaire Coutu, souligne d'ailleurs l'importance de l'examen de la qualité de l'apparence de droit et sa relation avec les autres critères qui doivent être pris en considération. Moins l'apparence de droit s'avère forte, plus la nécessité de l'examen attentif du caractère irréparable du préjudice s'impose, comme celle, éventuellement, du poids des inconvénients : (...)

(Soulignement de l'Administrateur)

BALANCE DES INCONVÉNIENTS

[107] L'Administrateur réfère à *Groupe CRH*, para. 77 et 82, à l'effet que le facteur de l'intérêt public doit être pris en compte dans l'exercice de balance des inconvénients puisque l'Entrepreneur serait en violation d'un règlement d'ordre public :

« [77] L'arrêt Metropolitan Stores et l'arrêt RJR — MacDonald établissent clairement qu'il n'y a que deux cas dans lesquels un juge saisi d'une demande d'injonction interlocutoire est dispensé de l'examen des critères du préjudice sérieux ou irréparable et de la prépondérance des inconvénients : (a) lorsque le requérant ne satisfait pas à la condition préalable de l'« apparence de droit » ou de la « question sérieuse », de sorte qu'il y a lieu de rejeter sa demande pour ce motif; et (b) lorsque l'affaire repose sur une pure question de droit. Autrement, le juge devrait examiner les critères du préjudice sérieux ou irréparable et de la prépondérance des inconvénients. [...]

[82] Même dans le cas d'une violation « claire » ou « apparente » d'une norme législative ou réglementaire objective d'ordre public, ce n'est pas tant que le critère de la prépondérance des inconvénients est éliminé, c'est plutôt que le législateur l'a lui-même préalablement déterminée; autrement dit, c'est le facteur de l'intérêt public, lequel est compris dans le critère de la balance des inconvénients, qui doit normalement l'emporter. C'est ainsi que les propos de la Cour dans



sa jurisprudence portant sur l'injonction interlocutoire et le droit « clair » doivent être compris. »

DÉCISION ET MOTIFS

LES CRITÈRES APPLICABLES

[108] Les parties ont plaidé avec raison que les critères applicables sont ceux de l'injonction interlocutoire, et ce en application d'une jurisprudence abondante.

[109] Dans l'arrêt de la Cour suprême, *Manitoba*, p. 127, l'honorable juge Beetz souligne ainsi la similitude entre ces deux recours :

« La suspension d'instance et l'injonction interlocutoire sont des redressements de même nature. À moins qu'un texte législatif ne prescrive un critère différent, elles ont suffisamment de traits en commun pour qu'elles soient assujetties aux mêmes règles ».

[110] Les critères énumérés dans *Manitoba* et qui perdurent dans la jurisprudence récente sont les suivants :

[110.1] L'apparence de droit ou « *l'existence d'une question sérieuse à juger* »;

[110.2] Le préjudice irréparable qui « *n'est pas susceptible d'être compensé par des dommages intérêts ou qui peut difficilement l'être* »;

[110.3] La prépondérance des inconvénients qui consiste à « *déterminer laquelle des deux parties subira le plus grand préjudice selon que l'on accorde ou refuse [les Demandes de suspension] en attendant une décision sur le fond* ».

LE FARDEAU DE PREUVE

[111] Les parties ont plaidé avec raison que le fardeau de preuve quant aux critères susmentionnés repose sur l'Entrepreneur.

[112] Le soussigné rejoint la position de l'Administrateur quant au fardeau alourdi qui pèse sur l'Entrepreneur en vertu de l'art. 106 al. 2 du *Règlement*, en effet la formulation de cet article prévoit spécifiquement que la règle en matière



d'arbitrage d'une décision en annulation d'adhésion, est de ne pas suspendre et la suspension demeure l'exception.

APPARENCE DE DROIT

[113] En premier lieu, le soussigné s'adresse aux allégations faites par les parties quant à la diligence et la bonne foi de leurs conduites respectives.

Allégations à l'encontre de l'Entrepreneur

[114] Sans se prononcer sur le fond du litige, le soussigné a pris note des représentations de l'Administrateur quant à un possible stratagème de l'Entrepreneur qui servirait à contourner l'applicabilité du Plan de garantie obligatoire.

[115] L'Entrepreneur n'ayant pas eu l'opportunité de présenter sa preuve, laquelle appartient au débat sur le fond, pour répondre à cette allégation, le soussigné ne peut pas se prononcer sur ce point.

Allégations à l'encontre de l'Administrateur

[116] L'Entrepreneur allègue que l'Administrateur aurait fait preuve de négligence (voire d'abus) dans l'exercice de son pouvoir décisionnel en raison notamment de la tardiveté des Décisions de l'Administrateur vis-à-vis des Quatre adresse;

[117] Le soussigné constate que l'Entrepreneur a questionné l'Administrateur par écrit sur le fondement juridique de la demande de documents et d'informations concernant les Quatre adresses alors qu'elles n'étaient plus enregistrées au Plan de garantie (Courriel du 17 septembre 2017).

[118] Il appert que cette demande de l'Entrepreneur serait restée sans réponse jusqu'à réception des Décisions de l'Administrateur qui sont l'objet des Demandes d'arbitrage.

[119] L'Administrateur a répondu à cette question dans le cadre de sa plaidoirie en se référant à plusieurs dispositions pertinentes du *Règlement* notamment :

[119.1] l'art. 93 (9°) en vertu duquel :



« L'administrateur peut annuler une adhésion lorsque l'entrepreneur se trouve dans l'une des situations suivantes :

[...]

9° il ne transmet pas les documents requis par l'administrateur ou ne fournit pas les garanties ou les sûretés exigées par l'administrateur conformément au présent règlement. »

[119.2] L'Annexe II (10°) en vertu de laquelle :

« L'entrepreneur s'engage:

[...]

10° à fournir, sur demande de l'administrateur, les plans de conception et/ou de réalisation d'architecture, de structure, de mécanique, de tuyauterie et d'électricité ainsi que les devis spécifiques à un bâtiment visé ainsi que les modifications majeures apportées à ces plans ou devis en cours de réalisation et à en autoriser la transmission par l'administrateur au syndicat bénéficiaire ».

[120] Selon l'Administrateur, la lecture combinée de l'article 93 (9°) et de l'Annexe II (10°) du *Règlement* crée une obligation de l'Entrepreneur de transmettre les documents requis par l'Administrateur concernant des « *modifications majeures* » à un bâtiment visé, obligation à laquelle l'Entrepreneur aurait refusé de se conformer, eu égard aux Quatre adresses.

[121] Selon les courriels et lettres produites dans le cadre des Demandes de suspension, il apparaît que cette explication des fondements en droit de la demande de transmission de documents concernant les Quatre adresses, n'aurait pas été communiquée antérieurement.

[122] Cela étant dit, le soussigné constate *proprio motu*, que la clause 4.27 de la Convention d'adhésion signée par l'Entrepreneur (Convention dont la validité n'a pas été contestée lors de l'audition) prévoit spécifiquement une obligation de transmettre de tels documents :



« Production de documents additionnels et demande d'informations

4.27 L'Entrepreneur qui entend conclure un ou des Contrat de garantie de Bâtiments détenus en copropriété divisé de plus de cinq (5) parties privatives doit en outre fournir à la GCR :

4.27.1 une attestation de financement;

4.27.2 des plans d'architecture, de structure, de mécanique et d'électricité avec sceau et approuvés, par la municipalité, si celle-ci l'exige, de même que les modifications à ces plans s'il survient des modifications majeures en cours de réalisation;

4.27.3 une étude de sol complète;

4.27.4 une copie de la note d'information prévue aux articles 1787 et suivants du Code civil du Québec;

4.27.5 une copie du permis de construction délivré par la municipalité;

4.27.6 une copie des contrats préliminaires intervenus avec tout Bénéficiaire »

[Nos soulignements]

[123] Considérant ce qui précède ainsi que le stade préliminaire de Demandes de suspension de nature interlocutoire, le soussigné ne peut pas souscrire aux allégations de l'Entrepreneur quant à la négligence et/ou mauvaise de foi de l'Administrateur.

Analyse prima facie

[124] Considérant le critère assoupli développé dans l'arrêt *American Cyanamid Co. v. Ethicon Ltd.*, [1975] 1 All E.R. 504., en vertu duquel l'Entrepreneur doit convaincre le Tribunal de « l'existence d'une question sérieuse à juger, par opposition à une réclamation futile ou vexatoire. ».

[125] Considérant que les prétentions en droit de l'Entrepreneur présentent des fragilités.



- [126] Le soussigné conclut que le droit de l'Entrepreneur n'est pas clair mais que certaines de ses prétentions lui confèrent une apparence de droit si précaire soit-elle.
- [127] Le soussigné ne peut conclure que la réclamation de l'Entrepreneur dans ses Demandes d'arbitrage soit « *futile ou vexatoire* » et conçoit que les éléments suivants confèrent à l'Entrepreneur une *apparence de droit* et/ou posent une *question sérieuse* :
- [127.1] L'interprétation de l'article 2 (2°) b) du *Règlement*, quant à la définition des bâtiments visés.
- [127.2] Les allégations de l'Entrepreneur à l'effet que la conduite de l'Administrateur aurait créé chez lui, une attente légitime que son adhésion serait maintenue.
- [127.3] Les allégations de l'Entrepreneur à l'effet que les communications échangées avec l'Administrateur manquaient de clarté quant aux conséquences de la non-communication de documents concernant les Quatre adresses.
- [128] Ceci étant dit, à la lumière de la preuve (incomplète) aux Deux dossiers à ce stade interlocutoire, le soussigné souligne que la pente à remonter pour l'Entrepreneur lui paraît raide.

PRÉJUDICE IRRÉPARABLE

- [129] L'Administrateur soumet que la Convention d'adhésion intervenue entre l'Entrepreneur et l'Administrateur et sa Clause 11.11 doivent encadrer le pouvoir discrétionnaire de l'arbitre en vertu de l'article 106 al. 2 du *Règlement*.
- [130] Les parties n'ont pas plaidé quant à la hiérarchie des sources de droits qui s'appliquent à l'instance arbitrale régie par la *Règlement*, et le soussigné n'a pas à se prononcer sur la nature contraignante ou non de la Convention d'adhésion vis-à-vis du Tribunal d'arbitrage.
- [131] Cependant, ladite Convention d'adhésion lie l'Entrepreneur et informe l'analyse du soussigné en l'instance.



[132] Il est notable aux yeux du soussigné que cette Clause 11.11 assujettit l'analyse du critère du préjudice irréparable à la :

« [...] *considération [du] préjudice que pourrait subir le public et la GCR si la décision de la GCR était suspendue compte tenu notamment des dossiers de l'Entrepreneur* ».

[Notre soulignement]

[133] En l'espèce, le soussigné est d'avis qu'il doit évaluer le critère du préjudice irréparable en prenant en considération *le préjudice que pourrait subir le public*, en l'occurrence : les Bénéficiaires.

[134] C'est d'ailleurs l'approche que la Cour d'appel adopte dans *Consortium MR Canada Itée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211.

[135] L'Administrateur n'a pas allégué que l'Entrepreneur pourrait mettre en danger le public dans le cadre de ses projets de constructions si ses activités devaient reprendre à la suite d'une suspension de l'annulation d'adhésion.

[136] L'Entrepreneur a présenté une preuve à l'effet qu'une cinquantaine de Bénéficiaires pourraient subir un préjudice grave en raison du retard de livraison des unités, notamment en raison du mode de financement de leur achat et de l'usage résidentiel des unités.

[137] Ainsi « *compte tenu notamment des dossiers de l'Entrepreneur* » et prenant en considération « *le préjudice que pourrait subir le public* », le soussigné considère que le critère du préjudice irréparable est applicable en l'instance.

[138] Pour les motifs qui précèdent, il n'est pas nécessaire d'analyser en détails le préjudice sérieux ou irréparable subi par l'Entrepreneur.

[139] Le soussigné considère cependant que le préjudice basé uniquement sur la situation de l'Entrepreneur, à l'exclusion du préjudice que pourraient subir les Bénéficiaires, ne rencontrerait pas le critère du préjudice irréparable, et ce pour les raisons soumises par l'Administrateur :

[139.1] Les préjudices allégués sont de nature à être compensés financièrement.



[139.2] L'intention du législateur étant donnée la formulation de l'Article 106.2 du *Règlement* vise à ce que la suspension constitue l'exception et non la règle.

Balance des inconvénients

[140] Le soussigné rejoint l'analyse de l'Administrateur en ce qui concerne le poids d'une législation d'ordre public dans la balance des inconvénients.

[141] Tel qu'il a été plaidé lors de l'audition, l'arrêt *Groupe CRH* (para. 82) indique que dans le contexte législatif d'ordre public,

« [...] *c'est le facteur de l'intérêt public, lequel est compris dans le critère de la balance des inconvénients, qui doit normalement l'emporter.* »

[142] Le soussigné estime effectivement que l'esprit du *Règlement*, tel qu'exprimé à l'article 110 de sa loi habilitante, la *Loi sur le bâtiment*, pèse en faveur de la protection du public :

110. La Régie a pour mission de surveiller l'administration de la présente loi, notamment en vue d'assurer la protection du public.

[143] Le soussigné reprend ici la position exprimée par le Procureur général du Québec intervenant dans un débat en Cour supérieure dans *Les Habitations Sylvain Ménard Inc. c. Gilles Lebire, es qualités d'arbitre, et al.*, 500-17-034723-075 (C.S.) (requête en annulation de la sentence arbitrale de M^e Gilles Lebire) cité dans la sentence arbitrale *Gouin et Habitations Rea inc.*, 2015 CanLII 92450 (QC OAGBRN):

[33] Le Procureur général du Québec s'exprimait ainsi alors qu'il intervenait dans un débat concernant une sentence arbitrale rendue en vertu du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* où il avait été appelé :

"... le système d'arbitrage vient s'insérer dans une politique législative globale visant l'établissement d'un régime complet de



protection du public dans le domaine de la construction résidentielle." ^[1]

- [144] Ainsi la suspension de la Décision de l'Administrateur permettra de répondre à l'objectif de protection du public :
- [144.1] en permettant à l'Entrepreneur de respecter son obligation envers les bénéficiaires quant à l'exécution complète des travaux
 - [144.2] en assurant que l'Administrateur exercera son obligation de contrôler de la qualité des projets (Éco-quartier et Trigone Delson)
 - [144.3] en évitant que des bénéficiaires ne subissent un préjudice important du fait d'un retard de livraison de la Production du printemps.

CONCLUSIONS

- [145] Le Soussigné accueille les Demandes de suspension de l'Entrepreneur selon les modalités suivantes :
- [145.1] La suspension dure jusqu'à l'instruction au fond des Demandes d'arbitrage qui est fixée pour trois (3) jours, du 18 au 20 mars 2019.
 - [145.2] La présente sentence interlocutoire peut être modifiée ou révoquée sur la base de faits nouveaux.
 - [145.3] La suspension accordée est temporaire, et le Tribunal d'arbitrage conserve juridiction.
 - [145.4] Le président du tribunal avise les parties qu'il conserve juridiction sur toute(s) question(s) de pièce(s), procédure(s), règle(s) de droit et de preuve applicable incluant règle(s) de procédure à suivre et afin de régler toute(s) question(s) d'échéancier, preuve(s) et procédure(s) qui ne feraient pas l'objet d'un accord entre les parties.



POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE la requête de suspension de la décision d'annulation de l'adhésion de l'Entrepreneur émise par l'Administrateur en date du 28 septembre 2017 dans le dossier *Éco-Quartier de la Gare (Brossard) phase 1 c. Garantie Construction Résidentielle*, S18-101701-NP, sujette aux considérations et conclusions, conditions, paramètres et délais indiqués aux présentes et que la présente suspension dure jusqu'à décision finale suivant instruction sur le fond;

ACCUEILLE la requête de suspension de la décision d'annulation de l'adhésion de l'Entrepreneur émise par l'Administrateur en date du 28 septembre 2017 dans le dossier *Société en commandite Trigone Delson c. Garantie Construction Résidentielle*, S18-101702-NP, sujette aux considérations et conclusions, conditions, paramètres et délais indiqués aux présentes et que la présente suspension dure jusqu'à décision finale suivant instruction sur le fond;

RÉSERVE le droit des parties, advenant que des faits nouveaux le justifient, de demander au Tribunal la révocation ou la modification de la présente décision et ordonnance en suspension;

CONVOQUE les parties à une audience sur le fond pour les 18, 19 et 20 mars 2019.

AVEC FRAIS à être départagés conformément à l'article 123 du Règlement (B-1.1, r8) à part égale entre l'Entrepreneur et l'Administrateur.

Montréal, le 22 février 2019

Michel A. Jeannot, CI Arb.
Arbitre / CCAC



Doctrine et jurisprudence soumise et consultée

Commission scolaire de Montréal c. Alliance des professeures et professeurs de Montréal, 2007 QCCA 1430, par. 11

Droit de la famille – 113901, 2011 QCCA 2263, par. 1

X (Dans la situation de), 2006 QCCS 5205

Brassard c. La Société zoologique de Québec Inc. 1995 CanLII 4710 (QC CA)

World Assurances Inc. c. Al Imam, 2012 QCCS 4692

Assoc. de la construction du Québec c. Structures Yamaska Inc., 2003 CanLII 27856 (QC CQ), (confirmé en appel : *Structures Yamaska Inc. c. Association de la construction du Québec*, 2004 CanLII 44589 (QC CA))

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Desindes, 2004 CanLII 47872 (QC CA)

Ebrahimi c. Kheirkah, 2007 QCCS 159

Garantie habitation du Québec Inc. c. Quirion 2018 QCCQ 1549

Directeur des poursuites criminelles et pénales c. Reeves, 2015 QCCQ 203

Vincent c. Constructions Sydobert Inc., 2015 CanLII 59907 (QC OAGBRN)

Simplex Grinnel Inc. c. Cégep de Sainte-Foy, 2012 QCCS 4512

Samson c. Viandes du Breton Inc., 2009 QCCS 4853

Denis FERLAND et Benoît EMERY, *Précis de procédure civile du Québec*, Vol. 2, 5^e édition, Cowansville, Éditions Yvon Blais

Domenico & Fils (1997) Inc. c. Devenco Contracting Inc., 2012 QCCA 2208

Fédération des coopératives funéraires du Québec c. Bureau de la normalisation du Québec, 2009 QCCA 2445

Claude Dion Entreprise Inc. et Garantie Construction Résidentielle (GCR), (O.A.G.B.R.N., 2016-10-25), AZ-51339515

Ville de Pointe-Claire c. Tribunal administratif du Québec, 2017 QCCS 2652, par. 26 (requête pour permission d'appeler rejetée 2017 QCCA 1391)

4232-1158 Québec Inc. c. Hino Diesel Trucks (Canada) Ltd, 2002 CanLII 9457 (QC CS)

Groupe CRH Canada Inc. c. Beauregard, 2018 QCCA 1063

Manitoba (P.G.) c. Metropolitan Stores Ltd, [19877] 1RCS 110

Groupe CRH Canda Inc. c. Beauregard, 2018 QCCA 1063

Neumann c. Collège des médecins du Québec, 2017 QCCS 1871

Claude Dion Entreprise Inc. et Garantie Construction Résidentielle (GCR), (O.A.G.B.R.N., 2016-10-25), Me Jean Philippe Ewart

9187-0725 Québec Inc. c. Régie du bâtiment du Québec, 2013 QCCRT 587

RJR-Macdonald Inc. c. Canada (Procureur général), [1994] 1 RCS

Cinéplex Divertissement (Cinéma Ste-Foy) c. Lefebvre, 2018 QCCS 5500

