

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide du :

**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
(CCAC)**

No : S21-042701-NP

9211-4057 Québec Inc.

Entrepreneur/Demanderesse

c.

**Garantie de construction Résidentielle
(GCR)**

Administrateur

et

Société en commandite Trigone Delson

Mise en cause

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour l'Entrepreneur
et la Mise en cause : M^e Pierre-Olivier Baillargeon
Monsieur Serge Rouillard

Pour l'Administrateur : M^e Pierre-Marc Boyer
Monsieur Patrice Gingras

Date de l'audience : 21 juin 2021

Date de la décision arbitrale : 30 juin 2021

Description des parties

Entrepreneur :

9211-4057 Québec Inc.
1981, rue Bernard-Pilon
Beloeil, Qc. J3G 4S5
a/s M^e Pierre-Olivier Baillargeon
Crochetière Pétrin sencrl
5800 boulevard Louis-H-Lafontaine, 2e étage
Anjou QC H1M 1S7

Mise en cause :

Société en commandite Trigone Delson
représentée par son commandité
9307-6941 Québec Inc.
a/s M^e Pierre-Olivier Baillargeon
Crochetière Pétrin sencrl

Administrateur :

La Garantie de construction résidentielle (GCR)
a/s M^e Pierre-Marc Boyer
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

PIÈCES

9211-4057 Québec Inc. a produit les pièces suivantes :

- E-1 : Rapport CIDREQ de 9211-4057 Québec Inc. (au 17 mai 2021 – 10 :35 :29) ;
- E-2 : Registre des détenteurs licences RBQ – 9211-4057 Québec Inc. (au 17 mai 2021) ;
- E-3 : Demande d'adhésion/Convention d'adhésion 21 octobre 2014 ;
- E-4 : Acte de vente du 8 mars 2021 entre Société en commandite Trigone-Delson et 9211-4057 Québec Inc. ;
- E-5 : Rapport CIDREQ de Société en commandite Trigone-Delson (au 17 mai 2021 – 10 :46: 22) ;
- E-6 : Registre des détenteurs licences RBQ – Société en commandite Trigone-Delson – 17 mai 2021 (Limitation à la licence ou projet unique : *Les Cours Georges Gagné Delson*. 392 unités) ;
- E-7 : Demande de modification de licence RBQ par Société en commandite Trigone-Delson) 19 février 2020 ;
- E-8 : Rapport d'inspection 738202 (Type d'inspection : Pré-accréditation – Entreprise : Société en Commandite Trigone-Delson) – 270, De L'Harmonie, Delson – Date d'inspection 26 juin 2020 – Date du rapport 30 juin 2020 ;
- E-9 : Courriel du 1er juillet 2020 15 :06 de Jocelyn Marois (GCR) à Julie Bonin (Soc. en Comm. Trigone-Delson) ;



- E-10 : Échange de trois courriels (1) 28 juin 2020 Jocelyn Marois à Isabelle Dallaire (Trigone) (2) 1er juillet 2020 10 :32 Isabelle Dallaire à Jocelyn Marois et (3) 1er juillet 2020 14 :30 Jocelyn Marois à Isabelle Dallaire ;
- E-11 : Courriel du 6 juillet 2020 15 :03 d'Isabelle Dallaire à Jérémie Brodeur ;
- E-12 : Courriel du 22 juillet 2020 de Denis Lefebvre (GCR) à Julie Bonin : (nous avons donc approuvé votre demande d'adhésion et nous envoyons notre certificat à la RBQ) ;
- E-13 : Lettre de suivi du 27 août 2020 par Me Christine Gosselin, procureur de Soc. en Comm. Trigone-Delson à RBQ sur demande de modification de licence ;
- E-14 : Lettre de suivi du 30 octobre 2020 par Me Pierre-Olivier Baillargeon, procureur de Soc. en Comm. Trigone-Delson à RBQ sur demande de modification de licence ;
- E-15 : Courriel du 6 novembre 2020 par Me Marc Khalil, RBQ à Me Pierre-Olivier Baillargeon, informant qu'un régisseur de la RBQ décidera de la demande de modification ;
- E-16 : Procès-verbal du 6 novembre 2020, conférence de gestion, Régisseur RBQ, dates prévues du 18 mars au 17 mai 2021 ;
- E-17 : Lettre signée de neuf personnes désireuses d'acheter une unité du 270 de l'Harmonie à la RBQ du 24 novembre 2020 (reçue par Postes Canada le 4 décembre 2021) jointe à un courriel d'Éric East à Julie Bonin du 8 décembre 2020 ;
- E-18 : Même lettre avec preuve de réception à la RBQ le 7 décembre 2021 ;
- E-19 : Lettre par courriel du 11 décembre 2020 au PDG de la RBQ signée par Serge Rouillard et Patrice St-Pierre ;
- E-20 : Procès-verbal (audience par Teams) du 21 décembre 2020, Cour supérieure, 500-17-1149903-209, Hon. Juge Thomas M. Davis, j.c.s, rejet de la demande de Soc. en Comm. Trigone-Delson d'obtenir une ordonnance de sauvegarde contre le RBQ ;
- E-21 : Lettre du 19 mars 2021 à GCR – Patrick Gingras par Roger Beauchemin, v.p. Courtier en assurances, confirmant cautionnement de \$350,000 pour Soc. en Comm. Trigone-Delson et 9211-4057 Québec Inc. ;
- E-22 : Échange de courriels :
 - 10 mars 2021 de Julie Bonin à Patrice Gingras ;
 - 25 mars 2021 à Serge Rouillard de Patrice Gingras ;
 - 6 avril 2021 à GCR Patrice Gingras de Me Pierre-Olivier Baillargeon ;
 - 9 avril 2021 à Me Pierre-Olivier Baillargeon de Me Pierre-Marc Boyer ;
- E-23 : 13 Conventions d'intervention et un affidavit signé par Julie Bonin le 17 juin 2021.

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 : Certificat d'accréditation 9211 ;
- A-2 : Registre licences RBQ 9211 ;
- A-3 : Cessation d'accréditation SEC Trigone 5 août 2019 ;
- A-4 : Décision de l'Administrateur cessation d'accréditation Trigone ;
- A-5 : Lettre de GCR à SEC Trigone – recouverture 6 août 2019 ;
- A-6 : Demande Adhésion SEC Trigone 19 février 2020 ;
- A-7 : Formulaire d'enregistrement 270 Harmonie par 9211 ;
- A-8 : Demande de GCR – re enregistrement du 270 Harmonie ;
- A-9 : Certificat d'accréditation SEC Trigone, 22 juillet 2020 ;
- A-10 : Cautionnement individuel.



| | |
|---|----|
| INTRODUCTION | 4 |
| Demande d'arbitrage | 4 |
| Pièces | 4 |
| Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le « Règlement »)..... | 5 |
| PREUVE A L'AUDIENCE | 6 |
| L'Entrepreneur et la mise en cause | 6 |
| L'Administrateur GCR | 9 |
| REPRÉSENTATIONS/PLAIDOIRIES | 12 |
| L'Entrepreneur..... | 12 |
| L'Administrateur | 16 |
| Réponse de l'Entrepreneur | 18 |
| Réplique de l'Administrateur | 19 |
| DÉCISION..... | 19 |
| La propriété indivise et l'indivisibilité de la garantie du vendeur | 19 |
| Le forum | 24 |
| L'indirect allégué vs le direct | 24 |
| Construction acceptable en juillet 2020 mais alléguée illégale en avril 2021 | 26 |
| Absence de précédents et confidentialité | 28 |
| FRAIS..... | 28 |
| EXÉCUTION | 29 |
| CONCLUSION | 29 |
| ANNEXE | 35 |

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi à la suite d'une demande d'arbitrage de l'Entrepreneur en vertu de l'article 11 de la Convention d'adhésion (pièce E-3), produite au greffe du CCAC le 27 avril 2021 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 5 mai 2021.
- [2] La compétence juridictionnelle du Tribunal d'arbitrage soussigné n'étant pas contestée, elle est donc confirmée.

Demande d'arbitrage

- [3] L'Entrepreneur a confirmé que les conclusions de sa demande d'arbitrage du 27 avril 2021 produite le même jour au greffe du CCAC sont ce qu'il demande à l'arbitre, qui peut être résumée essentiellement par, est-ce que l'Administrateur (GCR) doit enregistrer ou non le bâtiment sis au 270, rue de L'Harmonie, à Delson.
- [4] La demande d'arbitrage, trame narrative des faits, est en Annexe de la présente décision.
- [5] L'Administrateur affirme ne pas avoir de demande à part sa contestation de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

Pièces

- [6] Chacune des parties présentes ont admis, pour fins de production seulement, les pièces produites au dossier.



Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le « Règlement »)

[7] Voici les articles du *Règlement* citées par les parties :

INTERPRÉTATION

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«bénéficiaire»: une personne, une société, une association, un organisme sans but lucratif ou une coopérative qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf et, dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise, le syndicat de copropriétaires;

«entrepreneur»: une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, pour un bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le présent règlement;

APPLICATION

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 divise 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; [...]

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.

80. L'Administrateur délivre un certificat d'accréditation si les conditions prescrites par le présent chapitre sont remplies.

90. L'adhésion ne prend effet qu'à compter de la date où la Régie a délivré à l'entrepreneur la licence appropriée.

97. Le bénéficiaire qui a conclu un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment visé à l'article 2 avec un entrepreneur qui a adhéré à un plan approuvé, mais qui n'est pas titulaire du certificat d'accréditation approprié, ne perd pas le bénéfice de la garantie applicable à ce bâtiment.



Le bénéficiaire qui a conclu un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment visé à l'article 2 avec un entrepreneur qui a adhéré à un plan approuvé et qui n'a pas enregistré le bâtiment, ne perd pas le bénéfice de la garantie applicable à ce bâtiment.

78. Pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, une personne doit: [...]

3° signer la convention d'adhésion fournie par l'administrateur et comportant les engagements énumérés à l'annexe II;

Annexe II

(a. 78)

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage: [...]

6° 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;

PREUVE A L'AUDIENCE

L'Entrepreneur et la mise en cause

- [1] Serge Rouillard a témoigné pour 9211-4057 Québec Inc. (ci-après « 9211 ») et la mise en cause Société en Commandite Trigone Delson (ci-après « Trigone Delson »).
- [2] Il est l'un des deux principaux dirigeants avec Patrice St-Pierre de la mise en cause Trigone Delson, il est le secrétaire du commandité et le secrétaire-trésorier du commanditaire.
- [3] Il est le secrétaire corporatif de 9211, qu'il qualifie comme étant « une de nos sociétés de construction ».
- [4] La Société en Commandite Trigone Delson a élaboré un plan de développement sur la rue Georges Gagné à Delson.
- [5] « On nous » a présenté des plans pour des immeubles à titre locatif et pour des condos à vendre pour les différentes unités locatives.
- [6] Au début, le projet dépassait les quatre cents unités à travers ses immeubles locatifs et une dizaine d'immeubles à condos à vendre.
- [7] « On » avait débuté par des immeubles locatifs, on avait une demande très soutenue et on a donc décidé en 2019 d'arrêter d'utiliser la licence de la RBQ



1.1.2 (1.1.2 *Entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs visés à un plan de garantie, classe II - travaux de construction qui concernent un bâtiment multifamilial détenu en copropriété divise, comprenant au plus 4 parties privatives superposées*) pour se consacrer exclusivement au locatif.

- [8] Le « 270 de l'Harmonie » a été amorcé avec la RBQ comme visant des unités locatives puis leurs représentants ont été avisés que des clients voulaient avoir des condos.
- [9] Face à cette demande, on a produit une demande de modification de la licence au début de 2020 pour vendre ces unités et ils ont eu des réservations de clients intéressés.
- [10] L'immeuble du 270 de l'Harmonie compte 18 unités et compte 16 occupants ;
[10.1] vu la situation actuelle, la demanderesse n'a pas cherché à vendre les deux autres.
- [11] Les occupants sont des « pré-occupants » dans l'attente de l'issue de l'arbitrage, ils ont signé des conventions de pré-occupation, ils paient un montant mensuel sur la base d'un per diem.
- [12] Trigone Delson a demandé une modification urgente de sa licence puisqu'elle avait déjà eu à peine six mois avant (en 2019) cette licence, tout comme une quinzaine de leurs sociétés ont aussi cette licence sur différents chantiers.
- [13] En avril 2020, ils ont demandé à la GCR de se faire accréditer.
- [14] Le 26 juin 2020, il y a eu une inspection par la GCR du bâtiment du 270 de l'Harmonie (pièce E-8 *Rapport d'inspection 738202 (Type d'inspection : Pré-accréditation – Entreprise : Société en Commandite Trigone-Delson) – 270, De L'Harmonie, Delson – Date d'inspection 26 juin 2020 – Date du rapport 30 juin 2020*).
- [15] Au 22 juillet 2020, à la suite de l'inspection, la GCR a accepté d'accréditer la mise en cause sous réserve de l'émission d'une nouvelle licence par la RBQ (pièce E-12 : *Courriel du 22 juillet 2020 de Denis Lefebvre (GCR) à Julie Bonin : « nous avons donc approuvé votre demande d'adhésion et nous envoyons notre certificat à la RBQ »*).
- [16] Ils ont fourni à la RBQ l'accréditation de la GCR pour boucler la boucle mais le 6 novembre 2020, la RBQ leur a dit que la licence ne sera pas émise tant qu'un régisseur ne les aura pas entendus car ils étaient sous enquête (pièce E-15 : *Courriel du 6 novembre 2020 par M^e Marc Khalil, RBQ, informant qu'un régisseur de la RBQ décidera de la demande de modification* (note du soussigné, après deux lettres de rappel des procureurs du mise en cause les 27 août et 30 octobre 2020, pièces E-13 et E-14).
- [17] Le témoin affirme avoir néanmoins permis à la clientèle d'occuper les unités en août 2020 car sinon ils se retrouveraient à la rue, ils considéraient qu'« on tenait en otage entre 14 et 16 clients à Delson », ils ont permis l'occupation strictement



- à ceux qui avaient déjà réservé pour l'achat, tout en continuant le paysagement et autres.
- [18] Il n'y a pas eu de réception des parties communes par respect pour les gens, ils ont voulu agir en toute transparence.
- [19] À la suite de la première réponse de la RBQ à l'effet que le régisseur les entendrait, on a rassuré les gens, on leur a dit de patienter, on a complété la conférence préparatoire à la RBQ et le régisseur a dit qu'il n'émettrait pas de licence tant qu'il les entendrait en audition.
- [20] Le calendrier disant qu'il sera entendu jusqu'en mai 2021, ils ont demandé à la Cour supérieure l'émission d'une ordonnance pour forcer la livraison de la licence mais la Cour supérieure a dit qu'elle ne pouvait pas forcer la Régie du bâtiment du Québec.
- [21] Vu les délais d'audition à la RBQ, c'était très stressant pour les gens en pré-occupations, ils ont d'ailleurs envoyé une lettre pour exprimer leur satisfaction quant à la mise en cause (pièce E-17 : 24 novembre 2020 - « *Je peux vous témoigner personnellement mon entière satisfaction à l'égard autant de la conduite des affaires, du respect des engagements que de la qualité de construction de mon condominium livré par la société en commandite Trigone-Delson* »).
- [22] La RBQ a statué qu'il n'y aura pas de nouvelle licence d'émise tant que le régisseur n'aurait pas complété son audition.
- [23] À une question du Tribunal d'arbitrage, si cette audition devant la RBQ portait sur le présent bâtiment, le témoin répond que l'audition à la RBQ porte sur autre chose que le bâtiment en question mais que la RBQ a dit que l'émission de toute nouvelle licence était suspendue, ils ne pouvaient donc pas aller de l'avant.
- [24] Quand ils ont vu que tout était bloqué, ils se sont dit qu'ils étaient détenteurs de plusieurs sociétés accréditées auprès de plans de garantie pour construire et vendre depuis 30 ans.
- [25] Non seulement ils avaient construit des immeubles, ils avaient aussi acheté des inventaires d'immeubles construits par d'autres, qu'ils avaient eux-mêmes enregistrés, cautionnés auprès de la GCR ou de leurs prédécesseurs.
- [26] Ils ont compris que comme il était possible d'acquérir un projet, « on » a vendu un intérêt indivis à une autre société qu'ils opèrent depuis plusieurs années, soit la société 9211 qui a complété plus de 1,000 unités au nord de Montréal ;
- [26.1] 9211 a la solvabilité suffisante et les cautionnements suffisants ;
- [26.2] on a donc vendu un intérêt dans chacune des parties pour que 9211 puissent en toute transparence les vendre à ceux qui avaient réservé.
- [27] Ils ont écrit au directeur responsable (à la GCR) Monsieur Gingras et ils ont exposé les faits, Monsieur Gingras a soumis des conditions, soit la solvabilité et les états financiers.



- [28] Ils ont eu le feu vert de Monsieur Gingras, les états financiers étaient suffisants pour faire face aux applications.
- [29] Quant à l'immeuble, il était déjà inspecté et l'accréditation de l'Entrepreneur était déjà émise, Monsieur Gingras a demandé de s'assurer que la compagnie [de cautionnement] Souveraine corrobore que l'immeuble serait garanti par 9211 car la société commanditaire avait le même cautionnement sur cet immeuble.
- [30] Monsieur Gingras a demandé une annexe que chaque client sur cet immeuble sera vendu par 9211 (sic!).
- [31] Puis ils ont attendu un mois, un mois et demi, ils étaient confiants, mais le processus a subi un arrêt.
- [32] Ils n'ont pas eu d'autres questions supplémentaires de la part de la GCR.
- [33] Avant le contre-interrogatoire, le Tribunal d'arbitrage a demandé s'il était admis de tous que Trigone Delson avait sa licence 6 mois avant de faire une demande de réémission de la licence, et il est admis de tous que six mois avant leur demande, Trigone Delson avait les deux licences RBQ pour les bâtiments résidentiels neufs 1.1.1 et 1.1.2.
- [34] En contre-interrogatoire, le témoin admet que 9211 a seulement 1 % du bâtiment mais ajoute qu'il ne voit pas le problème puisqu'il est en indivision (pièce E-4 : *Acte de vente du 8 mars 2021 entre Société en commandite Trigone-Delson et 9211-4057 Québec Inc.*).
- [35] Il dit que l'inventaire d'immeubles qu'il avait acheté dans le passé d'autres sociétés, consistait en l'achat de 100 % des bâtiments.

L'Administrateur GCR

- [36] Patrice Gingras a témoigné pour l'Administrateur, il est directeur du service aux entreprises à la GCR et dirige les services d'inspection et d'accréditation, ce dernier service gère six analystes qui s'occupent des accréditations.
- [37] Il occupe ce poste depuis 2019, avant il fut directeur des inspections et auparavant, expert technique, il est technologue en architecture depuis 1996.
- [38] On avait cessé l'accréditation de Trigone Delson puisqu'il manquait des états financiers, on avait donné un avis de 16 jours et l'accréditation a été reprise en mars 2018, qui a été maintenue jusqu'au 5 août 2019 (pièce A-3 (*Cessation d'un certificat d'accréditation – Société en Commandite Trigone-Delson, en vigueur le 5 août 2019*¹)).

¹ Pièce A-4, lettre du 5 août 2019 : En effet, votre entreprise se trouve dans la ou les situation(s) suivante(s) qui peuvent être en lien avec certains articles du [...] (« Règlement ») : 78.5 Soumettre des états financiers complets vérifiés ou accompagnés d'un rapport de mission d'examen, rédigés par un comptable. Ces états devront être datés et signés par une personne en autorité. De plus, les états financiers ne doivent pas être datés de plus de 4 mois suivant la fin de l'année financière de l'entreprise; 93.9 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.



- [39] Le 6 août 2019 (pièce A-5), la GCR accuse réception d'une demande de réouverture, mais c'est resté sans suite, les analystes en étaient venus à la conclusion qu'on était en présence d'immeubles à vocation locative.
- [40] Le 26 février 2020 (pièce A-6, date du tampon) la GCR a reçu une demande de nouvelle accréditation, mais il y avait une problématique sur les états financiers, selon leur analyste une valeur ajustée de [...] de valeurs nettes, on voulait des explications supplémentaires et on voulait les nouveaux états financiers pour compléter les dossiers.
- [41] Le 23 avril 2020, la GCR a reçu le formulaire d'enregistrement de ce bâtiment (pièce A-7) :
- [41.1] quand on reçoit une demande, on enregistre la demande, mais on la place en attente et c'est d'ailleurs toujours en attente même aujourd'hui car il [Trigone Delson] est non accrédité.
- [42] L'analyste Marc Gagnon (GCR) a continué à demander des informations, on a reçu les nouveaux états financiers et en juillet 2020 on était prêt pour une nouvelle accréditation.
- [43] Le bâtiment sur le formulaire d'enregistrement montre qu'il aurait commencé à être construit le 10 février 2020, on avait un bâtiment qui n'était pas en location, on a décidé de prendre des informations, on s'est présenté avant l'accréditation, à sa connaissance c'est la GCR qui a décidé de faire une inspection, ça arrive quand on intervient sur place.
- [44] Ils ont procédé à l'inspection du bâtiment en juin 2020 (pièce E-8) ;
- [44.1] l'inspection pré-accréditation, c'est fait pour les bâtiments construits avant l'enregistrement, on fait des inspections pour prendre une longueur d'avance pour éviter les surprises quand la paperasse se fera plus tard ;
- [44.2] par la suite, les bâtiments ne sont pas toujours enregistrés car les entrepreneurs ne sont pas toujours accrédités après ;
- [44.2.1] les états financiers peuvent être mauvais, les travaux médiocres, on refuse l'accréditation en cas de déficiences majeures, le bâtiment peut ne pas être enregistré donc d'autres entrepreneurs peuvent racheter le projet qui eux permettent que les travaux soient accrédités ;
- 44.2.1.1. l'année dernière sur 7 000 enregistrements il y a eu 72 qui n'ont pas été enregistrés.
- [45] Le 23 juin 2020 (pièce A-8) il a demandé des documents supplémentaires et le 22 juillet 2020 (pièce A-9) la GCR a émis un Certificat d'accréditation, qui n'a pas pu prendre effet car du côté de la RBQ on a décidé de ne pas émettre de licence ;

² Le Tribunal d'arbitrage garde ce montant allégué confidentiel pour les fins de la présente décision, considérant qu'il n'a pas entendu la position de la mise en cause à ce sujet et que ce montant cité par le témoin est, de toutes façons, connu des parties, en plus du soussigné.



- [45.1] le témoin ajoute : « mais pour nous les conditions étaient satisfaisantes, on a eu les états financiers, on a eu le cautionnement de « La Souveraine » ».
- [46] De leur côté, le bâtiment ne peut toujours pas être enregistré car la RBQ n'a pas émis de licence à Trigone Delson, les articles 80 ou 90 du *Règlement* dit que, on dit ok à la RBQ et après la RBQ émet la licence et après, la GCR émet une accréditation et la GCR enregistre les unités.
- [47] À la question ;
- [47.1] pourquoi la GCR refuse l'enregistrement à 9211, il répond qu'il y a eu une série d'échanges, toutes les conditions sont remplies sauf que 99 % du bâtiment appartient à un entrepreneur non accrédité, pour eux ce n'est pas possible d'accréditer et d'enregistrer le bâtiment ;
- [47.2] à quelles conditions vous enregistreriez le bâtiment, il répond si 100 % appartient à 9211, on aurait pu faire le transfert, ça aurait permis de compléter le dossier ;
- [47.3] si la proportion avait été de 50-50, il répond que ce n'est pas plus acceptable, car il faut que l'entrepreneur qui vend ait 100 %, la personne qui vend doit être propriétaire à 100 %.
- [48] En contre-interrogatoire :
- [48.1] il dit que le *modus operandi* de la GCR est :
- [48.1.1] premièrement, l'entrepreneur est évalué en vue de son accréditation, le certificat d'accréditation est émis et la RBQ émet la licence ;
- [48.1.2] puis la GCR peut enregistrer le bâtiment en vertu du *Règlement* ;
- [48.2] comme l'immeuble locatif n'a pas besoin d'être enregistré, il confirme que Trigone Delson pouvait construire un bâtiment tant que celui-là demeurerait locatif ;
- [48.3] la GCR a procédé à une pré-inspection parce que si les conditions n'étaient pas alors rencontrées on devait devancer les choses ;
- [48.4] à la question, la RBQ n'a pas donné suite mais pour vous c'était satisfaisant pour l'enregistrement, il répond oui, Trigone Delson n'a pas demandé autres choses que l'enregistrement de ce bâtiment et tout était satisfaisant ;
- [48.5] l'accréditation pour Trigone Delson (pièce A-9) était *at large* y compris pour tout autre bâtiment et non restreinte à ce seul bâtiment ;
- [48.6] quant à 9211 :
- [48.6.1] ils sont accrédités auprès de la GCR depuis le 1^{er} janvier 2015 ;



- [48.6.2] tout est en règle ;
 - [48.6.3] ils sont accrédités en bonne et due forme ;
 - [48.6.4] ils détiennent les licences de la RBQ 1.1.1. et 1.1.2 (bâtiments résidentiels neufs, maisons unifamiliales et condos) ;
 - [48.6.5] leur demande est strictement pour l'enregistrement du bâtiment (270 de l'Harmonie) et aucunement pour une accréditation ;
 - [48.6.6] il est d'accord qu'en vertu de l'Annexe II (du *Règlement*) et de la Convention d'adhésion, 9211 doit enregistrer tout bâtiment qu'il veut vendre ;
 - [48.6.7] il est d'accord qu'un entrepreneur qui ne respecte pas la Convention d'adhésion et l'Annexe II du *Règlement* peut perdre son accréditation.
- [49] Le Tribunal d'arbitrage a maintenu l'objection du procureur de la GCR à la question de l'Entrepreneur pour savoir qui dans la hiérarchie de la GCR avait pris la décision finale pour refuser l'enregistrement du bâtiment à 9211 ;
- [49.1] que la décision ait été prise par l'un ou par l'autre ou quelque fût le processus décisionnel, le Tribunal d'arbitrage ne peut que décider qui de la demanderesse ou de la GCR a raison au final, il ne peut qu'ordonner l'enregistrement ou rejeter la demande, en conformité avec les faits, le *Règlement* et à la Loi, selon la partie qui a raison.

REPRÉSENTATIONS/PLAIDOIRIES

L'Entrepreneur

- [50] La demanderesse plaide que le présent dossier porte sur la décision de la GCR de ne pas enregistrer un immeuble résidentiel, il ne porte pas sur l'accréditation de 9211-4057 Québec Inc.
- [51] Il a fait état de tout le parcours pour montrer qu'il a toujours été très transparent autant auprès l'arbitre soussigné qu'auprès de la GCR.
- [52] La question à trancher : est-ce que l'absence de propriété à 100 % par un entrepreneur accrédité auprès de la GCR empêche l'enregistrement ; est-ce que la détention indivise de 9211-4057 Québec Inc. empêche l'enregistrement.
- [53] Il a été admis que le bâtiment au 270 de l'Harmonie qui comporte 18 unités, est manifestement visé par le plan de garantie.
- [54] Ce bâtiment pour fins de vente doit être enregistré, couvert par la GCR.



- [55] Nous ne sommes ici qu'au stade de l'enregistrement puisque le tout est sous réserve des droits de la GCR de traiter, le cas échéant, les réclamations à venir en vertu du *Règlement*.
- [56] Patrice Gingras (GCR) a confirmé que 9211-4057 Québec Inc. était accréditée depuis 2015, l'obligation de cette dernière a été de fournir ses états financiers et un cautionnement ; toutes les conditions financières, tout ça est au dossier, tout est complet et satisfaisant pour la GCR.
- [57] Vu son accréditation, le présent arbitrage est tenu en vertu de la Convention d'adhésion, à l'article 11 (pièce E-3) (note du Tribunal d'arbitrage : c'est admis de tous).
- [58] Si d'une part, on a un plan de garantie et une Convention d'adhésion de la part de la GCR, d'autre part, il y a aussi la *Loi sur le bâtiment* et le *Règlement* qui ont primauté sur les relations entre la GCR et 9211-4057 Québec Inc., et 9211-4057 Québec Inc. et les consommateurs.
- [59] L'Annexe II du *Règlement* oblige 9211-4057 Québec Inc., dès qu'elle veut vendre, pas la totalité mais un actif immobilier entre ses mains, d'enregistrer le bâtiment autant en vertu de la Convention d'adhésion que de l'Annexe II.
- [60] Le *Règlement* quant à la couverture du consommateur, doit être interprété le plus largement possible car le bâtiment doit être couvert, selon la pleine garantie, c'est la structure du *Règlement* qui fait que le bâtiment doit être enregistré, ce n'est pas un choix de la GCR ou de 9211, c'est la loi qu'il l'impose.
- [61] L'article 7 du *Règlement* et l'affaire soumise dans *SDC Marcel Bergeron* (voir ci-après) dit que l'enregistrement n'est pas un luxe, ni un choix, mais une obligation, le bâtiment doit être enregistré, ça doit être couvert, l'enregistrement est corollaire à l'accréditation.
- [62] Il produit huit décisions, en ajoutant qu'il n'y a pas de décision sur l'objet du présent arbitrage, les décisions rendues sont au moment de la réclamation (note du Tribunal : nous reviendrons sur l'absence de décisions) ;

[62.1] 1. *Syndicat des copropriétaires le Cagnet c. Investissement Saba inc.*
[paragraphe 10, 11, 22, 39, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 57, 58 et 63]
(décision du 27 novembre 2017, M^e Pamela McGovern, arbitre) ;

[10] Le 30 mars 2015, l'Administrateur, par l'entremise de son procureur, a avisé le Bénéficiaire de l'état de certains travaux correctifs à être effectués à la suite des décisions A-8 et A-9 et de plus, a avisé le Bénéficiaire qu'il devait défrayer 23.39% du coût des travaux puisque 23.39% du bâtiment sert à des fins commerciales, tel qu'il appert d'une copie de la lettre A-12 produite avec le cahier de l'Administrateur;

[39] Le Tribunal note qu'il n'y a aucune disposition limitant la couverture des parties communes d'un bâtiment lorsque certaines unités privatives de ce bâtiment sont utilisées à des fins commerciales;



[62.2] 2. *SDC 130 Marcel-R Bergeron et SDC 151 Marcel-R Bergeron c. Gelcon inc.* [paragraphe 5.1, 7, 56, 62, 70, 71, 82 et 83] (décision du 19 juillet 2017 de M^e Michel A. Jeannot, arbitre) :

[56] La position de l'Administrateur est relativement simple. Il considère que des unités ont été vendues par une personne qui ne bénéficiait pas de l'accréditation (auprès de l'Administrateur) et donc, que si ces unités ne peuvent bénéficier du plan de garantie, la quote-part de leur droit dans les parties indivis (des parties communes afférentes aux parties privatives) doit être exclue de la responsabilité de l'Administrateur;

[83] L'ensemble de mes lectures converge vers un seul constat qui ne prête à aucune équivoque : cette proposition de l'Administrateur ne tient pas la route au regard de la Loi. Avec déférence autrement due à tout décideur ayant statué à l'effet contraire, il faudrait examiner le Règlement sous un prisme déformant pour l'interpréter autrement. Rien dans la preuve ne permet non plus d'asseoir quelque théorie à l'effet contraire;

[62.3] 3. *Syndicat des copropriétaires SDN c. Sotramont Bois-Franc inc. et PriceWaterhouseCoopersInc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de la Garantie Habitation du Québec Inc.* (décision rendue par le soussigné, Soreconi 180810001, 18 juillet 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre) [paragraphe 129, 130, 131, 132 et 133] ;

[131] Le Tribunal d'arbitrage tranche le différend, sur la base d'un principe reconnu par la Cour d'appel dans *Ville de Montréal c. 9114-6308 Québec inc.*³, soit qu'une interprétation contraire conduirait à des conséquences contraires non seulement à la raison ou à la justice, mais au Règlement lui-même:

[60] Pour clore sur cette question, j'ajoute que la Ville a tort de soutenir que le juge a jugé en équité pour trancher la question qui lui était présentée. Il a plutôt appliqué le principe d'interprétation bien connu voulant que le législateur est présumé ne pas vouloir faire des lois dont l'application conduirait à des conséquences contraires à la raison ou à la justice^[33]⁴.

[62.4] 4. *Copropriété Anse-Saint-Charles, Bâtiment A (Le Syndicat) c. Questco inc.* [paragraphe 22 et suivants] (note : immeuble déjà enregistré, décision citée par le soussigné dans l'affaire Sotramont) ;

³ 2017 QCCA 331.

⁴ [33] *Boma Manufacturing Ltd. c. Banque Canadienne Impériale de Commerce*, 1996 CanLII 149 (CSC), [1996] 3 R.C.S. 727, paragr. 109 (j. La Forest, dissident sur le pourvoi principal, mais en accord avec la majorité sur la question de l'interprétation législative); P.-A. Côté, *supra*, note 28, n° 1612, p. 514. L'auteur cite les paroles du juge Cartwright dans l'arrêt *Vandekerckhove et al. v. Middleton (Township)*, 1961 CanLII 21 (SCC), [1962] S.C.R. 75 :

There is ample authority for the proposition that when the language used by the legislature admits of two constructions one of which would lead to obvious injustice or absurdity the courts act on the view that such a result could not have been intended.



- [62.5] 5. *Christine Desgagnés c. Moncel Développement inc.* [paragraphe 5, 6, 7, 11, 12, 22, 25, 28 et 29] (note : contrat de garantie signé avec un entrepreneur accrédité) ;
- [62.6] 6. *Brun-Berthet c. Réseau Viva International inc.* [paragraphe 49, 50 et 51] ; (note : le bâtiment était déjà enregistré) ;
- [62.7] 7. *Sebag et als c. Les Constructions Berton inc.* [paragraphe 73 et suivants] (note : perte d'accréditation au moment de la vente) ;
- [62.8] 8. *Desranleau c. MVP Rénovation (2009)*, 2020 QCCS 1067 [paragraphe 75, 76 et 78] (note : cette décision a été portée en appel #500-09-028941-201).
- [63] Alors que les décisions disent que les vendeurs passifs, comme les syndicats de faillite qui n'ont aucune obligation avec la GCR, peuvent revendre des bâtiments qui seront couverts, ici on a un double cautionnement autant de 9211 que de Trigone Delson.
- [64] L'obligation de couvrir découle *Règlement*, d'ordre public.
- [65] 9211 devra :
- [65.1] (1) enregistrer le bâtiment ;
 - [65.2] (2) signer des contrats préliminaires et contrats de garantie ;
 - [65.3] (3) les frais d'enregistrement seront payés à la GCR ;
 - [65.4] (4) il y aura réception des unités ;
 - [65.5] (5) réception des parties communes ;
- ici on est au stade embryonnaire.
- [66] Rouillard a dit que 9211 le ferait car il n'a pas le choix, ce sont ses obligations selon la convention d'adhésion et le *Règlement*.
- [67] Le *Règlement* permet à l'acheteur de s'assurer du respect des obligations de l'entrepreneur mais aussi de la présence de l'Administrateur à qui on paie l'enregistrement.
- [68] 9211 fournit 100 % des obligations suite à la demande de la GCR.
- [69] On ne peut pas affirmer ici que 9211 cautionne juste 1 %, 9211 dit qu'il cautionne 100 % du risque qui couvre 100 % du risque.
- [70] La pièce E-23 dit clairement que tout le risque va à 9211.
- [71] Le refus d'enregistrement doit se baser sur ce qu'on trouve au *Règlement* et non suite à une analyse interne, alors que le *Règlement* vise à protéger le plus d'acheteurs possibles.
- [72] Il y a deux tests :
- [72.1] premier test : est-ce que l'entrepreneur est accrédité, la réponse est oui ;



- [72.2] deuxième test : est-ce que le bâtiment est visé, la réponse est oui mais on n'aime pas la structure de détention.
- [73] On demande quel article empêche l'enregistrement, la réponse n'est pas inscrite dans le *Règlement*, si ce n'est pas exclu dans le *Règlement*, faut donner une interprétation large, si le législateur avait voulu exclure il l'aurait exclu, donc c'est inclus, on ne peut pas réécrire le *Règlement*.
- [74] Faut que ce soit le consommateur qui soit protégé, on ne protège pas l'Entrepreneur ou la GCR.
- [75] 9211 se bat pour enregistrer le bâtiment.
- [76] On dit que 9211 va enregistrer, et que ça va respecter le *Règlement*, si 9211 n'enregistre pas ce sera un motif de *désaccréditation*.
- [77] Considérant qu'on doit demander l'enregistrement, le bâtiment doit être enregistré sous réserve, le cas échéant, des droits de l'Administrateur dans le traitement des réclamations des acheteurs en vertu du *Règlement*, s'il y a lieu.

L'Administrateur

- [78] L'Administrateur plaide qu'il faut regarder la chronologie, le contexte par rapport à la première tentative de Trigone Delson.
- [79] Le refus d'enregistrement vient du fait que la demande de l'Administrateur n'avait jamais pu prendre effet car la RBQ a décidé de ne pas émettre de licences.
- [80] C'est à la suite du refus de la RBQ que « ça » tente par tous les moyens d'enregistrer le bâtiment, que ce soit à la RBQ, que ce soit par une requête d'ordonnance de sauvegarde à la Cour supérieure, et enfin, on essaie un autre stratagème de tenter de faire enregistrer par 9211, qui a acquis seulement 1 %.
- [81] Ce que 9211 fait, elle tente de faire indirectement ce qui n'est pas possible de faire directement.
- [82] Trigone Delson n'a pas pu enregistrer le bâtiment, 9211 essaie en plaidant que s'il n'y a aucun empêchement dans le *Règlement* alors c'est permis, alors que le *Règlement* ne permet pas l'enregistrement.
- [83] Les décisions produites par le procureur de l'Entrepreneur sont dans une zone grise ici il n'y a pas de zones grises ; quant à lui, il cite une autre décision rendue par un autre organisme d'arbitrage (*Charles Dubois*⁵) (note du Tribunal : dont les faits sont tout autant différents du présent cas, nous y reviendrons aux paragraphes [152] et s.).
- [84] Pour que le consommateur profite de la garantie, il faut que le bâtiment soit couvert par le *Règlement*.
- [85] Il y a une nuance entre catégories de bâtiments couverts et ce bâtiment, l'article 2 du *Règlement* s'applique, en ajoutant les définitions à l'article 1 ;

⁵ *Dubois c. 650937 Canada Inc. et la GCR*, GAJD 2020810, 12 décembre 2020.



- [85.1] ce bâtiment ne fait pas partie de la couverture car il faut que le bâtiment ait été construit selon un contrat signé entre un bénéficiaire au sens du *Règlement* tel que défini à l'article 1, et un entrepreneur au sens du *Règlement*, un entrepreneur accrédité, il n'est pas suffisant de parler du type de bâtiment.
- [86] Là où le bât blesse, c'est que 9211 n'est pas propriétaire, il est seulement propriétaire à 1 %, le contrat de l'acheteur n'a pas été signé avec un entrepreneur accrédité, il n'a pas été signé avec 9211 mais avec Trigone Delson.
- [87] Ce n'est pas une vente avec un entrepreneur qui a 99 %, donc ce n'est pas un bâtiment couvert.
- [88] Ce qui est couvert n'est pas tout ce qui est exclu dans le *Règlement*, les situations couvertes sont prévues dans le *Règlement* de manière exhaustive, on ne peut pas dire que si ce n'est pas exclu c'est inclus.
- [89] Surtout que la GCR a l'obligation de courir des risques, elle ne peut donc pas couvrir n'importe quoi, le cœur du débat est le fait que 9211 a seulement 1 %.
- [90] Il n'y a rien dans le *Règlement* qui prévoit que si 9211 n'a que 1 % et que notre entrepreneur non-accrédité a 99 %, qu'il faut couvrir le bâtiment.
- [91] Le *Règlement* prévoit que celui qui garantit est celui qui vend le bâtiment, et même si 9211 achètent 1 %, ça ne donne pas le droit.
- [92] Si l'entrepreneur accrédité offre la garantie sur son bâtiment, ça ne peut pas être celui d'un autre entrepreneur non-accrédité.
- [93] On dit que le consommateur doit être protégé mais le bénéficiaire doit voir si son entrepreneur est accrédité ; si le consommateur était allé vérifier, il a vu que Trigone n'était pas accréditée, le bénéficiaire ne bénéficie pas de la garantie.
- [94] Il est absurde de prétendre que le non-enregistrement par 9211 sera une cause d'annulation de son accréditation, il n'y a aucune confusion, c'est sûr que GCR ne va pas le *désaccréditer* à cause de ça.
- [95] Aucune décision produite par le procureur de l'Entrepreneur ne couvre la présente situation, il a toujours été question de la présence de l'entrepreneur accrédité, dans un cas où il y a une novation on ne parle pas d'un entrepreneur qui a 1 %.
- [96] 9211 n'a même pas participé à la construction.
- [97] En conclusion, 9211 a un fardeau de preuve en vertu de l'article 2803 du Code civil de démontrer un droit à l'enregistrement mais avec 9211 on a seulement 1 %.
- [98] 9211 cautionnerait et offrirait la garantie mais il n'est pas propriétaire.
- [99] La GCR doit respecter le *Règlement*, elle est à la remorque des décisions de la RBQ, dans un premier temps la GCR l'aurait enregistré au nom de Trigone si la RBQ avait voulu émettre la licence, la GCR n'a pas voulu bloquer à tout prix ;



[99.1] Trigone Delson n'est pas devant le bon forum, il est devant la RBQ, tout découle du fait que la RBQ n'a pas voulu émettre la licence, cela cause peut-être une incertitude mais c'est parce que Trigone n'a pas été accréditée, le consommateur savait que l'entrepreneur n'était pas accrédité.

[100] Il y aura une décision de la RBQ et selon cette décision, la GCR va suppléer à la suite de cette décision.

[101] Il s'agit ici d'un stratagème sans issue car on ne peut pas demander l'enregistrement si on n'a que 1 %.

Réponse de l'Entrepreneur

[102] En réponse, la demanderesse plaide être devant le bon forum :

[102.1] 9211 est un propriétaire indivis ;

[102.2] on n'arrête pas de répéter que 9211 n'a pas construit mais que si on achète à 100 % là on va couvrir ; on ne peut pas dire que 1 % ce n'est pas couvert mais 100 % c'est couvert.

[103] En vertu des pièces produites sous E-23, les bénéficiaires seront entièrement couverts par 9211 :

[103.1] c'est elle qui prendra l'entière responsabilité ;

[103.2] on est en gestion de responsabilité, la responsabilité est complètement couverte par 9211 ;

[103.3] il n'est pas question de couverture parcellaire, elle vend des intérêts indivis 1 % sur le 100 % vendus.

[104] On est en matière d'indivision, on ne vend pas une partie divisée.

[105] On ne peut pas parler de stratagème, il est faux de prétendre être en présence d'une façon de ne pas respecter ses obligations car ici, 9211, on se bat pour couvrir le bâtiment :

[105.1] (1) en enregistrant le bâtiment ;

[105.2] (2) en payant les frais ;

[105.3] (3) en cautionnant à 100 % des obligations ;

il n'y a aucune preuve d'avantage indu.

[106] Tout ce qui a été fait dans ce dossier démontre l'esprit de couvrir au maximum en vertu de la garantie.

[107] La question est : est-ce que 9211 vend des intérêts dans un bâtiment visé ici on répond oui, il y a obligation d'enregistrer, c'est une vente d'intérêts dans un bâtiment et le *Règlement* ne dit pas, intérêt à 1 %, 50 % ou 100 %, on dit seulement, doit être vendu.



[108] À la question, est-ce que 9211 vend ou non un bâtiment visé la réponse est oui donc on est dans une obligation d'enregistrement.

[109] On a essayé de tout faire clairement, pour ne pas préjudicier les bénéficiaires.

[110] La notion de propriété exclusive n'est pas dans le *Règlement* donc on ne peut pas ajouter des conditions.

[111] On ne peut pas dire non plus que le contrat préliminaire doit être là dès le début, puisqu'au début il y a émission de permis et la construction du bâtiment.

[112] Quand 9211 a acheté ses intérêts, l'immeuble était déjà construit, son obligation d'enregistrer le bâtiment est maintenue.

Réplique de l'Administrateur

[113] En réplique, l'Administrateur dit que si le *Règlement* prévoit des travaux partiels ou totaux, il aurait également écrit que le contrat de vente peut être partiel ou total de l'immeuble, or la vente ne peut pas être partiellement avec un entrepreneur non-accrédité et l'entrepreneur accrédité, on n'a pas de définition de vente partielle et si le Législateur l'avait voulu il l'aurait inclus.

DÉCISION

[114] Vu les dispositions du *Règlement* adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment*, vu le droit civil québécois, vu les faits, le Tribunal d'arbitrage n'a d'autre option que d'accueillir, la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur demanderesse pour les motifs qui suivent.

La propriété indivise et l'indivisibilité de la garantie du vendeur

[115] Avec égards, l'Administrateur erre en droit en mettant en parallèle :

[115.1] d'une part, le fait que le *Règlement* cite des travaux partiels ou totaux ; et

[115.2] d'autre part, ajouter que de même, le *Règlement* ne cite pas, qu'une garantie pourrait être partielle ou totale, ce qui signifierait que seule une garantie totale pourrait être couverte et non, une soi-disant garantie partielle,

car la garantie du vendeur est une obligation indivisible, elle ne peut pas être partielle.

[116] D'abord, le Code civil stipule que même si le vendeur indivis 9211 n'a que 1%, le bien vendu doit l'être à la suite d'une décision unanime des indivisaires :

1026 Les décisions relatives à l'administration du bien sont prises à la majorité des indivisaires, en nombre et en parts.

Les décisions **visant à aliéner** le bien indivis, **à le partager**, à le grever d'un droit réel, à en changer la destination ou à y apporter des modifications substantielles **sont prises à l'unanimité.**



[117] La Cour d'appel l'a récemment rappelé dans l'arrêt *Tremblay c. Beaudoin*⁶ :

[33] Il n'est pas contesté qu'afin de vendre un immeuble détenu par des propriétaires en indivision dans son ensemble, l'unanimité est nécessaire.

[118] De plus, en droit civil québécois, la garantie du vendeur est une obligation indivisible, et non divisible en fractions.

[119] Ce principe, déjà transcrit dans « La garantie de qualité du vendeur en droit québécois » en 1998 (réédité en 2008⁷) par Jeffrey Edwards, aujourd'hui juge à la Cour supérieure, a été répété dans plusieurs décisions judiciaires, incluant un arrêt récent de notre Cour d'appel, bien connu des praticiens du *Règlement*, soit *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise*⁸ (faits différents au présent arbitrage) :

[495] En ce qui concerne l'obligation première, il n'y a jamais matière à partage entre le vendeur et l'acheteur parce que, par sa nature, elle est indivisible, donc incompressible. Voici à ce sujet les commentaires de l'auteur Edwards avec lesquels la Cour est en accord :

190 - Au Québec, la doctrine a généralement qualifié la garantie d'obligation indivisible de par sa nature. La même solution fut retenue par nos tribunaux à la fois en matière d'éviction et de vices. Notons que la nature divisible ou non d'une obligation dépend de son objet. Or, l'objet de la garantie est un bien exempt de vice caché. Cet objet ne se divise pas matériellement. En conséquence, le bien exempt de vice doit être intégralement fourni. Il ne suffit pas de livrer une partie du bien ou qu'une partie seulement de celui-ci en soit exempt. Par ailleurs, l'objet ne se divise pas non plus intellectuellement. Le bien peut être sujet à l'indivision, mais pas à la notion d'exemption de vice caché. L'exemption est intégrale ou n'est pas du tout et le bien partiellement exempt de vice ne satisfait pas à la garantie. Cette dernière doit être exécutée en une seule fois et n'est donc pas susceptible d'exécution segmentée.

[120] Jeffrey Edwards écrit par la suite :

192 – Parmi les covendeurs, l'indivisibilité dite passive permet ainsi à l'acheteur d'exiger de chacun d'eux l'exécution intégrale de la garantie. L'acheteur peut donc s'adresser indifféremment au covendeur de son choix afin de réclamer la résolution de la vente et la restitution du prix. De la même manière que les coacheteurs sont liés par l'acte d'un seul, chaque covendeur est tenu à l'indemnisation intégrale, sous réserve de ses droits de mettre à contribution ses pairs. Nous ne croyons pas fondé de nier la nature indivisible passive de la garantie en raison de la divisibilité du prix à restituer. Une fois l'indivisibilité active reconnue, le coacheteur peut demander la résolution de la vente. Cette résolution emporte nécessairement le remboursement intégral du prix payé. Par ailleurs, l'absence d'indivisibilité passive ferait encourir injustement à l'acheteur les risques d'insolvabilité des covendeurs, ce qui devrait demeurer une affaire ne concernant

⁶ 2019 QCCA 695.

⁷ Jeffrey Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^{ième} édition, Wilson & Lafleur, 2008.

⁸ 2020 QCCA 495.



qu'eux. L'indivisibilité de la garantie touche également à la prescription. À la fois l'interruption et la suspension du délai en faveur d'un des coacheteurs profitent à tous.

193 – En vertu de l'ancien Code, l'indivisibilité de la garantie avait une portée limitée. La vente d'un bien par plusieurs vendeurs ou à plusieurs acheteurs était chose peu commune. Or, la reconnaissance du recours direct par l'article 1730 C.c.Q. confère de droit à l'acheteur des débiteurs multiples. Cependant, le recours direct reste un élément supplémentaire greffé à la garantie traditionnelle, fondée sur le lien contractuel véritable. Les codébiteurs de la garantie, soit le vendeur immédiat réel et le vendeur immédiat réputé, ne doivent être mis sur un pied d'égalité selon les règles contractuelles qu'avec une extrême prudence. Néanmoins, l'indivisibilité de la garantie entraîne certaines conséquences à l'égard du recours direct. L'acheteur peut, à son choix, exiger l'exécution de la garantie du vendeur immédiat tant réel que réputé, et ce, de manière indivisible. Pareillement, la suspension de la prescription à l'endroit d'un des codébiteurs vaut à l'égard des autres, selon l'article 2900 C.c.Q.

194 – La possibilité pour n'importe quel acheteur d'exiger de n'importe quel covendeur l'exécution de la garantie est, à notre avis, une manifestation du principe selon lequel le bien doit procurer ou être apte à son usage. L'indivisibilité accorde ainsi à l'acheteur une protection contre l'insolvabilité d'un de ses covendeurs. L'imbrication de l'indivisibilité de la garantie et du recours direct accroît davantage la protection de l'acheteur. De plus, une telle protection est conforme au rôle conféré à la garantie dans le Code civil du Québec d'une responsabilité du fait des produits en matière contractuelle.

[121] À titre d'illustration, dans l'affaire *Dussault c. Dumaresq (Succession de)*⁹ entendue par la Cour supérieure, la Cour écrit :

[31] Dans le cas présent, tous les héritiers étaient copropriétaires indivis de l'Immeuble au moment de sa vente, puisqu'en vertu de l'art. 619 C.c.Q. le légataire à titre universel qui accepte la succession devient l'héritier du patrimoine du défunt depuis son décès.

[32] Or, les articles 6 et 1375 C.c.Q. imposent aux parties contractantes le devoir d'agir de bonne foi, au moment de la naissance de l'obligation. L'obligation de renseignement du vendeur ayant connaissance des vices cachés affectant un bien relève du devoir fondamental d'agir de bonne foi dont la garantie de qualité assure la sanction[15]¹⁰.

[33] Dans le cas présent, le Tribunal doit tenir pour avéré que, lors de la vente de l'Immeuble, chaque défendeur connaissait les vices cachés affectant celui-ci. Comme l'enseigne l'auteur Jeffrey Edwards[16]¹¹, chacun assumait alors l'obligation indivisible de fournir l'Immeuble exempt de vices cachés.

⁹ 2013 QCCS 1309 (Louis-Paul Cullen, j.c.s.).

¹⁰ [15] Denys-Claude LAMONTAGNE et Bernard LAROCHELLE, *Droit spécialisé des contrats*, vol. 1, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, n°159, p. 85.

¹¹ [16] Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Montréal, Wilson & Lafleur ltée, 2008, n°190 et 192, p. 86-87.



[34] Selon l'auteur Vincent Karim « l'obligation de garantie imposée par la loi au vendeur constitue par nature une obligation indivisible entre les vendeurs, de sorte que l'acheteur peut forcer l'un ou l'autre à son exécution » [17]¹².

[35] L'obligation légale de garantie étant indivisible [...]

[122] Il n'y a donc pas de « garantie partielle » au bénéfice de l'acheteur dont l'Administrateur plaide l'existence en cas d'un entrepreneur vendeur indivisaire à 1% ; le *Règlement*, dont l'objet est un *plan de garantie*, réfère au droit civil pour les obligations contractuelles de l'entrepreneur qu'il cautionne, c'est le droit civil québécois qui continue à s'appliquer, à moins d'une disposition contraire (inexistante dans notre cas).

[123] Si la garantie du vendeur est une obligation indivisible, il en sera de même des obligations contractuelles et légales de l'entrepreneur vendeur indivisaire 9211 cautionnées par l'Administrateur en vertu du *Règlement*.

[124] La position de la GCR est de limiter la portée du *Règlement* alors que le *Règlement* doit légalement recevoir une tout autre interprétation, le Tribunal d'arbitrage reproduit ici un extrait de sa décision rendue dans l'affaire *Sotramont*¹³, citée par le procureur de l'Entrepreneur demanderesse :

[132] Le Tribunal d'arbitrage fait siennes les motifs de son collègue Jean Moisan¹⁴, auparavant juge à la Cour supérieure pendant vingt ans et juge ad hoc à la Cour d'appel du Québec avant de présider comme arbitre :

[13] Il est utile de rappeler que le **Législateur est présumé connaître l'existence de ses lois et les réalités de fait sur lesquelles il entend baser ses règlements**. [Nos soulignés] Il connaît les notions juridiques entourant la copropriété inscrites dans le Code civil, de même que les réalités du domaine de la construction. On doit présumer qu'il a rédigé un règlement qui couvre toutes les facettes du sujet à traiter et qui remédie aux maux et aux lacunes qui affectent le domaine de la construction domiciliaire. La loi d'interprétation déclare qu'une loi (et un règlement) est édictée pour .. « **favoriser l'exercice des droits,...remédier à quelque abus ou procurer quelque avantage. Elle doit recevoir une interprétation large, libérale...** » [9] [soulignés dans le texte]

[14] On soutient du côté de la Garantie que, dans le cas en litige, il manquerait une disposition suffisamment précise dans le Règlement.

¹² [17] Vincent KARIM, *Les obligations*, volume 2, 3^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2009, p. 148, 157; *Jourdain c. Lacroix*, [1981] C.S. 303) cité dans *Chabot c. Fournier*, J.E. 2000-705 (C.S.) : « l'obligation légale de garantie des défauts cachés, impartie à plus d'un vendeur selon l'article 1522 du Code Civil du Bas Canada, n'est pas une obligation solidaire mais une obligation indivisible ».

¹³ *Syndicat des copropriétaires SDN c. Sotramont Bois-Franc inc. et PriceWaterhouseCoopersInc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de la Garantie Habitation du Québec Inc.* (Soreconi 180810001, 18 juillet 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre).

¹⁴ *Copropriété Anse-Saint-Charles, Bâtiment A (Le Syndicat) et Questco inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, CCAC S08-181201-NP, 18 septembre 2009, Jean Moisan, arbitre.



Avant d'en venir à cette conclusion, il faut en examiner attentivement le texte et les principes qui le sous-tendent.

[125] La Cour supérieure écrit dans l'affaire *Garantie Abritat inc. c. Régie du bâtiment du Québec*¹⁵, dans laquelle la GCR était mise en cause :

[31] Le Décret renforce, à compter du 1^{er} janvier 2015, les exigences et les modalités du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Rappelons que l'objectif de ce plan est de protéger les acheteurs en leur garantissant, dans la mesure prévue au Règlement, l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur.

[32] Ces amendements au Règlement font partie intégrante de la réforme entreprise par le législateur en adoptant la Loi 35 en 2011. Le but recherché par cette loi ressort clairement des extraits suivants des notes explicatives qui l'accompagnent :

Cette loi apporte des modifications à la Loi sur le bâtiment afin de prévenir, combattre et sanctionner certaines pratiques frauduleuses dans l'industrie de la construction et de revoir les montants des amendes prévues par cette loi.

La loi apporte aussi des modifications à certaines modalités de gouvernance de la Régie du bâtiment du Québec et d'autres en vue d'améliorer l'encadrement et les modalités des garanties financières en matière de bâtiments. Elle modifie également la Loi sur les contrats des organismes publics concernant le registre des entreprises non admissibles aux contrats publics.

[...]

La loi revisite le cadre des garanties financières offertes aux acquéreurs de bâtiments résidentiels neufs. Ainsi, elle prévoit qu'un administrateur d'un plan de garantie devra être une personne morale sans but lucratif dont le conseil d'administration sera composé selon les modalités prévues par un règlement de la Régie. La loi crée aussi un fonds de garantie, dont la Régie sera fiduciaire, pour intervenir dans des cas de sinistres majeurs qui sont exceptionnels ou imprévisibles ou encore lorsqu'un administrateur d'un plan de garantie n'est plus en mesure d'assurer ses obligations en raison de sa situation financière.

[le Tribunal souligne]

[33] La protection des acheteurs de bâtiments résidentiels neufs apparaît donc au cœur des préoccupations du législateur.

[126] Avant de conclure, le Tribunal d'arbitrage va disposer des autres arguments de l'Administrateur.

¹⁵ 2015 QCCS 682 (André Prévost, j.c.s.).



Le forum

[127] L'Administrateur plaide que la demanderesse n'est pas devant le bon forum.

[128] Avec égards, le Tribunal d'arbitrage n'est pas d'accord.

[129] Il ne s'agit pas ici de demander l'émission d'une licence à Trigone Delson, alors que la RBQ a suspendu l'émission de nouvelle licence le temps de son audience devant un régisseur, mais ;

[129.1] de l'enregistrement d'un bâtiment résidentiel neuf auprès de la GCR par un entrepreneur accrédité qui a signé une Convention d'adhésion qui prévoit le recours à l'arbitrage en cas de différend ;

[129.2] d'un bâtiment résidentiel neuf qui avait déjà fait l'objet d'une inspection pré-accréditation et d'un rapport d'inspection ;

[129.3] d'une acceptation de principe pour son enregistrement auprès de la GCR, enregistrement arrêté vu l'audience actuelle sur une autre base devant la RBQ pour Trigone Delson.

[130] Rien dans la preuve ne montre que c'est spécifiquement à cause de ce bâtiment que la RBQ a tenu une audition de trois semaines, non complétée au moment d'entendre le présent arbitrage, la preuve est plutôt le contraire.

[131] Rien dans la preuve ne montre que la RBQ a émis une ordonnance sur le droit de ce bâtiment à l'enregistrement, il a seulement répondu à la GCR, qui était prête à accréditer Trigone Delson « at large » et non seulement pour ce bâtiment, qu'aucune nouvelle licence ne serait émise pour l'entrepreneur Trigone Delson pour le moment, alors que la GCR était prête à émettre une accréditation « at large » pour tous les bâtiments résidentiels et non restreinte au bâtiment du 270 de l'Harmonie en particulier.

[132] L'Entrepreneur 9211 est donc devant le bon forum.

L'indirect allégué vs le direct

[133] Le procureur de l'Administrateur a plaidé que la demande de 9211 n'était pas recevable parce qu'elle cherchait à obtenir de façon indirecte ce qui n'avait pas été accordé de façon directe.

[134] Avec respect et égards, le Tribunal n'est pas d'accord, vu la preuve au dossier, la présente demande n'est nullement une utilisation erronée, illégitime et malicieuse du *Règlement* ou d'autres lois.

[135] Rien dans la preuve ne montre :

[135.1] qu'il y avait dès le début, ou par la suite, un échafaudage dans le but de mettre de la poudre aux yeux de qui que ce soit en affirmant faussement construire un immeuble locatif alors que le but à l'origine était de vendre des condos ;

[135.2] que l'un des copropriétaires indivis cherchait à éluder ses obligations légales par une ruse pour préjudicier les acheteurs ou la GCR ;



[135.3]ou de façon plus générale, qu'il convient d'appliquer la doctrine *Fraus Omnia Corruptit* ou que les droits et libertés prévus par la Charte des droits sont enfreints.

[136] Le Tribunal d'arbitrage rejette cette plaidoirie pour le présent dossier, car le soussigné ne peut pas conclure à un abus de droit, non seulement si le but est légitime mais si le processus est conforme avec le *Règlement*, soit de permettre que les « pré-occupants » des seize unités puissent voir leur bâtiment résidentiel neuf enregistré auprès de la GCR, qui était prête à l'enregistrer après l'avoir inspecté.

[137] Nos tribunaux supérieurs, que ce soit la Cour suprême du Canada ou le Cour d'appel du Québec, ont rappelé, bien qu'il s'agisse d'autres cas que celui du *Règlement*, qu'il faut regarder la loi sur laquelle le recours est basé avant de conclure qu'il s'agit d'une tentative d'obtenir indirectement ce qui ne peut pas être fait ou obtenu directement.

[138] La Cour suprême du Canada a rejeté cette plaidoirie en disant qu'il fallait tenir *compte des objectifs importants* de la Loi dans *R. c. Rafilovich*¹⁶ :

[67] À mon avis, la Cour d'appel a accordé trop d'importance à l'objectif général de la disposition sur l'amende en remplacement de la confiscation pour empêcher que l'accusé obtienne **indirectement un avantage et n'a pas suffisamment tenu compte des objectifs importants** du mécanisme de restitution détaillé adopté par le législateur. [...]

[68] [...] Cette conséquence du fait pour les accusés d'exercer leurs droits n'a toutefois rien d'inhabituel. L'un des objectifs fondamentaux du système de justice pénale est d'offrir un **processus équitable permettant d'arriver à des résultats justes** et non d'imposer le plus de représailles à tout prix.

[139] La Cour d'appel du Québec dans *Droit de la famille — 172244*¹⁷ (en réponse à une plaidoirie de forum non approprié) :

[144] On ne peut pour autant affirmer que son choix du for belge tient au fait qu'il cherche à obtenir indirectement ce qu'il n'aurait pas obtenu s'il avait intenté ses procédures au Québec.

[146] En définitive et tout bien pesé, l'existence de liens réels et significatifs entre l'appelant et la Belgique, tel que mentionné ci-haut, ne fait pas de doute. Dans les circonstances, le choix du for belge par l'appelant ne ressort pas d'un *forum shopping* qui équivaille à un abus de droit.

[140] Le Tribunal d'arbitrage n'est pas d'accord d'ériger en principe qu'un premier refus à l'un signifie qu'il faut refuser toute solution légale.

[141] En elle-même, la présente audition d'arbitrage prévue à la Convention d'adhésion vise à obtenir ce que la GCR a directement refusé.

[142] Dans le présent dossier où :

¹⁶ 2019 CSC 51.

¹⁷ 2017 QCCA 1470.



[142.1]un arrangement commercial est légal ;

[142.2]un indivisaire, même à 1%, doit donner son consentement pour la vente et est responsable à 100% de la garantie du vendeur car cette garantie est indivisible ;

[142.3]la GCR a tous les cautionnements requis ;

[142.4]et, en prime, la GCR a déjà inspecté le bâtiment et était prête à l'enregistrer mais n'a pu le faire en novembre 2020 vu la suspension de toute nouvelle licence pour Trigone Delson ;

[142.5]et qu'il y a seize unités sur dix-huit qui font l'objet de convention de « pré-occupation » par des acheteurs potentiels ;

[142.6]le tout, en présence d'un *Règlement* d'ordre public décrété pour protéger les acheteurs,

le Tribunal d'arbitrage ne voit pas quelle base réglementaire permettrait d'affirmer qu'il est contraire au *Règlement* qu'un entrepreneur accrédité ne puisse pas enregistrer un bâtiment s'il n'a pas 100% de la propriété alors que ce nombre n'apparaît nulle part et que la garantie du vendeur est à 100% pour le vendeur indivisaire 9211.

Construction acceptable en juillet 2020 mais alléguée illégale en avril 2021

[143]À la lecture du dossier avant l'audience, le Tribunal d'arbitrage a remarqué que si la construction du bâtiment était acceptable en juillet 2020 pour la GCR, elle ne l'était plus en avril 2021, puisque le procureur de la GCR parle de construction illégale dans son courriel du 9 avril 2021 (E-22).

[144] Il est de connaissance judiciaire¹⁸ que, même si chaque cas est un cas d'espèce, la GCR a cherché à enregistrer d'autres bâtiments résidentiels dans le passé qui ne l'étaient pas, en plaidant que le *Règlement* établit des normes d'ordre public de protection et devait recevoir une interprétation large et libérale de manière à donner effet à cette protection, et ce, bien sûr, pour autant que le *Règlement* est respecté.

[145] Pour ces raisons, avec égards, le Tribunal d'arbitrage a posé la question suivante au procureur de l'Administrateur avant qu'il ne débute sa preuve, le soussigné ajoutant préférer poser ses questions à l'audience en présence des parties que se les poser seul pendant son délibéré :

[145.1]comment concilier la présente position avec celles dont le soussigné a été témoin sans interruption depuis qu'il est arbitre en vertu de l'article 106 du *Règlement* (printemps 2010 – 11 ans), autant par les prédécesseurs de la GCR pour les bâtiments dont la construction a

¹⁸ Sans faire de recherches exhaustives dans ses dossiers, citons à titre d'exemples (les faits sont différents au présent litige) les deux affaires suivantes connues du même procureur : *Drapeau c. 9162-5665 Québec Inc. et GCR*, Soreconi 192511001 et al., 16 novembre 2020, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [212] à [215], *Brazeau c. Groupe Pro-Fab et GCR* CCAC S18-112901-NP, décision arbitrale intérimaire, 1^{er} mars 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [90] à [100].



débuté avant le 1^{er} janvier 2015, que par la GCR pour ceux dont la construction a débuté après, pour obliger les entrepreneurs qui n'avaient pas enregistré leur bâtiment, à les enregistrer.

[146] Le procureur de l'Administrateur a répondu qu'il allait répondre à cette question, le Tribunal d'arbitrage a reproduit ci-haut sa preuve et sa plaidoirie qui ont suivi cette question.

[147] Le Tribunal d'arbitrage constate que le 9 avril 2021 (pièce E-22), dans un courriel du procureur de l'Administrateur au procureur de l'Entrepreneur, le mot « illégal » apparaît à deux reprises :

[147.1] « Par conséquent, il s'agit d'un bâtiment résidentiel neuf construit par une entreprise non accréditée, donc illégalement. » ;

[147.2] « GCR ne peut gérer les risques reliés aux bâtiments neufs construits par des entreprises non accréditées, donc illégalement. »

[148] Le Tribunal d'arbitrage note que nulle part dans ce courriel du 9 avril 2021, n'a été discuté ni mentionné le fait que 9211 était copropriétaire *indivis* ni que l'obligation du vendeur était une obligation indivisible en droit, on parle de « part », de « participation » dans l'immeuble.

[149] Toutefois, en juin/juillet 2020, la GCR a procédé à une inspection pré-accréditation puis discuté avec Trigone Delson des points à corriger sur le bâtiment, puis a envoyé le dossier fin juillet 2020 à la RBQ ;

[149.1] la GCR considérait donc la construction d'acceptable et d'enregistrable, sans parler d'immeuble construit illégalement.

[150] Ignorant quelle preuve et si elle existe, la GCR aurait pu recevoir par la suite pour arriver à sa conclusion exprimée dans son courriel du 9 avril 2021, le Tribunal d'arbitrage conclut pour sa part, de la preuve à l'audience et dans le dossier en sa possession :

[150.1] que le bâtiment a seulement changé de vocation de locatifs à condos à vendre ;

[150.2] qu'il n'y a aucune preuve d'intention de fabrication d'un échafaudage dans le but d'abuser des droits de la protection des pré-occupants et des droits de la GCR de la part de la demanderesse et de la mise en cause ;

[150.3] que vu tous les motifs du soussigné exprimés ci-haut dans la présente décision, les motifs exprimés par la GCR dans le courriel du 9 avril 2021 n'ont pas de fondements, ni factuel, ni juridique, pour refuser de faire droit à la demande d'enregistrement de ce bâtiment par 9211, au bénéfice des « pré-occupants » des seize unités et, le cas échéant, des deux futurs acheteurs des deux autres unités.

[151] En conclusion, puisqu'en droit, le vendeur qui a 1% comme propriétaire indivis est responsable en droit de 100% de la garantie et 9211, comme entrepreneur accrédité est responsable à 100% en droit de la garantie cautionnée par l'Administrateur en vertu de l'article 27 du *Règlement*, le *Règlement* prévoit donc



que le bâtiment doit être couvert par la GCR, qui ne peut pas plaider se trouver devant une « boîte à surprise », ayant déjà inspecté le bâtiment, produit un rapport, reçu des échanges confirmant les corrections, envoyé un certificat favorable à la RBQ, et elle était prête, en bout de ligne, à l'enregistrer.

Absence de précédents et confidentialité

[152] Le procureur de l'Entrepreneur a fait remarquer que malgré ses recherches, il n'avait pas trouvé de décisions qui ont les mêmes faits à trancher, quant au procureur de l'Administrateur, il n'en a produit aucune non plus sur les mêmes faits.

[153] Il est normal qu'il n'y ait pas de précédent en ligne, car seules les décisions arbitrales rendues en vertu de l'article 106 du *Règlement* doivent être publicisées.

[154] Il en est autrement de la présente décision arbitrale rendue en vertu de la Convention d'adhésion, qui renvoie aux articles du Code de procédure civile en matière d'arbitrage, que le Tribunal d'arbitrage soussigné, et le Centre d'arbitrage CCAC, doit garder confidentielle :

Règlement, article 131. L'organisme d'arbitrage doit rendre disponible sur son site Internet le texte intégral des décisions arbitrales rendues par ses arbitres dans un délai ne dépassant pas 30 jours.

Code de procédure civile, article 644. L'arbitre est tenu de respecter la confidentialité du processus et le secret du délibéré, mais il n'y manque pas en exprimant ses conclusions et ses motifs dans la sentence.

CCAC (site web – arbitrage commercial) Parce qu'il est mené par les spécialistes, qu'il se déroule hors cour, à huis clos, et qu'il se termine rapidement, l'arbitrage permet de respecter la confidentialité des dossiers et d'obtenir une décision finale, immédiatement exécutoire et économique.

[155] La présente décision arbitrale n'est pas soumise à l'obligation de publicité prévue au *Règlement* puisqu'elle est rendue en vertu de la Convention d'adhésion qui renvoie aux dispositions du Code de procédure civile, le greffe du CCAC ne va donc pas l'envoyer à la RBQ ou à Soquij ou sur le site web du CCAC, tout comme le Tribunal d'arbitrage soussigné est soumis à une obligation de confidentialité à son sujet.

FRAIS

[156] La Convention d'adhésion, à son article 11.9, stipule que les frais de l'arbitrage sont payés moitié moitié entre l'entrepreneur et la GCR.

[157] Le Tribunal d'arbitrage n'a rien vu dans la preuve qui justifierait de partager les frais d'arbitrage autrement, ils seront donc partagés selon cet article de la Convention d'adhésion.



EXÉCUTION

- [158] Premièrement, il est demandé au Tribunal d'arbitrage d'enjoindre la GCR à enregistrer des bâtiments résidentiels, mais sans qu'il ne soit prévu, dans les conclusions recherchées de la demande d'arbitrage, les conditions pour un tel enregistrement, dont le paiement des frais.
- [159] Les sentences arbitrales doivent être exécutoires et le Tribunal d'arbitrage considère qu'il a dû ajouter à ses conclusions d'enjoindre l'enregistrement, *selon le processus prévu par la GCR¹⁹, à sa plus prompte convenance*, considérant, entre autres, qu'il y a des frais d'enregistrement à payer mais prenant pour acquis qu'il ne doit pas manquer grand-chose pour compléter le dossier puisque 9211 avait déjà fait sa demande.
- [160] Deuxièmement : dans la demande d'arbitrage, les conclusions réfèrent à des déclarations de copropriété **précitées** (*La quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à la partie privative ci-dessus désignée, telle qu'établie dans les déclarations de copropriété précitées*).
- [161] Le soussigné a cherché en vain la trace de citation des « déclarations de copropriété » autant dans la demande que dans les pièces.
- [162] Le soussigné ne peut que supposer que ces déclarations de copropriété ont été citées dans une autre demande devant un autre organisme.
- [163] Personne à l'audience n'a soulevé l'absence des déclarations de copropriété « précitées » auxquelles les conclusions font référence.
- [164] Puisque la bonne foi se présume, pour le même motif (les sentences arbitrales doivent être exécutoires), le Tribunal d'arbitrage prend pour acquis que les numéros de lots sont les bons, et que le(s) déclaration(s) de copropriété existe(nt) et sont conformes : le soussigné a enlevé le mot « précitées » dans les conclusions.

CONCLUSION

[165] POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[165.1] **CONSIDÉRANT** que l'Entrepreneur accrédité 9211 détient 1% des droits indivis dans le bâtiment et qu'en droit, la garantie du vendeur est une obligation indivisible et que les décisions quant à la disposition sont effectuées à l'unanimité des indivisaires ;

[165.2] **CONSIDÉRANT** que, alors qu'en droit l'obligation de garantie du vendeur indivis est indivisible donc à 100%, le *Règlement* n'a pas limité à l'article 2, au mot « vente », les ventes conditionnellement à une propriété à 100%, que l'exigence de la GCR à cet effet n'est pas prévue au *Règlement* et qu'elle ne peut pas invoquer qu'elle se trouvera devant une

¹⁹ <https://www.garantiegr.com/fr/entrepreneurs/enregistrement/>



« boîte à surprise », ayant déjà inspecté le bâtiment résidentiel et ayant déjà été prête de l'enregistrer ;

[165.3]**CONSIDÉRANT** l'objectif recherché par le *Règlement*, de protéger les acheteurs en leur garantissant, dans la mesure prévue au *Règlement*, l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur ;

[165.4]**CONSIDÉRANT** que la décision de la GCR d'accepter d'enregistrer le bâtiment en juillet 2020 fut prise à la suite d'une inspection pré-accréditation le 26 juin 2020, puis d'un rapport écrit, auquel la Mise en cause a donné suite de façon satisfaisante à la GCR puisque la GCR était prête à enregistrer le bâtiment résidentiel visé ;

[165.5]**CONSIDÉRANT** que seize unités sur dix-huit ont déjà fait l'objet d'une convention de pré-occupation dans l'attente de la présente décision qui suit :

[165.5.1] une demande de ré-accréditation de la mise en cause Trigone Delson ;

[165.5.2] puis à la demande d'enregistrement de la demanderesse 9211, entrepreneur accrédité ;

demandes présentées de bonne foi ;

[165.6]**CONSIDÉRANT** que l'Entrepreneur accrédité 9211 est accrédité depuis le 1^{er} janvier 2015, date d'entrée en vigueur de la nouvelle version du *Règlement* ;

[165.7]**CONSIDÉRANT** qu'aucune preuve ne montre d'agissements de mauvaise foi quant à ce bâtiment, quant aux pré-occupants et quant à la GCR, de la part de la demanderesse 9211 ou de la Mise en cause Trigone Delson ;

[165.8]**CONSIDÉRANT** que la GCR n'encourt pas de risque inhabituel par rapport au cours normal de ses affaires, vu l'accréditation de 9211 et vu son inspection de juin 2020 puis des correctifs apportés suite à cette inspection ;

[165.9]**CONSIDÉRANT** les faits particuliers du présent dossier, le *Règlement*, le droit, les autorités citées et tous les motifs exprimés dans la présente décision ;

[165.10]**DÉCLARE** que les garanties décrites au Règlement sur le plan de garantie des Bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. C. B-1.1, R-08) s'appliquent aux immeubles sis au 270 Harmonie, connu plus amplement comme étant les lots suivants du Cadastre du Québec :

a) 6 380 504

b) 6 380 505



- c) 6 380 506
- d) 6 380 507
- e) 6 380 508
- f) 6 380 509
- g) 6 380 510
- h) 6 380 511
- i) 6 380 512
- j) 6 380 513
- k) 6 380 514
- l) 6 380 515
- m) 6 380 516
- n) 6 380 517
- o) 6 380 518
- p) 6 380 519
- q) 6 380 520
- r) 6 380 521

s) La quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à la partie privative ci-dessus désignée, telle qu'établie dans les déclarations de copropriété ;

[165.11] **ENJOINT** La Garantie Bâtiment Résidentiel (GCR) à émettre des certificats d'enregistrement relativement aux immeubles sis au 270 Harmonie, connu plus amplement comme étant les lots suivants du Cadastre du Québec, selon le processus normalement prévu par la GCR²⁰, à sa plus prompte convenance :

- a) 6 380 504

²⁰ <https://www.garantiegr.com/fr/entrepreneurs/enregistrement/>



- b) 6 380 505
- c) 6 380 506
- d) 6 380 507
- e) 6 380 508
- f) 6 380 509
- g) 6 380 510
- h) 6 380 511
- i) 6 380 512
- j) 6 380 513
- k) 6 380 514
- l) 6 380 515
- m) 6 380 516
- n) 6 380 517
- o) 6 380 518
- p) 6 380 519
- q) 6 380 520
- r) 6 380 521

s) La quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à la partie privative ci-dessus désignée, telle qu'établie dans les déclarations de copropriété ;

[165.12]**CONDAMNE** La Garantie Bâtiment Résidentiel (GCR) et la demanderesse 9211-4057 Québec Inc. chacune à la moitié des frais du présent arbitrage, 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 30 juin 2021



ROLAND-YVES GAGNÉ, Arbitre/CCAC
Place du Canada
1010 ouest, de la Gauchetière #950
Montréal, Qc. H3B 2N2

Procureurs :

9211-4057 Québec Inc.
Société en commandite Trigone Delson :
M^e Pierre-Olivier Baillargeon
Crochetière Pétrin sencl

Garantie Construction Résidentielle (GCR) :
M^e Pierre-Marc Boyer

Autorités citées :

Syndicat des copropriétaires le Cannel c. Investissement Saba inc., Soreconi, 150909001, 27 novembre 2017, M^e Pamela McGovern, arbitre.

SDC 130 Marcel-R Bergeron et SDC 151 Marcel-R Bergeron c. Gelcon inc. Soreconi 162502001 et al, 19 juillet 2017, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.

Syndicat des copropriétaires SDN c. Sotramont Bois-Franc inc. et PriceWaterhouseCoopersInc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de la Garantie Habitation du Québec Inc., Soreconi 180810001, 18 juillet 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Copropriété Anse-Saint-Charles, Bâtiment A (Le Syndicat) et Questco inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, CCAC S08-181201-NP, 18 septembre 2009, Jean Moisan, arbitre.

Syndicat des copropriétaires SDN c. Sotramont Bois-Franc inc. et PriceWaterhouseCoopersInc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de la Garantie Habitation du Québec Inc., Soreconi 180810001, 18 juillet 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre, 2019 CanLII 70702 (QC OAGBRN).

Ville de Montréal c. 9114-6308 Québec inc. 2017 QCCA 331.

Boma Manufacturing Ltd. c. Banque Canadienne Impériale de Commerce, 1996 CanLII 149 (CSC), [1996] 3 R.C.S. 727.

P.-A. Côté, *Interprétation des lois*, 4e éd., Montréal, Les Éditions Thémis, 2009.

Vandekerckhove et al. v. Middleton (Township), 1961 CanLII 21 (SCC), [1962] S.C.R. 75.

Christine Desgagnés c. Moncel Développement inc. CCAC S10-300802-NP, 15 octobre 2010, M^e Jean Dallaire, arbitre.



Brun-Berthet c. Réseau Viva International inc., CCAC S09-131001-NP, 30 août 2011, M^e Jean Philippe Ewart, arbitre.

Sebag et als c. Les Constructions Berton inc. GAMM 2012-13-003 et al, 13 juillet 2012, M^e Karine Poulain, arbitre.

Desranleau c. MVP Rénovation (2009), 2020 QCCS 1067 (en appel #500-09-028941-201).

Dubois c. 650937 Canada Inc. et la GCR, GAJD 2020810, 12 décembre 2020.

Tremblay c. Beaudoin 2019 QCCA 695.

Jeffrey Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^{ième} édition, Wilson & Lafleur, 2008.

SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguisse 2020 QCCA 495.

Dussault c. Dumaresq (Succession de) 2013 QCCS 1309 (Louis-Paul Cullen, j.c.s.).

Denys-Claude LAMONTAGNE et Bernard LAROCHELLE, *Droit spécialisé des contrats*, vol. 1, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000.

Vincent KARIM, *Les obligations*, volume 2, 3^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2009.

Jourdain c. Lacroix [1981] C.S. 303.

Chabot c. Fournier, J.E. 2000-705 (C.S.) 2000 CanLII 18315 (QC CQ)

Garantie Abrisat inc. c. Régie du bâtiment du Québec 2015 QCCS 682 (André Prévost, j.c.s.).

R. c. Rafilovich 2019 CSC 51.

Droit de la famille — 172244 2017 QCCA 1470.

Drapeau c. 9162-5665 Québec Inc. et GCR, Soreconi 192511001 et al., 16 novembre 2020, Roland-Yves Gagné, arbitre. 2020 CanLII 100508 (QC OAGBRN)

Brazeau c. Groupe Pro-Fab et GCR CCAC S18-112901-NP, décision arbitrale intérimaire, 1^{er} mars 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre, 2019 CanLII 20749 (QC OAGBRN).



ANNEXE
DEMANDE D'ARBITRAGE
(Article 11 et suivant de la Convention d'adhésion)

À L'UN DES ARBITRES DU CCAC, LA DEMANDERESSE EXPOSE CE QUI SUIT : Les parties

1. La demanderesse 9211-4057 Québec inc. (ci-après « 9211 ») est une société dont les principales activités consistent à promouvoir et construire des bâtiments résidentiels, tel qu'il appert de l'état de renseignements du registraire des entreprises, communiquée comme pièce E-1 ;
2. 9211 est également détentrice d'une licence d'entrepreneur général délivrée par la Régie du bâtiment du Québec (ci-après « RBQ »), tel qu'il appert de la fiche de l'entrepreneur au registre des détenteurs de licence RBQ, communiquée comme pièce E-2 ;
3. Tel qu'il appert de E-2, 9211 est également accrédité à la construction de bâtiments résidentiels neufs et détient notamment les licences d'entrepreneur général de catégorie 1.1.1 et 1.1.2 ;
4. Afin d'être accrédité 9211 a signé une convention d'adhésion auprès de La Garantie Construction Résidentielle (GCR), (ci-après « GCR »), tel qu'il appert de cette convention d'adhésion (ci-après la « Convention d'adhésion »), communiquée comme pièce E-3 ;
5. 9211 est propriétaire indivis du 270 Harmonie (ci-après le « Projet ») ayant acquis le 8 mars 2021 1% des droits indivis dans l'immeuble sis au 271 Harmonie à Delson, tel qu'il appert de l'acte de vente communiquée comme pièce E-4 ;
6. L'immeuble sis au 270 Harmonie à Delson est constitué d'une partie commune et de dix-huit parties privatives ci-après connus et désignés conformément aux conclusions des présentes (ci-après : les « Immeubles ») ;
7. 9211, à titre de propriétaire indivis, agira à titre de vendeur des Immeubles auxquelles ventes interviendra Trigone-Delson ;
8. Tel qu'il appert de la pièce E-4, la mise en cause Société en commandite Trigone-Delson (ci-après « Trigone-Delson ») est co-proprétaire indivis à 99% du Projet;
9. Trigone-Delson est une société dont les principales activités consistent à exploiter des bâtiments résidentiels et de logement, le tout tel qu'il appert de l'état de renseignements d'une société de personnes au registre des entreprises, communiquée comme pièce E-5;
10. Trigone-Delson est également détentrice d'une licence d'entrepreneur général délivrée par la RBQ, tel qu'il appert de la fiche de l'entrepreneur au registre des détenteurs de licence RBQ, communiquée comme pièce E-6 ;
11. La défenderesse, La Garantie Construction Résidentielle (GCR) (ci-après « GCR »), est un organisme sans but lucratif, administrateur d'un Plan de garantie de bâtiments résidentiels neufs, en conformité avec le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments



résidentiels neufs (B-1,1, r.8) (ci-après la « Règlement ») lequel découle de la Loi sur le bâtiment (ci-après la « Loi ») ;

12. La GCR accrédite des sociétés de construction afin subséquentement d'enregistrer les bâtiments visés par le Règlement sur le plan de garantie des Bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. C. B-1.1, R-08) vendus par ceux-ci aux bénéficiaires de la garantie;

Les faits

13. Trigone-Delson agissait sur le Projet comme Promoteur ;

14. En date des présentes, la licence d'entrepreneur général de Trigone-Delson délivrée aux fins de la construction du projet « Les Cours Georges Gagné Delson » comprenant 392 unités (ci-après le « Projet »), permet la construction de « Petits bâtiments » et « Bâtiments de tout genre » et ce, par le biais de la détention des sous-catégories 1.2 et 1.3, pièce E-6;

15. Au moment de la délivrance de la licence en juin 2016, Trigone-Delson était également titulaire des sous-catégories 1.1.1. et 1.1.2., lesquelles permettent la construction de bâtiments résidentiels neufs couverts par GCR en vertu du Règlement;

16. Considérant la vocation locative projetée des Immeubles du Projet, ces sous-catégories n'ont pas été renouvelées, n'étant plus nécessaires pour les fins du Projet, conformément aux dispositions du Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires (ci-après la « Qualification »);

17. Cependant, suivant une forte demande et insistance des consommateurs lesquels étaient intéressés à acquérir les unités plutôt qu'à les louer, Trigone-Delson a présenté une demande de modification de licence, tel qu'il appert de la demande datée du 19 février 2020 et communiquée comme pièce E-7 ;

18. La modification a donc pour objet l'ajout des sous-catégories 1.1.1. et 1.1.2. et ce, afin de permettre la vente des unités, pièce E-6 ;

19. Puisque l'ajout de ces sous-catégories nécessite l'enregistrement des Immeubles du Projet auprès du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs administré par la GCR, Trigone-Delson a, de manière parallèle, entrepris des démarches auprès de GCR afin d'obtenir cette accréditation ;

20. Le 26 juin 2020, GCR procédait à la pré-inspection du bâtiment de Trigone-Delson portant l'Accréditation 15643, dont copie du rapport d'inspection 738202 du 30 juin 2020, pièce E-8 ;

21. C'est ainsi que le 1er juillet 2020, GCR transmettait par courriel le rapport E-8 à Trigone-Delson, pièce E-9 ;

22. Le jour même Trigone-Delson échangeait par courriel avec GCR pour la confirmation d'une nouvelle visite, pièce E-10 ;



23. Le 6 juillet 2020 GCR procédait à une nouvelle visite et confirmait le 7 juillet 2020 par courriel la réalisation de nombreux travaux correctifs, tel qu'il appert du courriel de GCR à Trigone-Delson, pièce E-11 ;
24. Le ou vers le 22 juillet 2020, GCR transmettait à RBQ le certificat d'accréditation, tel qu'il appert d'un courriel d'un représentant de GCR à l'attention des représentants de Trigone-Delson communiqué comme pièce E-12 ;
25. Le ou vers le 27 août 2020, n'ayant aucune nouvelle de RBQ, Trigone-Delson requérait un suivi de la demande de modification de licence formulée il y a de cela déjà plusieurs mois, tel qu'il appert de la correspondance communiquée comme pièce E-13 ;
26. Cette correspondance est demeurée sans réponse ;
27. Le ou vers le 30 octobre 2020, les procureurs soussignés, au bénéfice de Trigone-Delson, demandaient aux procureurs de RBQ d'obtenir un suivi du dossier, tel qu'il appert de la correspondance communiquée comme pièce E-14 ;
28. Le ou vers le 6 novembre 2020, RBQ répondait enfin aux nombreux suivis effectués par Trigone-Delson et ses procureurs, par le biais d'un courriel communiqué comme pièce E-15 ;
29. D'une part, au terme de ce courriel, pièce E-15, il est admis que la demande de modification de licence a été dûment complétée en date du 22 juillet 2020 ;
30. D'autre part, RBQ annonce son intention de ne pas donner suite à la demande de modification de licence et ce, en raison d'une audition à venir visant plusieurs sociétés dont notamment, Trigone-Delson, pièce E-15 ;
31. RBQ prétend également qu'il appartiendra au régisseur saisi des dossiers et en charge de l'audition de juger du bien-fondé de cette demande ;
32. Toujours en date du 6 novembre 2020, à l'occasion d'une conférence de gestion présidée par le régisseur saisi des dossiers, l'audition a été fixée pour une durée d'environ vingt (20) jours allant du mois de mars 2021 à la fin du mois de mai 2021, tel qu'il appert d'une copie du procès-verbal du 6 novembre 2020 communiquée pièce E-16 ;
33. Suite à cette audition, il est à prévoir que les parties devront patienter plusieurs semaines voire, mois, avant d'obtenir un jugement ;
34. Lors de cette conférence de gestion, le différend portant sur la demande de modification de licence de Trigone-Delson a été soulevé ;
35. Or, le régisseur, au terme de l'audition, ne s'est pas saisi de cette question, pièce E-16 ;
36. En conséquent, le ou vers le 11 novembre 2020, les procureurs soussignés ont requis, à nouveau, d'obtenir la position de RBQ quant au présent litige ;



37. RBQ a confirmé son intention de ne pas donner suite à la demande de modification de licence présentée par Trigone-Delson et a manifesté son refus de procéder à une audition scindée qui ne porterait que sur Trigone-Delson et dans le but de permettre la vente des unités aux consommateurs ;

38. Le ou vers le 8 décembre 2020, la demanderesse recevait des copropriétaires un courriel auquel était joint une lettre datée du 24 novembre 2020 et d'un envoi par poste recommandé, tel qu'il appert du courriel du 8 décembre 2020, pièce E-17 et de la lettre et envoi par poste recommandé à la Régie du bâtiment du Québec, pièce E-18 (en liasse);

39. Ainsi le 11 décembre 2020, Trigone-Delson dans une ultime tentative de régler la situation avec la RBQ, transmettait une lettre à son président directeur-général, tel qu'il appert de cette correspondance, pièce E-19;

40. Le 21 décembre 2020, une demande en pourvoi judiciaire a été adressé devant la Cour Supérieure devant l'honorable juge Davis, lequel a rejeté la demande de pourvoi de Trigone-Delson tel qu'il appert du procès-verbal du 21 décembre 2020, pièce E-20 ;

41. Ce faisant, tel que mentionné plus haut, Trigone-Delson, au bénéfice de consommateur a donc dû vendre une partie du Projet à 9211, laquelle était disposée à cautionner les obligations de Trigone-Delson auprès de GCR, tel qu'il appert d'un certificat de cautionnement émis en faveur de GCR, pièce E-21 ;

42. Or, GCR demande dorénavant à 9211 en quoi elle devrait enregistrer le Projet, tel qu'il appert des échanges courriels des 25 mars, 6 et 9 avril 2021, pièce E-22 (en liasse) ;

43. GCR, sans l'indiquer précisément rend la décision de refuser l'enregistrement du Projet ;

44. En conformité avec la Convention d'Adhésion 9211 requiert le présent arbitrage afin d'enregistrer le Projet ;

45. Puisque des consommateurs sont pris malheureusement en otage par GCR/RBQ, alors qu'un bâtiment neuf visé par le Règlement, soit en occurrence celui du Projet, les consommateurs sont prêts à acheter de 9211 et Trigone Delson, cette dernière y consentant ;

Le droit clair à l'enregistrement des unités

46. 9211 est accréditée par la GCR et détient les licences lui permettant de vendre les unités faisant l'objet de la demande d'enregistrement ;

47. Tel que ci-avant mentionné, le certificat d'accréditation de Trigone Delson a été obtenu et transmis à la RBQ le ou vers le 22 juillet dernier, pièce E-12 ;

48. Les Immeubles dont 9211 demande l'enregistrement sont visés par l'article 2 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs précité ;

49. 9211 est un entrepreneur ayant adhéré au plan de garantie administré par la GCR en vertu de l'article 6 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs précité ;



50. La GCR a l'obligation d'enregistrer le Projet pour lequel 9211 est propriétaire indivis;
51. La GCR a déjà inspecté les Immeubles dont la 9211 demande l'enregistrement et ne peut prétendre à aucun préjudice à cet égard ;
52. Tel que susmentionné, plusieurs consommateurs ont manifesté le désir de procéder à l'achat d'unités d'un immeuble du Projet sis au 270, rue de l'Harmonie, en la ville de Delson ;
53. Au surplus, en raison des longs délais occasionnés par la demande de modification de licence datée du mois de février dernier, des ententes de préoccupation ont été convenues avec les consommateurs;
54. Les consommateurs, n'ont pu acheter avant Noël 2020 considérant le refus du tribunal d'intervenir;
55. Les consommateurs sont de nouveau pris en otage en raison du refus injustifié de GCR de procéder à l'enregistrement des Immeubles leur causant ainsi un grave préjudice;
56. D'abord et avant tout il importe de préciser que de laisser dans cette situation les consommateurs est davantage préjudiciable pour toutes les parties impliquées que d'enregistrer les Immeubles;
57. En effet, l'article 97 du Règlement précité prévoit que le bénéficiaire qui a conclu un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment visé à l'article 2 du Règlement précité avec un entrepreneur qui a adhéré à un plan approuvé et qui n'a pas enregistré le bâtiment, ne perd pas le bénéfice de la garantie applicable à ce bâtiment.
58. De plus, les garanties offertes aux termes du plan Règlement découlent d'engagements financiers, soit des cautionnements fournis par la demanderesse, pièce E-21;
59. Par ailleurs, la GCR ne subit aucun préjudice de l'enregistrement des Immeubles:
- a) Elle a inspecté le Projet;
 - b) Les corrections demandées ont été apportées;
 - c) 9211 est un entrepreneur accrédité par GCR;
 - d) 9211 cautionne les garanties du Règlement précité et de la Convention d'Adhésion;

PAR CES MOTIFS, le TRIBUNAL D'ARBITRAGE

ACCUEILLE la demande de 9211- [...]

