



Décision arbitrale

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

Considérant les effets potentiels de cette décision arbitrale sur l'application du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et sur le droit pour les consommateurs de bénéficier des avantages que confère celui-ci, ladite décision fait présentement l'objet d'une demande de révision (pourvoi en contrôle judiciaire) devant la Cour supérieure.

**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

**Demandes de révision des décisions de l'Administrateur
(art. 106 al. 1 du *Règlement*)**

Arbitre : M^e Michel A. Jeannot

Pour l'Entrepreneur : M^e Pierre-Olivier Baillargeon

Pour l'Administrateur : M^e Dominique Vallières

Date de l'audition : 18 et 19 mars 2019

Date de la Décision : 9 mai 2019

Identification complète des parties

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

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

Et leur procureur :

Me Pierre-Olivier Baillargeon
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



PLUMITIF

- 2018.11.19 Conférence préparation/de gestion (sous forme téléphonique). Proposition, de consentement et le tribunal a entériné la réunion d'actions pour les 2 dossiers. Ajournement de l'appel conférence pour fins de discussions entre les parties
- 2018.11.20 Conférence préparatoire/de gestion (sous forme téléphonique) et discussion. Discussion sur un calendrier des échéances et quant aux disponibilités pour fixer audience sur Requêtes de suspension sur une base interlocutoire
- 2018.12.10 Dates (10 et 11 décembre 2018) préliminaires retenues pour audience sur Requêtes de suspension sur une base interlocutoire des décisions d'annulation des accréditations des Entrepreneurs — décisions émises par l'Administrateur du plan de garantie
- 2018.12.10 Ouverture d'enquête et audition sur moyens interlocutoires, salle 22.03 du Tribunal administratif du Québec. À l'ouverture de l'audience : suspension fut requise par les procureurs afin d'explorer des modes alternatifs de résolution des conflits et plus particulièrement si une entente transaction est possible. Au retour de la suspension : les parties demandent d'ajourner et reporter au début janvier 2019. Les dates des 17 et 18 janvier 2019 sont alors retenues.
- 2019.01.16 Demande de report de la date de présentation de l'ordonnance de sauvegarde. Les dates suggérées sont à compter du début février 2019 et les dates des 4 et 5 février 2019 sont, par la suite, retenues.
- 2019.02.04 Audience (4 et 5 février 2019) quant aux Requêtes de suspension sur une base interlocutoire des décisions d'annulation de l'Entrepreneur — décisions émises par l'Administrateur du plan de garantie
- 2019.02.22 Décision de l'arbitre sur les Requêtes de suspension des décisions d'annulation de l'Entrepreneur – décisions émises par l'Administrateur du plan de garantie pour valoir jusqu'à décision finale
- 2019.03.18 Audience sur le fond (18 et 19 mars 2018), salle 22.02 du Tribunal administratif du Québec
- 2019.05.06 Décision



INTRODUCTION

- [1] La présente décision arbitrale concerne conjointement les deux (2) dossiers d'arbitrage suivants (ci-après, collectivement les « **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 leurs preuves, considérant de part et d'autre que les faits sont similaires ; il y eut donc preuve commune.
- [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 (et vice versa).

MANDAT ET JURIDICTION

- [4] Le Tribunal est saisi des dossiers par nomination du soussigné par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) en date du 17 octobre 2018, dans les Dossiers et suivant nomination sous l'égide du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B -1.1, r.02) et ci-après, le « **Règlement** ».

OBJET DU LITIGE

- [5] Les Demandes d'arbitrage dans ces deux Dossiers (ci-après, les « **Demandes d'arbitrage** ») concernent la révision des 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** ») et 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** »).
- [6] Les parties demandent au soussigné de déterminer si les bâtiments dont les adresses sont listées ci-dessous (ci-après, les « **Quatre adresses** ») sont des bâtiments visés par le Règlement et donc soumis au Plan de garantie :



6300 rue de Chambéry, Brossard
6400 rue de Chambéry, Brossard
6005-6105 rue de Chateauneuf, Brossard
145 avenue de l'Harmonie, Delson

BRÈVE MISE EN CONTEXTE

- [7] L'Entrepreneur fut initialement, et à sa demande, accrédité au Plan de garantie de l'Administrateur et pour les Quatre adresses ci-haut identifiées.
- [8] Les Quatre adresses auraient, en temps utile, subi des « modifications » qui feraient en sorte que les bâtiments seraient alors composés de plus de *quatre* (4) parties privatives superposées.
- [9] Pour cette raison, l'Entrepreneur considère que les Quatre adresses ne sont pas visées par le Plan de garantie obligatoire étant donné que le Règlement ne s'applique pas aux bâtiments comprenant plus de quatre (4) parties privatives superposées.
- [10] L'Entrepreneur a ainsi indiqué à l'Administrateur qu'il ne souhaitait plus procéder à l'enregistrement d'unité au sein des Quatre adresses au Plan de garantie.
- [11] L'Administrateur a par la suite indiqué à l'Entrepreneur la procédure à suivre pour annuler l'enregistrement desdites Quatre adresses.
- [12] L'Administrateur a alors demandé que lui soient fournis des documents au soutien de la « désinscription » du Plan de garantie pour les Quatre adresses.
- [13] Pour des raisons à distraire de la présente, 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 Dossiers, un avis de décision d'annulation de l'adhésion de l'Entrepreneur (ci-après, « **Décision de l'Administrateur** »).
- [14] 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 ; »

[15] 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. »

[16] Concernant Trigone Delson, la Décision est en essence identique à l'exception du paragraphe ayant trait aux frais, recherchant *inter alia* :

« 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). »

[17] 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.



- [18] 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).
- [19] L'Entrepreneur présente ses Demandes d'arbitrage en contestation des Décisions de l'Administrateur en date du 17 octobre 2018, incluant *ab initio* des demandes de suspension sur une base interlocutoire.
- [20] 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 effectivement assujetties au Plan de garantie obligatoire.
- [21] 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 autres) motive les demandes de suspension.
- [22] L'audition des demandes de suspension des décisions de l'Administrateur dans les Dossiers s'est déroulée les 4 et 5 février 2019 et fut accueillie par décision interlocutoire (motivée) du soussigné en date du 22 février 2019.
- [23] Lors de l'enquête et audition sur le fond dans les Deux dossiers, qui s'est déroulée les 18 et 19 mars 2019, les parties ont convenu de limiter le litige à la question suivante :
- [23.1] Les bâtiments sis aux Quatre adresses sont-ils visés par le *Règlement* ?
- [24] Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici avec force de détails tout un chacun des éléments qui furent mis en preuve et/ou qui m'ont été plaidés. Je me permettrai de limiter mon sommaire aux éléments importants ou ginglymes de mon processus décisionnel.

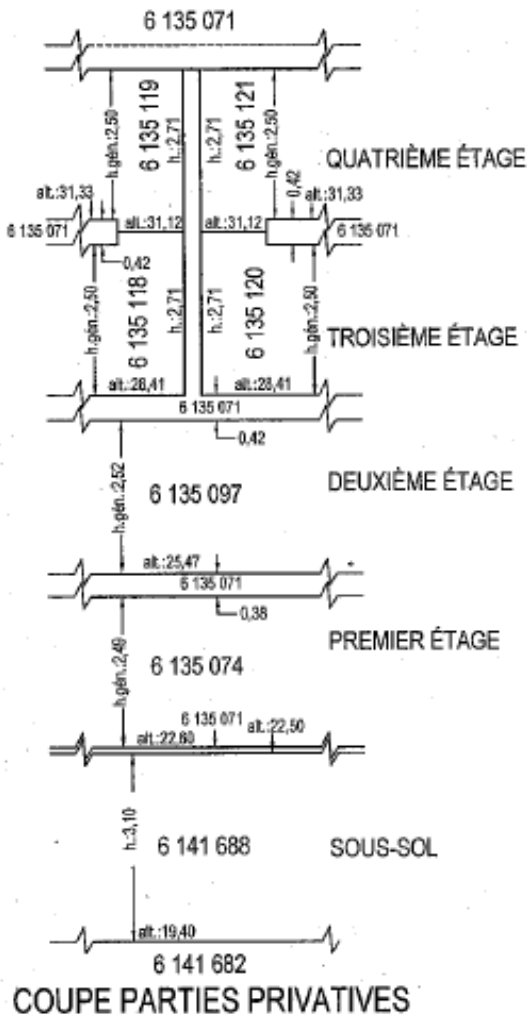
POSITION DE L'ENTREPRENEUR

- [25] Selon l'Entrepreneur, les bâtiments sis aux Quatre adresses comportent cinq (5) lots donc cinq (5) parties privatives superposées dont le premier niveau se trouve au niveau garage (où s'imbrique la zone de gymnase/atelier), et dont les deux derniers niveaux sont composés de parties privatives ayant chacune un numéro de lot et qui sont incluent dans une seule et même unité d'habitation.
- [26] En substance, la position de l'Entrepreneur à l'effet que les bâtiments sis aux Quatre adresses sont des bâtiments de plus de quatre (4) parties privatives



superposées puisqu'ils sont dotés de cinq (5) numéros de lots privatifs superposés.

- [27] Le plan de coupe des parties privées du 63000 Chambéry extrait de la pièce E-15 est reproduit ci-dessous aux fins de faciliter repérage et lecture de la présente décision arbitrale :



La notion de « parties privées superposées »

- [28] L'Entrepreneur allègue que l'évolution législative du *Règlement* suggère une volonté du Législateur de privilégier la notion de « partie privée » par opposition à celle de logement (sauf en matière de coopérative).
- [29] L'Entrepreneur initie ses représentations en soulignant qu'historiquement, le Législateur avait privilégié une distinction en fonction de la hauteur des bâtiments

que l'on retrouvait dans les termes de la licence d'entrepreneur 30 et 31 qui a précédé la licence de la RBQ 1.1.2 et 1.1.3.

- [30] L'Entrepreneur souligne que la première mouture du *Règlement* parlait (en matière de copropriété) non pas de logements ou de « parties privatives » mais uniquement d'« étages ».
- [31] Le Règlement tel qu'adopté le 17 juin 1998, à son article 2 (2) b), fait référence à « *un bâtiment multifamilial à partir du duplex d'une hauteur de bâtiment de moins de 4 étages* ».
- [32] On me suggère que je dois comprendre que ce raisonnement avait pour but d'harmoniser le vocabulaire avec le Règlement sur la qualification professionnelle, mais sans toutefois en faire une démonstration.
- [33] L'Entrepreneur soumet qu'il ne faut pas confondre « étage » et logement, et se référant au Journal des débats de l'Assemblée nationale, 35^e législature, 1^{ère} session, 29 novembre 1994 au 13 mars 1996 (page 3), il souligne que dans le cadre des débats entourant le projet de règlement, on prend soin de lire non pas quatre logements mais bien quatre étages, une distinction qui viserait notamment à offrir une protection plus large au public.
- [34] L'Entrepreneur souligne qu'historiquement, le terme « logement » n'apparaissait au *Règlement* que dans le cas d'application des dispositions en matière coopérative, bâtiment multifamilial de plus de *cinq* (5) logements détenus par un organisme à but non lucratif ou une coopération.
- [35] L'Entrepreneur réfère ensuite aux projets de modifications du Règlement publiés le 4 octobre 2000 qui propose alors de remplacer la qualification de bâtiments de « moins de 4 étages et de plus de 5 unités privatives » par « de plus de 5 parties privatives », et cite l'Avis qui précède lesdites modifications :

« Ce projet de règlement a pour objet d'appliquer la garantie des bâtiments résidentiels neufs aux bâtiments multifamiliaux détenus en copropriété divise selon leur type de construction plutôt qu'en fonction de leur hauteur de bâtiment comme c'est le cas en vertu de la réglementation actuelle ».

- [36] On me dirige ensuite vers la mouture 2001 du *Règlement* au chapitre des définitions (article 2, par. 2 c)) où il y est fait référence à un « *bâtiment multifamilial de construction incombustible comprenant au plus de 4 parties privatives superposées* ».



- [37] On me suggère dans cette mouture 2001 du *Règlement* que le Législateur introduit la notion de « parties privatives superposées » confirmant sa volonté de s'éloigner du critère de la hauteur de bâtiment.
- [38] En 2014, le Législateur complète la qualification des bâtiments visés au *Règlement*, en ajoutant une exclusion des espaces de stationnement et de rangement de l'algorithme du calcul des parties superposées.
- [39] Conséquemment, le *Règlement* en vigueur depuis 2014 crée une exception d'application pour les bâtiments de plus de quatre (4) parties privatives superposées (devant exclure les stationnements et les espaces de rangement).
- [40] L'Entrepreneur plaide également que le Législateur, tant en anglais qu'en français, a choisi de renforcer la notion de partie privative superposée et non une notion d'unité de logement et cite la version anglaise du *Règlement* et plus particulièrement la division II, article 2 (1) (b) où l'on prévoit :
- « ... a multifamily building comprising no more than 4 private portions stacked one above the other without taking into account, in calculating those 4 portions, the private spaces used for parking or storage. »*
- [41] L'Entrepreneur se penche ensuite sur ce terme de « partie privative » et se réfère alors au Journal des débats de l'Assemblée nationale, 34^e législature du mardi 17 septembre 1991, *Étude détaillée du projet de loi 125 du Code civil du Québec* (page 1), où le ministre de la Justice de l'époque, expliquant les motivations des modifications à l'article 1084 du *Code civil du Québec*, explique que le mot « fraction » qui y appert alors sera changé pour « partie privative » en expliquant que ce qualificatif, bien que non essentiel, pourrait à la rigueur porter à confusion, car : « la partie ne devient divisée qu'au moment de la création d'une fraction. ».
- [42] Le procureur de l'Entrepreneur m'explique que ce qu'il faut comprendre c'est que, dans ses mots : « *la partie privative, c'est le lot* » (*sic*).
- [43] Selon l'Entrepreneur « lot » est synonyme de « partie privative » puisque le ou les copropriétaires qui en seront les propriétaires en disposeront à leur guise, « *leur volume, dans leur espace* » (*sic*).
- [44] Les bâtiments sis aux Quatre adresses ne sont certes pas composés de plus de quatre (4) unités de logement superposées, cependant ils sont composés de cinq (5) numéros de lots privatifs superposés, ce qui, selon l'Entrepreneur, exclut lesdits bâtiments du champ d'application du *Règlement*.



Un « lot » serait une « partie privative » au sens du Règlement

- [45] L'Entrepreneur a fait témoigner son expert arpenteur-géomètre : Monsieur Vital Roy (ci-après « **Monsieur Roy** ») sur la notion de lot.
- [46] Monsieur Roy a témoigné quant au rôle de l'arpenteur géomètre et aux actes réservés que constituent le bornage, le piquetage de lots et opérations cadastrales.
- [47] Selon l'Entrepreneur, se basant sur le témoignage de Monsieur Roy, les bâtiments sis aux Quatre adresses comportent cinq (5) lots donc cinq (5) parties privatives superposées, dont le premier niveau, se trouve au niveau garage (où s'imbrique la zone de gymnase/atelier), ce qui est confirmé par les déclarations de copropriété respectives. On me réfère à un extrait de la déclaration de copropriété du 6300 Chambéry section 1.2 :

« Conformément aux dispositions de la déclaration de copropriété initiale, le déclarant a érigé à l'intérieur des limites du lot 6 087 800 un bâtiment comportant cinquante-huit (58) unités d'habitation et un (1) gymnase/atelier, portant le numéro 6300 Chambéry unité 101 à 325, ville de Brossard. Cette bâtisse comporte cinq (5) parties privatives superposées. Au premier niveau se trouvent entre autres un (1) garage, les rangements et le gymnase/atelier ; »

Les unités composées de deux numéros de lots

- [48] Se référant toujours au témoignage de Monsieur Roy ainsi qu'aux déclarations de copropriété des Quatre adresses, l'Entrepreneur allègue qu'une partie privative est un lot et donc, s'il y existe plus qu'un lot, *ipso facto*, il existe plus qu'une partie privative.
- [49] Pour chacune des Quatre adresses, les unités privatives situées au 3^e et 4^e étage des bâtiments sont dotées de deux (2) numéros de lot, ce qui est visuellement illustré par les plans de coupe cadastraux en annexe des certificats de localisation pour chaque bâtiment.
- [50] La définition de « Fraction » retrouvée à la déclaration de copropriété indique :

« Comprend une partie privative (incluant à titre accessoire certains droits de jouissance exclusive de certaines parties communes à usage restreint) et une quote-part des parties communes et, le cas échéant, l'ensemble des fractions constituées aux termes de chaque déclaration de copropriété concomitante »

(Soulignement du soussigné)



- [51] L'Entrepreneur soumet que la déclaration de copropriété est « la bible » de la copropriété, *a contrario*, les plans d'architecte ne sont que les documents utiles à initier l'ouvrage où très sommairement, on identifie des « espaces » pour que soit libre à l'Entrepreneur/promoteur de diviser ces espaces (en vue de lotissement).
- [52] Se référant, à nouveau, à certaines définitions au sein de la déclaration de copropriété, l'Entrepreneur souligne qu'il appartient au promoteur/bâtitteur, à son entière et complète discrétion de scinder et/ou de diviser verticalement « l'espace » dont il est propriétaire.
- [53] Il ressort également du témoignage de Monsieur Roy que c'est l'Entrepreneur/promoteur qui a le pouvoir et l'autorité de décider de la division cet espace pour le lotissement, puisque c'est alors « sa construction » et que cet exercice se reflète par la suite à la déclaration de copropriété.
- [54] L'Entrepreneur fait un retour sur l'article 2 du *Règlement* et des définitions reprises à la déclaration de copropriété, ainsi que les articles 1038 et suivants du *Code civil du Québec* pour conclure que les unités composées de deux lots sont effectivement composées de deux « parties privatives » lesquelles sont superposées.

Le gymnase/atelier

- [55] Afin de faciliter compréhension par le soussigné du point de vue de l'Entrepreneur, on me propose de simplifier l'exercice de réflexion en prenant pour exemple la déclaration de copropriété du 6300 Chambéry.
- [56] À chaque lot est identifiée une quotepart (pourcentage) dans les parties communes. C'est dire que chacun des lots devra assumer leur quotepart respective des frais afférents à la copropriété dans son ensemble.
- [57] L'Entrepreneur ayant identifié l'espace gymnase/atelier comme un espace défini par le numéro de lot 6 141 688, indique qu'il lui est attribué une quotepart des charges des parties communes à 0,41 % pour un nombre de votes de 41.
- [58] Bien que la superficie de ce lot ne m'ait pas été fournie, on me permet néanmoins de comparer ce lot avec un lot miroir, le 6 284 464 qui est de forme rectangulaire et d'une superficie de 4,7 m² (ou +/- 50 pieds²).
- [59] Il s'agit d'un espace « aérien » puisqu'aucune limite ou barrière physique ne permet de le localiser, aucun mur, aucune cloison, aucune marque sur les planchers, sur les plafonds (etc.) ne permettent à quiconque n'est pas soit un



spécialiste soit spécialement outillé d'équipement hautement spécialisé de l'identifier ou encore le localiser avec force de détails ou précisions.

- [60] Selon l'Entrepreneur, pour déterminer si un bâtiment est visé par le *Règlement* il faut simplement examiner la configuration du bâtiment en fonction de ses numéros de lot ou, subsidiairement s'en remettre au contenu de la déclaration de copropriété.
- [61] De façon supplétive, l'Entrepreneur allègue que la partie privative qui est décrite comme étant un « gymnase/atelier » ne doit pas être assimilée à un stationnement ou un rangement (ce qui aurait pour effet de l'exclure du calcul des parties privatives superposées), car cette qualification de « gymnase/atelier » se trouve enchâssée dans la déclaration de copropriété.
- [62] L'Entrepreneur ajoute que la destination en matière de copropriété, par exemple celle de « gymnase/atelier », ne peut être modifiée que par le biais d'un mécanisme relativement lourd et complexe qui n'a pas eu lieu en l'instance.
- [63] L'Entrepreneur consent qu'il soit permis à la copropriété de se définir, au fil du temps, qu'elle est de nature évolutive mais il soumet qu'avant tout changement ou amendement, la copropriété prend source à la déclaration de copropriété.
- [64] Cette déclaration de copropriété reflète la vision de l'Entrepreneur/promoteur lequel a proposé un projet à des consommateurs quitte à ce qu'un jour, en temps et lieu le syndicat de la copropriété puisse le redéfinir.

Interprétation stricte du Règlement

- [65] L'Entrepreneur souligne que ce sont les enseignements de la Cour Suprême dans l'arrêt Québec (Communauté urbaine) c. Corp. Notre-Dame de Bon-Secours¹, sous la plume du juge Gauthier, à la page 18, qui devront guider l'interprétation du Règlement à laquelle le soussigné doit se prêter :

« [...] lorsque le législateur prévoit une règle générale et énumère certaines exceptions, ces dernières doivent être considérées comme exhaustives et dès lors, interprétées de façon stricte »

- [66] Selon l'Entrepreneur, à partir du moment où le Législateur a pris soin d'énumérer spécifiquement les exceptions, ces exceptions doivent être interprétées de manière restrictive et non pas de façon large et libérale ou pour reprendre les termes du professeur Pierre-André Côté² :

¹ [1994] 3 R.C.S.

² *Interprétation des lois*, 4^e édition, Montréal, Les Éditions Thémis, 2009, page 581



« *Le principe est donc que les exceptions ne doivent pas être étendues : dans le doute, on doit favoriser l'application de la règle générale plutôt que celle de l'exception* »

- [67] On me suggère que le soussigné ne doit pas se poser la question de ce qu'il pourrait possiblement advenir d'une ou plusieurs parties privatives superposées une fois que les copropriétaires prendront pleinement charge de leur propriété et/ou que le syndicat ne sera plus sous le contrôle de l'entrepreneur/promoteur (qu'ils autorisent modification à la déclaration de copropriété ou qu'on module la destination d'une ou plusieurs parties privatives).
- [68] L'Entrepreneur soumet que la documentation fournie en preuve est sans ambiguïté ce qui ne laisse à l'arbitre aucune discrétion pour interpréter un texte lui-même clair.
- [69] Selon l'Entrepreneur, le soussigné doit statuer en fonction du bâtiment au moment de la « conclusion contractuelle » (*sic*) qui s'opère par le biais de la déclaration de copropriété et s'abstenir d'envisager de possibles évolutions ou modifications futures.
- [70] Se référant, de plus, au *Précis d'interprétation législative* sous la plume de Stéphane Beaulac, Ph.D.³, l'Entrepreneur soumet que le soussigné devrait s'abstenir de moduler le texte législatif ou d'y pallier, car :
- « [...] *l'interprète n'est pas censé enlever des termes aux textes législatifs, pas plus qu'il n'est censé y en ajouter. Il existe ainsi une présomption en interprétation des lois contre la suppression ou l'addition de mots ou expressions* ».
- [71] En vertu d'une telle présomption interprétative, le soussigné doit lire le *Règlement* en présumant que chaque terme, chaque phrase, chaque alinéa, chaque paragraphe a été rédigé délibérément, en vue de produire quelque effet (comprendre que nous faisons référence à la vieille maxime à l'effet que « *le législateur ne parle pour ne rien dire* » ou (avec plagiat) que le texte de loi ne contient pas de « *redondance terminologique* »⁴).
- [72] Est au même effet le texte d'André-Pierre Côté⁵, aux pages 316, 321, 580 et 583, soumises par l'Entrepreneur au soutien de sa plaidoirie.
- [73] On me propose que la position de l'Administrateur requière une interprétation inappropriée du *Règlement* qui équivaldrait à le remodeler par voie d'arbitrage

³ *Méthodologie générale*, Charte canadienne et droit international, ISBN 978-0-433-45339-0, page 107

⁴ *Méthodologie générale*, Charte canadienne et droit international, ISBN 978-0-433-45339-0, page 108

⁵ *Interprétation des lois*, 4^e édition, Montréal, Les Éditions Thémis, 2009, pages 316 et suivantes



alors que ce *Règlement* a d'ailleurs fait l'objet, au cours des années, de plusieurs modifications de la part du Législateur.

- [74] Le Législateur aurait eu tout le loisir de faire les modifications qu'il souhaite et n'a pas voulu compter le nombre d'« unités d'habitation » superposées, soit chaque porte ou chaque loquet mais a plutôt fait le choix d'une notion large de « parties privatives superposées », excluant uniquement les stationnements et les rangements.
- [75] Selon l'Entrepreneur, pour l'application du *Règlement* aux fins de qualifier un bâtiment visé ou non, le soussigné a seulement à compter le nombre de lots en superposition, lesquels selon lui sont des « parties privatives ».
- [76] Le *Règlement* ne souffrirait pas d'ambiguïté et l'Entrepreneur a respecté le *Règlement* puisque les bâtiments sis aux Quatre adresses ne sont pas visés.
- [77] La seule décision envisageable à laquelle devrait arriver le soussigné est que les bâtiments ne sont pas visés par le *Règlement*.

POSITION DE L'ADMINISTRATEUR

- [78] L'Administrateur initie ses représentations par un bref rappel sur le fardeau de la preuve puis sur le rôle de l'arbitre.

Fardeau de la preuve et rôle de l'arbitre

- [79] L'Administrateur rappelle que le fardeau de la preuve repose sur l'Entrepreneur contestant la décision de La Garantie de Construction Résidentielle (GCR).
- [80] De surcroît, l'Administrateur rappelle citant *Construction Réal Landry inc. c. Rae, 2011 QCCA 1851* que le rôle du soussigné n'est pas de vérifier si les décisions de l'Administrateur sont les meilleures solutions possibles, mais seulement de s'assurer que lesdites décisions sont conformes au Plan de garantie, voir décision.
- [81] En réplique aux arguments de l'Entrepreneur, l'Administrateur revient sur l'historique des modifications du *Règlement* afin d'identifier l'intention du Législateur qui a motivé ces modifications.

Historique des modifications au *Règlement*

- [82] L'Administrateur réfère à *Garantie habitation du Québec inc. c. Quirion, 2018 QCCQ 1549* et souligne qu'à sa naissance le 1^{er} janvier 1999, le premier Régime étatique québécois du plan de garantie obligatoire en matière de bâtiments résidentiels neufs s'appliquait, *inter alia* à « un bâtiment multifamilial à partir du



duplex d'une hauteur de bâtiment de moins de 4 étages », en vertu de l'article 2, par. 2 b.

[83] En 2002, le législateur a modifié le *Règlement* en raison notamment de la confusion entourant la définition d'étage, de sorte que cette notion est remplacée par celle de « partie privative », à l'article 2, par. 2 b.

[84] Cette interprétation des motifs du Législateur est soutenue par la décision *Belley (Re)*, 2005 CanLII 59105 (OAGBRN) :

« [10] A l'annexe A du Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs en construction et des constructeurs-propriétaires, « étage » est défini comme suit :

Dans la présente annexe on entend par :

« étage » : la partie d'un bâtiment délimitée par la face supérieure d'un plancher et celle du plancher situé immédiatement au-dessus ou, en son absence, par le plafond ;

[11] 1 (...) L'ancienne définition portant vraisemblablement à confusion, le législateur, en août 2002, a apporté une modification au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, de sorte que l'ancien article 2.2 ° b), ci-devant cité, se lit maintenant comme suit : « un bâtiment multifamilial de construction incombustible comprenant au plus 4 parties privatives superposées » (article 2,2 ° c). »

(Soulignements du soussigné)

[85] L'Administrateur souligne que l'abandon de la notion d'étage a permis non seulement d'éliminer les imprécisions relatives au champ d'application mais aussi de faire bénéficier un plus grand nombre de bâtiments de la garantie des bâtiments résidentiels neufs, et réfère à cet effet au texte du *Règlement modifiant le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (projet) (2000) 40 G.O. II, 6499* dont est reproduit un extrait ci-dessous :

« Cette nouvelle base d'assujettissement aura pour avantage de faire bénéficier à un plus grand nombre de bâtiments la garantie des bâtiments résidentiels neufs et d'éliminer les imprécisions que peut comporter le champ d'application actuel eu égard aux bâtiments détenus en copropriété divisée visée par cette garantie. »



[86] L'Administrateur indique également que le Législateur aurait été sensible au risque que l'ambiguïté entourant la définition d'un « étage » soit exploitée par des promoteurs afin de contourner les objectifs du plan de garantie obligatoire, tel que mentionné dans l'ouvrage doctrinal sous la direction du notaire Denys-Claude Lamontagne, *Droit spécialisé des contrats. Les contrats relatifs à l'entreprise*, vol. 3, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 407 :

« La détermination de ce que constitue un étage pouvant donner prise à des problèmes d'appréciation dont des entrepreneurs plus perspicaces pourraient tirer profit, en augmentant artificiellement le nombre d'étages pour échapper à l'application du plan, un projet de règlement a été adopté pour modifier le critère de référence : Règlement modifiant le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (2000) G.O. II, 6499. »

[87] En substance, l'Administrateur soumet que l'intention du Législateur est la recherche d'une plus grande clarté, le souci de faire bénéficier un plus grand nombre de bâtiments du plan de garantie obligatoire et celui d'éviter que des entrepreneurs tirent profit d'une ambiguïté quant à la détermination des bâtiments visés pour se soustraire à l'application du plan de garantie obligatoire.

Définition de « parties privatives superposées »

[88] Les expressions « parties privatives » et « superposées » ne sont pas définies dans le *Règlement*, mais l'Administrateur estime que leur sens est clair et sans ambiguïté.

[89] Concernant l'expression « superposée », l'Administrateur réfère à la décision *Condos Azimut inc. c. Qualité Habitation/Garantie Habitation du Québec inc.*, 2018 QCCQ 4551, dont les paragraphes 47 à 50 sont reproduits ci-dessous :

« [47] Dans le Multi dictionnaire de la langue française, l'auteure, Marie-Éva de Villers définit ainsi le mot « superposer » :

Poser l'un au-dessus de l'autre.

[reproduction intégrale]

[48] Or, la preuve établit qu'il y a bien, dans l'immeuble construit par Azimut entre 2013 et 2014, quatre unités en copropriétés divisées s'avérant des parties privatives construites dans un immeuble incombustible qui sont superposées, soit posées l'une au-dessus de l'autre.



[49] *L'avocat d'Azimut prétend qu'en raison du total d'unités privatives résidentielles, soit 42, il y en aurait plus de quatre et, de ce fait, le plan de garantie n'a pas à s'appliquer au projet.*

[50] *Le Tribunal n'est aucunement d'accord avec cette interprétation. Il considère que le texte du Règlement est clair et que s'il fallait interpréter autrement ce texte qui n'en comporte aucune ambiguïté, il y aurait un grand nombre d'immeubles dont les parties privatives ne bénéficieraient d'aucun plan de garantie au Québec. Il faut rappeler que cette législation est d'ordre public et que le législateur n'a certes, en aucune façon, voulu restreindre le bénéfice d'un plan de garantie aux propriétaires de copropriétés telles celles en litige mais plutôt leur permettre d'en bénéficier comme c'est le cas en l'instance. D'ailleurs, il a modifié le Règlement après 2015 tout en conservant la mention « quatre parties privatives superposées ».*

(Soulignements du soussigné)

[90] Quant à l'expression « partie privative », l'Administrateur s'en remet à l'article 1042 du *Code civil du Québec* :

« 1042. Sont dites privatives les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété d'un copropriétaire déterminé et dont il a l'usage exclusif. »

[91] L'Administrateur soumet que « partie privative » dans le contexte de la copropriété divise est synonyme des termes : « unité, unité d'habitation, unité de copropriété, appartement » et au soutien de cette prétention il cite l'ouvrage d'André M. Benoît et Marie Trudel, *Manuel de gestion d'un syndicat de copropriété divise au Québec, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2009 (CAIJ)* :

« Parties privatives

Définition

Les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété d'un copropriétaire déterminé et dont il a l'usage exclusif.

· Expressions acceptables : unité, unité d'habitation, unité de copropriété, appartement

· Expression inappropriée : parties exclusives (cette expression était utilisée dans l'ancien Code civil ; elle a été remplacée le 1^{er} janvier 1994 par « partie privative »), unité d'habitation, loyers »



[92] L'Administrateur ajoute que l'interprétation du sens à donner à « parties privatives » dans le contexte du *Règlement* doit être guidée par le sens courant de cette expression, et réfère à l'ouvrage doctrinal de l'auteur Pierre-André Coté, *Interprétation des lois*, 4e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2009, p. 299 et ss. :

« 995. Comme on présume que l'auteur de la loi entend être compris des justiciables, c'est-à-dire de l'ensemble de la population régie par le texte législatif, la loi est réputée être rédigée selon les règles de la langue en usage dans la population. Comme l'écrivait le juge Gonthier de la Cour suprême du Canada dans Lignes aériennes canadien Pacifique Ltée c. Assoc. Canadienne des pilotes de lignes aériennes, le sens ordinaire ou le sens courant d'une loi est « le sens naturel qui se dégage de la simple lecture de la disposition ».

Les unités composées de multiples numéros de lots

[93] L'Administrateur soumet qu'une unité privative dotée de deux (2) numéros de lots, telles que situées au 3^e et 4^e étage des bâtiments sis aux Quatre adresses, constitue une (1) seule et unique « partie privative » selon le sens commun de l'expression et selon le *Règlement* puisque les lots constituent ensemble une (1) seule et même unité d'habitation, un (1) seul appartement.

[94] Le témoin expert de l'Administrateur, Monsieur Robert Périnet, architecte (ci-après « **Monsieur Périnet** ») a témoigné en se basant sur des plans d'architecte des Quatre adresses, à l'effet que les unités composées de multiples lots sont configurées de sorte qu'un premier lot inférieur présente un espace cuisine, salle à manger et salon, alors que les lots supérieurs sont configurés de manière à servir de chambre avec salle de bain et salle de lavage.

[95] Monsieur Périnet souligne également que les escaliers extérieurs ne donnent aucun accès direct aux lots supérieurs des unités composées de deux (2) lots, lesquelles sont dotées d'escaliers intérieurs au sein de l'unité privative.

[96] L'Administrateur souligne qu'une telle configuration démontre que les lots sont interdépendants et forment ensemble (et seulement ensemble) une unité d'habitation ou « partie privative ».

[97] De plus, les déclarations de copropriétés (sections 4.5, article 25, page 15) pour les Quatre adresses indiquent un seul pourcentage de vote pour les fractions dotées de deux (2) lots et suggèrent qu'une unité formée de deux (2) lots constitue une (1) seule et unique fraction, alors même qu'une « fraction » est définie comme « une » partie privative dans lesdites déclarations de copropriété (Section 1, article 2).



Le gymnase/atelier

- [98] Monsieur Périnet a témoigné que les extraits du plan cadastral ne lui permettent pas de localiser le gymnase/atelier dans l'espace ce qui rend impossible de constater s'il y a effectivement superposition dudit gymnase/atelier de manière verticale.
- [99] L'Administrateur souligne que pour parler de parties « superposées » il faut être en mesure d'établir qu'elles sont les unes au-dessus des autres, et il estime qu'il n'est pas possible de constater une telle superposition en ce qui concerne le gymnase/atelier en se basant sur un plan de coupe cadastral tel que fournit à la pièce E-15.
- [100] De surcroît l'Administrateur questionne la destination finale du « gymnase/atelier » puisqu'aucune preuve n'a été apportée quant à sa configuration et son aménagement et que les arpenteurs géomètres de l'Entrepreneur ont indiqué que leur rôle s'est limité à « créer le volume » et qu'il n'est pas du ressort d'un arpenteur-géomètre de juger du réalisme de l'utilisation dudit volume à titre de gymnase ou d'atelier.
- [101] L'Administrateur soumet que l'Entrepreneur ne peut faire indirectement ce que la loi interdit de faire directement, *a fortiori* lorsqu'il s'agit d'un *Règlement* d'ordre public, citant à cet effet l'arrêt *Commission des normes du travail c. IEC Holden inc.* 2014 QCCA 1538, confirmée par 2015 CanLII 19628 (CSC) :

[30] La recherche de l'intention des parties et la volonté de donner un sens utile à l'ensemble des dispositions contractuelles sont tout aussi nécessaires lorsqu'il s'agit de qualifier un contrat en vue de l'application de la Loi sur les normes du travail, loi d'ordre public que l'on ne peut contourner ni éluder et à laquelle on ne peut contrevenir, que ce soit directement ou indirectement et même, je le précise, en toute bonne foi.

« *[38] Le Règlement crée diverses protections juridiques pour l'acheteur. [...]*

[40] Le Règlement est de nature impérative et d'ordre public. [...] »

- [102] Selon l'Administrateur, on tente d'augmenter le nombre de « parties privatives » de manière artificielle et donc de faire indirectement ce que la loi interdit de faire directement, soit soustraire les bâtiments de quatre (4) étages sis aux Quatre adresses du plan de garantie obligatoire.



Interprétation large et libérale du Règlement

- [103] L'Administrateur soumet que le *Règlement* établit des normes d'ordre public de protection et doit recevoir une interprétation large et libérale, de manière à donner effet à cette protection, tel qu'énoncé dans les décisions *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*, 2004 CanL1147872 (C.A.), *Ebrahimi c. Kheirkah*, 2007 QCCS 159, *Garantie habitation du Québec inc. c. Quirion*, 2018 QCCQ 1549.
- [104] L'Administrateur, en réponse aux prétentions de l'Entrepreneur soumet que l'interprétation de ce dernier à l'effet qu'une partie privative correspond un numéro de lot est une lecture qui priverait le *Règlement* de tout effet et va à l'encontre de l'interprétation large et libérale de mise dans le contexte législatif d'ordre public de protection.
- [105] L'Administrateur soumet que le Législateur ne peut pas avoir voulu les conséquences absurdes qui découleraient de la lecture proposée par l'Entrepreneur, s'appuyant notamment sur l'arrêt *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 RCS 27, para 27 :

« [...] Selon un principe bien établi en matière d'interprétation législative, le législateur ne peut avoir voulu des conséquences absurdes. D'après Côté, *op. cit.*, on qualifiera d'absurde une interprétation qui mène à des conséquences ridicules ou futiles, si elle est extrêmement déraisonnable ou inéquitable, si elle est illogique ou incohérente, ou si elle est incompatible avec d'autres dispositions ou avec l'objet du texte législatif (aux pp. 430 à 432). Sullivan partage cet avis en faisant remarquer qu'on peut qualifier d'absurdes les interprétations qui vont à l'encontre de la fin d'une loi ou en rendent un aspect inutile ou futile (Sullivan, *Construction of Statutes*, *op. cit.*, à la p. 88). »

- [106] Ainsi, l'Administrateur estime que les bâtiments sis aux Quatre adresses qui sont en litige comprennent aux plus quatre parties privatives superposées et sont donc assujetti au *Règlement*.

DÉCISION ET MOTIFS

- [107] Le litige objet des Demandes d'arbitrages dans les Dossiers repose en substance sur l'interprétation de l'article 2 (2) b) du *Règlement* quant au calcul du nombre de « parties privatives superposées » qui doivent être prise en compte pour déterminer si les bâtiments sis aux Quatre adresses comprennent ou non « plus [de] 4 parties privatives superposées ».



[108] À la lumière de la preuve fournie par l'Entrepreneur et des dispositions du *Règlement*, le soussigné doit trancher les questions suivantes :

- Les unités composées de deux (2) lots l'un au-dessus de l'autre sont-elles constituées de deux « parties privatives superposées » ?
- Un « gymnase/atelier » privatif doté d'un numéro cadastral doit-il être inclus dans le calcul du nombre de « parties privatives superposées » des bâtiments ?

L'interprétation du *Règlement*

[109] Les parties s'entendent sur un point, le texte du *Règlement* est clair et dépourvu d'ambiguïté, cependant elles proposent des interprétations opposées quant à la qualification de « parties privatives superposées » en vertu dudit *Règlement*.

[110] Les parties ont utilisé les termes « logement », « appartement », « unité d'habitation », « fraction » ou encore « lot » pour valoir équivalence avec le terme employé dans le *Règlement* : « partie privative ».

[111] Le soussigné considère que l'évolution du texte dudit *Règlement* concernant la qualification des bâtiments visés démontre que le Législateur a choisi avec soin les termes employés. Le Législateur n'a pas choisi le terme de « logement », « appartement », « unité d'habitation », « fraction » ou encore « lot » mais a choisi plutôt de faire référence à des « parties privatives » et « espace privatif » :

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

[...]

2° des bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles et détenus en copropriété divisée par le bénéficiaire de la garantie :

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

b) un bâtiment multifamilial comprenant au plus 4 parties privatives superposées, sans tenir compte, dans le calcul de ces 4 parties, des espaces privatifs dont la destination est le stationnement ou le rangement ;

c) (sous-paragraphe abrogé) ; »

(Soulignements du soussigné)



[112] Il n'appartient pas au soussigné de réécrire l'article 1 (2) b) du *Règlement* et je ne peux donc point conclure que « partie privative » signifie « appartement » ou « lot ». Je vais donc me limiter à ce qui est dit expressément dans le texte sans rajouter quoi que ce soit.

Le gymnase/atelier

[113] Il est notable que le Législateur à l'article 1 (2) b) du *Règlement* lorsqu'il exclut les stationnements et rangements du calcul du nombre des parties privatives mentionne « des espaces privatifs » et limite l'exclusion de tels « espaces » à ceux dont la destination est le stationnement ou le rangement.

[114] D'ailleurs, dans *Condos Azimut inc. c. Qualité Habitation/Garantie Habitation du Québec inc.*, 2018 QCCQ 4551, une décision soumise par l'Administrateur le tribunal a déterminé qu'un espace commercial privatif devait être comptabilisé dans le calcul des « parties privatives superposées », ce qui indique qu'une partie privative de devra pas nécessairement être une « unité d'habitation » :

« [46] Il appert de la preuve présentée par chacune des parties, plus particulièrement les plans de l'immeuble, que celui-ci comporte aux plus quatre parties privatives superposées, notamment en en prenant une à vocation commerciale au rez-de-chaussée et ensuite trois autres à chacun des étages supérieurs. »

[115] Selon la balance des probabilités, le soussigné considère que l'Entrepreneur a fait la preuve que l'espace privatif situé au sous-sol des Quatre adresses et dont la destination est un gymnase ou un atelier est situé en dessous des parties privatives résidentielles et doit être pris en compte dans le calcul du nombre de « parties privatives superposées ».

Les unités composées de multiples numéros de lots

[116] La déclaration de copropriété est un acte notarié, et selon l'article 2818 du *Code civil du Québec* :

« Les énonciations, dans l'acte authentique, des faits que l'officier public avait mission de constater ou d'inscrire, font preuve à l'égard de tous. »

[117] Or, les déclarations de copropriété et les certificats de localisations fournis en preuve par l'Entrepreneur indiquent que les bâtiments sis aux Quatre adresses comportent cinq (5) parties privatives, tel qu'il appert de la déclaration de copropriété du 6300 Chambéry section 1.2 :



« Conformément aux dispositions de la déclaration de copropriété initiale, le déclarant a érigé à l'intérieur des limites du lot 6 087 800 un bâtiment comportant cinquante-huit (58) unités d'habitation et un (1) gymnase/atelier, portant le numéro 6300 Chambéry unité 101 à 325, ville de Brossard. Cette bâtisse comporte cinq (5) parties privatives superposées. Au premier niveau se trouvent entre autres un (1) garage, les rangements et le gymnase/atelier ; »

(Soulignements du soussigné)

[118] Le *Code civil du Québec* définit ainsi une « partie privative » :

« 1042. Sont dites privatives les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété d'un copropriétaire déterminé et dont il a l'usage exclusif. »

[119] Le soussigné s'est penché sur l'argument de l'Administrateur à l'effet que les fractions composées de deux (2) numéros de lots se voient attribuer dans la déclaration de copropriété un pourcentage unique en termes de quote-part dans les parties communes (sections 4.5, article 25, page 15).

[120] Or, l'arrêt *Société canadienne d'hypothèque et de logement c. Société trust national*, 1992 CanLII 3720 (QC CA) nous enseigne qu'une fraction peut être composée de plus d'une partie privative :

« [U] ne fraction peut être composée de plus d'une partie exclusive et que, en pareil cas, il n'est pas nécessaire que l'acte de copropriété attribue à chacune des parties exclusives qui, ensemble, constituent une fraction, une quote-part des parties communes pourvu que chaque fraction se voit attribuer une quote-part qui tienne compte de la somme de ses parties. »

[121] Ainsi, le fait que les fractions composées de deux (2) lots ne détiennent pas séparément une quote-part pour chaque lot n'est pas un obstacle à la détermination que ces lots pourraient constituer des « parties privatives ».

[122] Portant attention aux commentaires du ministre de la Justice (de l'époque) retranscrits dans le Journal des débats de l'Assemblée nationale, 34^e législature du mardi 17 septembre 1991, abordant la notion de fraction, ce dernier précise au sujet de l'amendement à l'article 1047 du *Code civil du Québec* qu'on ne peut pas aliéner une fraction, la seule chose qu'on peut aliéner c'est un lot, une partie privative, partie privative qui pourrait être composée d'une ou plusieurs parties privatives.



[123] L'alinéa 1 de l'article 1055 du *Code civil du Québec* impose que la déclaration de copropriété comprenne un état descriptif des fractions comprenant la désignation cadastrale des parties privatives et communes

« L'état descriptif contient la désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes de l'immeuble. »

[124] C'est le cas dans les déclarations de copropriété des Quatre adresses, car pour les unités dotées de deux lots superposés, deux (2) désignations de « partie privative » ayant chacune un numéro de lot apparaissent à l'état descriptif des fractions.

[125] Le soussigné comprend que la distribution des volumes et le plan cadastral reflètent les choix de l'Entrepreneur/promoteur qui avait la liberté, de manière unilatérale de créer le nombre de parties privatives de son choix pour les Quatre adresses.

[126] S'agit-il comme l'allègue l'Administrateur de faire indirectement ce que la loi interdit de faire directement ? La question est légitime.

[127] Cependant, le Législateur avait également la liberté de circonscrire par la terminologie employée le type de construction visée par le *Règlement*, par exemple il aurait pu choisir le terme de « fraction » plutôt que celui de « partie privative », il ne l'a pas fait.

[128] Si effectivement la terminologie « partie privative » permettait de contourner le *Règlement* ou d'en diminuer l'effet recherché par le Législateur, c'est au Législateur qu'il revient de modifier le *Règlement* et non pas à l'Administrateur ou au soussigné.

Obiter

[129] Avant de conclure, le soussigné tient à préciser que la présente décision se base sur une preuve documentaire qui n'avait pas été fournie par l'Entrepreneur à l'Administrateur, malgré ses demandes répétées.

[130] L'Entrepreneur avait l'obligation de fournir lesdits documents en vertu de 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) et qui prévoit spécifiquement :



« 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 divise **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]

[131] Les parties se sont entendues à l'effet qu'elles ne souhaitent pas que le tribunal d'arbitrage se penche sur la question de l'obligation de l'Entrepreneur de transmettre lesdits documents laquelle avait fait l'objet de représentations de part et d'autre lors de l'audition des demandes de suspension de l'Entrepreneur.

Pré conclusions

[132] Sans vouloir banaliser la communauté d'éléments qui militent en faveur de mon jugé, je me permets, avant de conclure, de mettre un peu d'emphase sur certains des considérants les plus notables et à savoir :

[132.1] Considérant que, et en dépit du fait que la configuration démontre que les lots sont interdépendants et semblent former un ensemble d'une unité d'habitation, il est néanmoins accepté en faits et en droit que plusieurs parties privatives peuvent constituer une (1) unité d'habitation ;

[132.2] Considérant que dans les présents cas, chacun des lots sont dits privatif, propriété d'un copropriétaire déterminé dont il a l'usage exclusif ;



- [132.3] Considérant que le législateur n'a pas voulu que soit « compté » le nombre d'étages ou d'unités d'habitation superposées et a plutôt fait le choix d'une notion plus large en adoptant l'expression « partie privative superposée » (excluant uniquement les stationnements et les rangements) ;
- [132.4] Considérant que le propre de la copropriété divise est de diviser l'immeuble en parties privatives destinées à l'usage exclusif des copropriétaires (et que le gymnase/atelier est une partie privative destinée à l'usage exclusif d'un copropriétaire) ;
- [132.5] Considérant que le lot qu'est le gymnase/atelier est un espace privatif dont la (les) destination(s) n'est pas le « stationnement » ou encore le « rangement » ;
- [132.6] Considérant que chaque partie privative est identifiée par son numéro de lot à l'état descriptif des fractions de la déclaration de copropriété consacrée à l'état descriptif des fractions ;
- [132.7] Considérant qu'une partie privative appartient à pleine propriété au propriétaire et ses limites sont déterminées par le plan cadastral et, de façon générale, décrites dans la déclaration de copropriété ;
- [132.8] Considérant que les Quatre adresses ne sont pas composées de plus de quatre (4) unités de logement superposées, mais bien de cinq (5) parties privatives (désignée par numéro de lot) superposées ;
- [132.9] Considérant le statut juridique particulier qui est attribué au gymnase/atelier dans la déclaration de copropriété (qui le désigne clairement comme une fraction à l'état descriptif des fractions) ;

CONCLUSION

- [133] Le soussigné considère donc que le Législateur requiert le décompte de parties privatives superposées et non des unités d'habitation, et pour cette raison, les décisions de l'Administrateur ne sont pas conformes au *Règlement* puisque les bâtiments susmentionnés sont effectivement composés de cinq (5) parties privatives superposées (à l'exclusion des espaces de stationnement et de rangement).
- [134] Le soussigné accepte qu'il soit possible que pour certains ceci heurte « le sens naturel qui se dégage de la simple lecture », mais il ne m'appartient pas de remodeler par voie d'arbitrage le Règlement. Ceci est le rôle ou de la responsabilité du Législateur (qui l'a d'ailleurs fait à plusieurs reprises au cours des années).



[135] Il est regrettable que les bâtiments ne soient donc pas visés par le Plan de garantie obligatoire et que les acheteurs des unités se trouvant dans ces bâtiments ne soient en droit d'avoir les protections prévues par le *Règlement*.

[136] Je rappelle qu'il ne m'appartient pas de déterminer s'il s'agit ici d'un artifice afin de se soustraire à l'application du *Règlement* ou à contrario d'une habile astuce. Mon rôle doit se limiter à répondre aux questions que les parties ont convenu de me soumettre (*infra* paragraphes [5] et [6]).

[137] Le soussigné conclut que les bâtiments situés aux adresses suivantes ne sont pas des bâtiments visés par le *Règlement* et donc ne sont pas soumis au *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

6300 rue de Chambéry, Brossard
6400 rue de Chambéry, Brossard
6005-6105 rue de Chateauneuf, Brossard
145 avenue de l'Harmonie, Delson

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

CONSTATE que les bâtiments situés au 6300 rue de Chambéry, 6400 rue de Chambéry, 6005-6105 rue de Chateauneuf, Brossard et au 145 avenue de l'Harmonie, Delson sont des bâtiments de cinq (5) parties privatives superposées, ne sont pas des bâtiments visés par le *Règlement* et donc ne sont pas soumis au *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

DÉCLARE que les décisions de l'Administrateur d'annuler les adhésions des Entrepreneurs au *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* en application du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels* (L.R.Q. c. B -1.1, r.02) [qui fut adopté en conformité avec la Loi sur les bâtiments (L.R.Q. c. B -1.1)] sont mal fondées.

DÉCLARE nulle et de nul effet 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*.



DÉCLARE nulle et de nul effet 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*.

LE TOUT, avec les frais de l'arbitrage en raison de l'article 123, alinéa 1, à être partagé à parts égales entre l'Entrepreneur et l'Administrateur et avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 9 mai 2019



Michel A. Jeannot, CI Arb.
Arbitre/CCAC