

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-099728-175

DATE : 15 JANVIER 2019

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE DANIELLE MAYRAND, J.C.S.

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

Demanderesse

c.

JEAN-PHILIPPE EWART

et

CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)

Défendeurs

et

ALAIN PHANEUF

et

LISANNE PHANEUF

et

SÉBASTIEN WILLE

Mis en cause

JUGEMENT

L'APERÇU

[1] La Garantie de construction résidentielle (« GCR ») a pour mission d'administrer le plan de garantie applicable à certains bâtiments résidentiels neufs, dans le cadre du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹ (le « Règlement »).

[2] En janvier 2015, les mis en cause (collectivement le « bénéficiaire ») signent un contrat d'entreprise pour la construction d'un bâtiment avec un entrepreneur visé par le Règlement et dont GCR cautionne certaines obligations.

[3] Le 27 octobre 2015, le bénéficiaire transmet des dénonciations à l'entrepreneur avec copies à GCR. Le 16 novembre 2015, il dépose auprès de GCR une réclamation et coche la section « C » du formulaire et réclame le parachèvement des travaux. Il y indique que l'entrepreneur a quitté le chantier de construction du bâtiment le 29 juillet 2015 avec un pourcentage de 69 % de réalisation seulement.

[4] Après une rencontre avec M. Jocelyn Dubuc, conciliateur de GCR, et réception d'un rapport d'inspection, le 6 janvier 2016, le bénéficiaire envoie une deuxième réclamation à GCR.

[5] Le 3 février 2016, GCR accueille l'essentiel de la demande du bénéficiaire.

[6] Sa décision est portée en arbitrage, par l'entrepreneur, devant le Centre canadien d'arbitrage commercial (« CCAC »). Me Jean-Philippe Ewart est l'arbitre désigné pour entendre celui-ci.

[7] Le 27 février 2016, le bénéficiaire transmet une demande de remboursement « d'acomptes » avec tableaux à l'appui à GCR. Il réclame 60 217 \$, soit des montants qu'il aurait payés à des fournisseurs qui exécutaient des travaux pour le compte de l'entrepreneur.

[8] Le 27 avril 2016, l'arbitre prononce une décision sur mesures conservatoires d'urgence. Le 15 juillet 2016, l'entrepreneur se désiste de sa demande d'arbitrage et se prévaut de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*.

[9] Le seul objet de l'arbitrage porte sur la demande, déposée par le bénéficiaire, le 27 février 2016².

➤ **LA DÉCISION ARBITRALE**

[10] Le 11 juillet 2017, l'arbitre accueille partiellement la réclamation du bénéficiaire et ordonne à GCR de payer 22 709 \$ au bénéficiaire.

¹ RLRQ, c. B-1.1, r. 8 (Le règlement).

² Pièces A-24 et B-27.

[11] L'arbitre rejette les objections de GCR quant à son absence de compétence à décider d'une question non traitée dans sa décision du 3 février 2016 et d'ordonner le remboursement d'acomptes alors que GCR avait décidé de garantir le parachèvement des travaux.

[12] L'arbitre décide que GCR a omis de traiter la demande du bénéficiaire dont elle a été saisie avant l'arbitrage et qu'elle avait l'obligation de trancher. Elle ne peut objecter que cette question n'est pas visée par sa décision du 3 février 2016 pour faire échec à la compétence de l'arbitre.

[13] L'arbitre reconnaît que les garanties de remboursement d'acomptes et de parachèvement de travaux sont des solutions alternatives et au choix de GCR, mais qu'en l'occurrence, la demande du bénéficiaire en est une visant le parachèvement de travaux.

➤ **LE POURVOI JUDICIAIRE**

[14] GCR se pourvoit, en révision judiciaire, de cette sentence. Elle soulève à nouveau les moyens d'absence de compétence, plaidés devant l'arbitre, dont celui d'avoir ordonné le paiement d'une indemnité non prévue par la *Loi sur le bâtiment*³ (la « Loi ») et le Règlement.

1. LES QUESTIONS EN LITIGE

- 1) L'arbitre a-t'il agit de manière *ultra vires* en statuant sur une demande non traitée dans la décision de GCR ?
- 2) L'arbitre a-t'il ordonné le paiement d'une indemnité non prévue par la Loi et le Règlement ?

2. L'ANALYSE

➤ **CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE**

[15] La Loi oblige les entrepreneurs généraux à détenir une licence assujettie à certaines conditions, dont celle d'adhérer à un plan de garantie pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf⁴. Le Règlement, qui est d'ordre public, pose les conditions applicables, dont les modalités et les limites du plan de garantie.

[16] GCR est autorisée à agir comme administrateur d'un tel plan. Elle s'oblige à cautionner les obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur qui a adhéré au plan, dans la mesure prévue au Règlement.

³ LRQ cb-1.1 (la « Loi »).

⁴ Articles 77 à 83 de la loi et article 6 du Règlement.

[17] Le bénéficiaire, de son côté, doit suivre les dispositions impératives du Règlement⁵.

[18] Il y a lieu de citer les articles pertinents du Règlement, à savoir les articles 7, 9, et 116 :

CONTENU DE LA GARANTIE

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.

[...]

9. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment doit couvrir:

1° dans le cas d'un contrat de vente:

a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;

b) soit le parachèvement des travaux si le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété, à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;

2° dans le cas d'un contrat d'entreprise:

a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;

b) soit le parachèvement des travaux à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;

[...]

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

➤ LA NORME

[19] La Loi et le Règlement ne prévoient pas de clause privative complète. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties, elle est finale et sans appel⁶. L'article 116 du Règlement, qui permet à un arbitre de faire appel à l'équité, témoigne d'une volonté de

⁵ Articles 18, 19 et 20 du Règlement.

⁶ Articles 19, 20, 106 et 120 du Règlement.

mettre en place, au bénéfice des parties, un mécanisme de règlement des différends qui soit efficace, et cela, dans le respect des limites prévues au Règlement.

[20] Selon GCR, la norme est celle de la décision correcte puisque l'arbitre a statué, de manière *ultra vires*, en décidant d'une question qu'elle n'avait pas préalablement traitée et en ordonnant le paiement d'une indemnité non prévue par le Règlement. L'arbitre ne pouvait ordonner à la fois le remboursement d'acomptes et le paiement pour le parachèvement de travaux.

[21] Avec respect, l'arbitre a traité de deux questions au cœur de sa compétence et n'a pas agi de manière *ultra vires*. Ce faisant et pour les motifs qui suivent, la norme de contrôle applicable à la révision de cette sentence est celle de la décision raisonnable⁷.

[22] L'arbitre a écarté les objections de compétence soulevées par GCR voulant qu'il n'ait pas juridiction parce que la demande du bénéficiaire n'avait pas été traitée par sa décision du 3 février 2016. Il a aussi rejeté la prétention de GCR voulant qu'il ait statué *ultra vires* puisque le Règlement prévoit, de manière alternative, le paiement d'acomptes ou de paiement de parachèvement des travaux.

[23] L'arbitre pose ainsi la première question :

[82] Qu'en est-il de la compétence du Tribunal, alors que l'administrateur avance que la décision Adm, n'adresse pas cette réclamation que constituerait la Demande R/Bénéficiaire et donc selon l'administrateur, que le Tribunal n'a pas juridiction à ce sujet.

[86] Le Tribunal considère que pour l'administrateur de décider de ne pas statuer, incluant dans le cadre d'une décision de l'administrateur, est en soi une décision de l'administrateur, au sens du Règlement.

[83] Le Tribunal est d'avis que l'administrateur se devait de statuer, non seulement sur la base restrictive qu'il a adressée, mais sur l'ensemble des premières dénonciations d'octobre 2015 et deuxième dénonciation de janvier 2016, incluant cette question de paiement à des tiers, par le bénéficiaire, paiement dont l'administrateur était clairement informé, à la date de la décision Adm.

[24] L'arbitre retient que la demande formulée par le bénéficiaire, le 23 février 2016, est le continu et la suite des dénonciations d'octobre 2015, de janvier 2016 et des échanges faits entre le bénéficiaire et le conciliateur retenu par GCR, M. Dubuc, auteur de la décision du 3 février 2016.

[25] L'arbitre décide que la demande du bénéficiaire n'a pas été déposée en cours d'instance comme le prétend GCR, mais qu'elle prend plutôt sa source dès la première dénonciation, en octobre 2015, et que sa demande libellée le 23 février 2016 n'est que le

⁷ *Dunsmuir c. Nouveau-Brunswick*, 1 RCS 190.

calcul de celle-ci⁸. Alors que GCR avait connaissance des frais engagés par le bénéficiaire, elle a omis d'en traiter dans sa décision du 3 février 2016⁹ et cela ne peut être opposé au bénéficiaire.

[26] Il rajoute que GCR était au courant des montants réclamés par le bénéficiaire, à savoir le paiement à des sous-traitants et qu'elle les a avalisés. Voici comment il s'exprime à ce sujet :

[108] La preuve démontre que l'Administrateur a confirmé au Bénéficiaire qu'il peut pourvoir à payer les sous-traitants et à régler les hypothèques légales qui peuvent grever le Bâtiment. C'est en suivi et réponse au courriel du Bénéficiaire à l'Administrateur sous la Pièce A-24 déposée au Cahier de l'Administrateur (alors que cette réponse de l'Administrateur, par l'auteur de la Décision Adm, du même jour et dans la même trame de courriels que A-24, ne se retrouve pas au Cahier de l'Administrateur) que l'Administrateur écrit (Pièce B-46 qui sera déposée uniquement par le Bénéficiaire lors de l'Instruction d'août 2016) :

"Pas de problème à ce que l'institution financière ou vous-même payez les sous-traitants qui n'ont pas été payés par Alyro à même les sommes que vous reprenez en ce moment. Je vous dirais même que c'est une priorité. De notre côté (GCR), nous allons vous demander de nous remettre ce qui restera une fois que vous aurez réglé les hypothèques légales et les factures impayées par Alyro. S'il n'en reste plus une fois tout cela réglé, ce n'est pas grave. Si Alyro refuse ou néglige de donner suite à ma décision, GCR paiera pour l'exécution des travaux".

Cependant, gardez toutes vos preuves, qu'il s'agisse de versements faits par vous ou par l'institution financière.

J'espère avoir répondu clairement à vos questions.

[110] De plus, en certaines circonstances une décision de l'Administrateur au sens du Règlement peut se retrouver dans des documents autres ou dans des actions subséquentes de l'administrateur, tel que sous la situation à l'arrêt de notre Cour d'appel dans l'affaire *Desindes (précitée)*, qui visait une décision de l'administrateur contenue à une lettre de celui-ci postérieure au 'Rapport d'inspection' (et cet élément n'est pas contesté sous aucune des instances).

(Leurs soulignements)

[27] Le fait pour GCR de ne pas avoir traité, le 3 février 2016, l'ensemble de la demande du bénéficiaire, ce qui comprenait la dénonciation d'octobre 2015, ne peut servir de fin de non-recevoir à la juridiction de l'arbitre. Cette question est au cœur de la compétence de l'arbitre et sa décision est raisonnable.

⁸ Paragraphe 71 de la sentence.

⁹ Paragraphes 81 et 85.

[28] Sur la deuxième question, l'arbitre reconnaît que le cumul d'un paiement d'acomptes et de parachèvement des travaux n'est pas recevable en vertu du Règlement et que GCR a discrétion pour couvrir l'un ou l'autre¹⁰.

[29] Il a plutôt décidé que les sommes réclamées par le bénéficiaire sont des frais reliés au parachèvement des travaux et non pas des acomptes. Malgré le vocable acompte, utilisé par le bénéficiaire dans sa demande, cela n'emporte pas *ipso facto* une caractérisation juridique d'un remboursement d'acompte, au sens du Règlement. L'arbitre a conclu qu'en réalité, les montants font partie de travaux à être exécutés dans le cadre de parachèvement des travaux.

[30] La Cour d'appel, dans l'affaire Desindes¹¹, confirme le pouvoir d'un arbitre, sous le Règlement, d'ordonner un parachèvement des travaux malgré une demande formulée de remboursement d'acomptes ou l'inverse. Le différend qu'il doit trancher n'est pas fonction de la seule réclamation du bénéficiaire. Peu importe le libellé de la demande, c'est la nature de celle-ci qui compte.

[31] Après avoir procédé à une analyse méticuleuse de la preuve, de l'investigation de GCR et des échanges avec le bénéficiaire, l'arbitre retient qu'il est saisi d'une demande de parachèvement des travaux.

[32] Voici comment il s'exprime au paragraphe 76 de sa décision : « conséquemment et ceci concorde avec les positions prises respectivement par le bénéficiaire et l'administrateur, on s'adresse à un parachèvement de travaux. ».

[33] Par la suite, l'arbitre procède à un exercice minutieux de tous les montants réclamés par le bénéficiaire.

[34] Il écarte les paiements justement versés à l'entrepreneur, afin d'éviter qu'il y ait un enrichissement injustifié en faveur du bénéficiaire, et soustrait la créance visée par l'hypothèque légale. Au total, il ordonne à GCR de rembourser 22 709,09 \$, au bénéficiaire.

[35] On peut questionner la variation des montants retenus au paragraphe 107 de la décision, soit 27 728,09 \$ et au paragraphe 111, soit 22 709,09 \$. Peut-être une erreur de calcul de sa part qui est au détriment du bénéficiaire, mais cela n'est pas un motif pour intervenir en regard de la sentence à laquelle il faut accorder la déférence qu'elle commande.

¹⁰ Paragraphes 66 et 67 de la décision.

¹¹ *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QCCA).

[36] La décision de l'arbitre est raisonnable et n'est pas révisable.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[37] **REJETTE** le pourvoi en contrôle judiciaire modifié ;

[38] **AVEC LES FRAIS DE JUSTICE.**


DANIELLE MAYRAND, J.C.S.

Me Pierre-Marc Boyer
Procureur de GCR

M. Alain Phaneuf
Non représenté par avocat

Date d'audience : 13 décembre 2018