

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide du  
**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL  
(CCAC)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

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

---

**CANADA**

PROVINCE DE QUÉBEC

Dossier CCAC n°: S22-042801-NP

**SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT UNITED LTÉE**  
Entrepreneur

c.

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)**  
Administrateur

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre :  
M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart

Pour l'Entrepreneur :  
M<sup>e</sup> Jérémie Poliquin  
KPP AVOCATS INC.

Pour l'Administrateur :  
M<sup>e</sup> Marc Baillargeon  
CONTENTIEUX DE L'ADMINISTRATEUR

Dates de l'Instruction :  
30 mai; 2, 7 et 9 juin 2022

Prise en délibéré : 21 juin 2022

Date de la Décision : 25 octobre 2022

Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)  
M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision au mérite - Dossier n° : S22-042801-NP  
2022.10.25



## **IDENTIFICATION DES PARTIES**

**ENTREPRENEUR :** **SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT UNITED LTÉE**  
A/S : M<sup>e</sup> Jérémie Poliquin  
KPP AVOCATS INC.  
5524, rue St-Patrick, porte 572  
Montréal (Québec)  
H4E 1A8  
(« **Entrepreneur** »)

**ADMINISTRATEUR :** **LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)**  
A/S: M<sup>e</sup> Marc Baillargeon  
Contentieux de GCR  
4101, rue Molson, bureau 300  
Montréal (Québec)  
H1Y 3L1  
(« **Administrateur** »)

## **INDEX**

### **I. INTRODUCTION**

### **II. INTRODUCTION**

### **III. MANDAT ET JURIDICTION**

### **IV. PIÈCES**

### **V. LE RÈGLEMENT**

### **VI. CHRONOLOGIE LITIGE**

### **VII. AUTRES PROCÉDURES**

*Ordonnance RBQ de suspension de travaux*

*Préavis d'ordonnance RBQ*

*Contestation de l'Ordonnance de suspension RBQ*

*Acte de désistement de SDU CUC*

*Demande de levée de l'Ordonnance de suspension RBQ*

*Demande en révision de l'Ordonnance RBQ*

### **VIII. PRÉTENTIONS DES PARTIES**

#### **A. Entrepreneur**

#### **B. Administrateur**

### **IX. AUTRES FAITS PERTINENTS**

### **X. QUESTIONS PRINCIPALES EN LITIGE**

### **XI. ANALYSE ET MOTIFS**

#### **A. Interprétation législative et réglementaire – principes généraux**

#### **B. Interprétation – pouvoirs et discrétion**

#### **C. Actes quasi-judiciaires**

(1) Critères généraux

(2) Obligation de l'Administrateur d'agir selon un processus quasi-judiciaire

(3) La DécisionAdm et le processus quasi-judiciaire

a) Liminaire

b) La DécisionAdm et le PréavisAdm.



- c) Obligation de l'Administrateur de motiver ses décisions
  - i. La Cour Suprême
  - ii. Notion de décision motivée
    - Administrateur
    - Le Tribunal et le Règlement

#### **D. Notion d'entrepreneur et présomption**

##### (1) Définition d'entrepreneur général

- a) Le Règlement
- b) Le RQPEC et la cohérence des règlements

##### (2) Distinctions entre entrepreneur général et spécialisé

##### (3) Présomption d'être entrepreneur (art. 8 L.S.B.)

#### **E. Article 15 et/ou 31 du Règlement**

- (1) Présomption de l'art. 8 L.S.B.
- (2) Articles 15 et/ou 31 du Règlement – Vente ou location
  - a) Textes réglementaires; concepts de bénéficiaire, fin des travaux.
  - b) Convention d'adhésion, Destination des bâtiments

#### **F. Certains motifs du refus**

##### (1) Comparatif

##### (2) Enregistrement des Bâtiments et paiement de la prime afférente

- a) Motif
- b) détenir la sous-catégorie de licence appropriée (1.1.1)
- c) débuter la construction sans l'accréditation du plan de garantie requis pour ce type de construction.

##### (3) Bilan personnel de Corey et Bilan Poudrier

- a) Corey
- b) Bilan Poudrier

##### (4) Engagement envers des tiers et Hypothèques légales

- a) DécisionAdm
- b) Hypothèques légales lors de l'Instruction

##### (5) Déclaration N/A au formulaire sur compagnies liées vs organigramme déposé qui identifie l'ensemble de la structure corporative et opérationnelle de SDU et FRJAAM.

##### (6) Vente ou location

##### (7) Allègue être accrédité

##### (8) Traite bancaire

#### **G. Confusion et Imbroglis respectifs**

#### **H. Politiques d'éthique RBQ et GCR - et Loi sur la justice administrative**

#### **I. Élément allégué par l'Entrepreneur comme motif de refus d'adhésion et non divulgué ou supporté tant au PréavisAdm et DécisionAdm.**

#### **J. Exercice du Pouvoir discrétionnaire**

#### **XII. CONCLUSIONS**

#### **XIII. COÛTS D'ARBITRAGE**

#### **XIV. DISPOSITIF**



## I. INTRODUCTION

- [1] La présente décision arbitrale se situe dans le cadre d'une demande d'arbitrage du 28 avril 2022 (« **DemandeArb** ») par l'Entrepreneur (quelquefois « **SDU** ») en suivi d'une décision de l'Administrateur (quelquefois « **GCR** ») de lui refuser (*inter alia* Pièce A-22) (« **DécisionAdm** ») l'adhésion (afin d'obtenir un certificat d'accréditation prévue) au plan de garantie (« **Garantie** » ou « **Plan** ») sous le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) (« **Règlement** » ou quelquefois en référence ou citation d'une disposition du Règlement (« **R.** »)) adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) (« **L.S.B.** »).
- [2] L'Administrateur considère *inter alia* que la Demanderesse a débuté la construction de quatre bâtiments neufs situés aux adresses civiques 569 à 583 Chemin ou Rue Maple, Ville de Sutton (tous sur le lot cadastral n° 4 867 559) (les « **Bâtiments** »), dans le cadre du projet (intitulé par la Demanderesse) 'Projet Sommet Sutton' (« **Projet M** ») sans détenir la sous-catégorie de licence appropriée ni l'accréditation du Plan requis pour ce type de construction.
- [3] La Régie du Bâtiment du Québec (RBQ) (« **Régie** » ou « **RBQ** ») émet en mars 2022 une 'Ordonnance de suspension des travaux de construction' relativement aux Bâtiments.
- [4] Suite à un 'Avis d'intention de refus d'une demande d'accréditation' de l'Administrateur à la Demanderesse (Pièce A-2) en date du 28 avril 2022, la Demanderesse dépose de même date la DemandeArb.
- [5] Diverses procédures et ordonnances, de et devant la Régie ainsi que le Tribunal Administratif du Travail respectivement sont émises subséquentement à la nomination du Tribunal en date du 2 mai 2022 (voir la rubrique 'Autres Procédures').
- [6] Une décision de l'Administrateur en date du 19 mai 2022 refuse l'adhésion de l'Entrepreneur (i.e. *DécisionAdm*).
- [7] Une demande de réouverture d'enquête déposée par l'Administrateur a été entendue le 14 septembre 2022 et décision émise par le Tribunal en date du 22 septembre 2022, et le Tribunal a choisi de n'émettre la présente décision au mérite que suite au passage du temps d'un contrôle judiciaire de cette décision sur réouverture (sans commentaire du soussigné sur l'admissibilité d'un appel par contrôle judiciaire d'une décision arbitrale intérimaire sous l'égide du Règlement).



## II. MANDAT ET JURIDICTION

- [8] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné en date du 2 mai 2022.
- [9] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal ou autre objection déclinatoire n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal a été confirmée.

## III. PIÈCES

- [10] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur et dont référence sera faite aux présentes sont identifiées comme A- avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier ou en continu suite à dépôt subséquent, et EA - en cours d'enquête, alors que les Pièces présentées par l'Entrepreneur sont identifiées comme E- et EE-.
- [11] Lorsqu'une même pièce est pourvue au Cahier de l'Administrateur et est aussi déposée (de contenu identique) par une autre partie, le Tribunal réfère à la cote attribuée à la pièce par l'Administrateur, tenant compte de l'article 109 du Règlement.
- [12] Une objection au dépôt de la Pièce A-13 est maintenue par le Tribunal et retirée du dossier; aucune autre objection quant à l'origine de la preuve documentaire ou à l'intégrité de l'information qu'elle porte n'a été soulevée.

## IV. LE RÈGLEMENT

- [13] La Cour d'appel confirme dès 2004 que le Règlement est d'ordre public de protection <sup>1</sup>, tel que la Cour le confirme à diverses reprises par la suite <sup>2</sup>.
- [14] Le Tribunal, s'appuie en toutes circonstances que le Règlement est d'ordre public et qu'il prévoit que toute disposition d'un plan de garantie, ou conséquemment

---

<sup>1</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QCCA) para.11 et paras. 32 et 4 respectivement. La Cour fait alors référence aux articles 3, 4, 5, 105, 139 et 140 du Règlement.

<sup>2</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développements* 2011 QCCA 56, para. 13, ainsi que *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211 para.18.



pour nos fins de toute convention ou entente qui en découle entre l'Entrepreneur et l'Administrateur, qui est inconciliable avec le Règlement est nulle <sup>3</sup>.

- [15] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue <sup>4</sup>. Le Tribunal peut faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient en conformité de l'art. 116 du Règlement. L'Instruction et toute décision arbitrale est *de novo* d'une décision de l'Administrateur <sup>5</sup> et non d'une nature d'un appel de celle-ci.

## V. CHRONOLOGIE

- [16] Sommaire de la chronologie du présent arbitrage :

|            |  |
|------------|--|
| 2020.12.16 | Décision de l'Administrateur – Refus d'adhésion de CUC (défini ci-dessous) (en liasse, Pièce A-21).  |
| 2021.11.23 | Mise en demeure de l'Administrateur (de cesser construction et vente) à CUC et FRJAAM (défini ci-dessous) et rapport de signification (2021.12.17 - Pièce A-12). |
| 2022.01.24 | Demande d'adhésion de l'Entrepreneur (Pièce A-4) que l'Administrateur avise avoir reçu le 2022.02.23 (Pièce A-22).   |
| 2022.01.25 | Bilan intitulé 'Bilan personnel' de A.-M. Poudrier à titre de fiduciaire de FRJAAM (Pièce A-3).  |
| 2022.01.26 | Convention d'adhésion (Entrepreneur) (Pièce A-1).  |
| 2022.03.17 | RBQ - Ordonnance de suspension des travaux (Pièce A-11).   |
| 2022.04.20 | 'Intervention requise' : lettre de l'Administrateur à l'Entrepreneur (Pièce A-7).  |
| 2022.04.21 | Traite bancaire (CIBC) de CUC à titre de donneur d'ordre de 400 000 \$ à GCR bénéficiaire (Pièce A-8) sous intitulé de 'Dépôt de garantie SDU'.                  |
| 2022.04.21 | Lettre de S. Kaempf, courtier immobilier, Remax à GCR et Régie (Pièce A-5).  |
| 2022.04.22 | Courriel de Laliberté à l'Administration-APCHQ Haute-Yamaska (H. Sifoued <i>et al.</i> ) (Pièce A-6).  |
| 2022.04.27 | Mise en demeure de SDU à l'Administrateur re. Demande d'accréditation (Pièce A-14).  |

<sup>3</sup> *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) D.841-98, art. 5 du Règlement.

<sup>4</sup> *Idem*, art. 20 et 120 R.

<sup>5</sup> 9264-3212 *Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286, paras. 20 et 24.



|            |  |
|------------|--|
| 2022.04.28 | Avis d'intention de refus d'une demande d'accréditation de l'Administrateur à l'Entrepreneur (Pièce A-2) (« <b>PréavisAdm</b> »)                                 |
| 2022.04.28 | Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur (« <b>DemandeArb</b> »).   |
| 2022.04.28 | Nomination de l'Arbitre.   |
| 2022.05.02 | Courriel de notification et Lettre de nomination de l'arbitre (Pièce A-23).  |
| 2022.05.02 | Contrat de courtage exclusif pour location résidentielle de SDU à S. Kaempf, courtier immobilier, Remax.   |
| 2022.05.06 | Avis préalable au refus d'autorisation de reprise des travaux de RBQ suivant une ordonnance rendue en vertu de l'article 124.1 de la <i>L.S.B.</i> (Pièce A-10). |
| 2022.05.06 | Demande de révision de l'Ordonnance de suspension de la Régie par SDU auprès du Tribunal Administratif du Travail (Pièce A-9).                                   |
| 2022.05.19 | Décision de l'Administrateur - Adhésion de SDU refusée (Pièce A-22) (« <b>DécisionAdm</b> »)   |
| 2022.05.30 | Instruction.   |
| 2022.06.01 | Demande 'Ordonnance de sauvegarde' de l'Entrepreneur et liste des travaux de conservation à exécuter (en Annexe 1).  |
| 2022.06.02 | Instruction et Visite des lieu   |
| 2022.06.06 | Traite bancaire (CIBC) de Fiducie Familiale JAAM à titre de donneur d'ordre de 400 000 \$ à GCR bénéficiaire. (Pièce E-17).                                      |
| 2022.06.07 | Instruction.   |
| 2022.06.08 | Demande de GCR de réouverture d'enquête; accordée.   |
| 2022.06.09 | Instruction.   |
| 2022.06.15 | Plan argumentation final de l'Administrateur.  |
| 2022.06.16 | Décision arbitrale intérimaire – Mesures conservatoires.   |
| 2021.06.21 | Plan d'argumentation final de l'Entrepreneur.  |
| 2022.06.21 | Prise en délibéré, au mérite.  |
| 2022.09.14 | Instruction sur la 2 <sup>e</sup> demande de GCR de réouverture d'enquête.   |
| 2022.09.22 | Décision arbitrale intérimaire sur la 2 <sup>e</sup> demande de GCR de réouverture d'enquête, rejetée.   |

## VI. LITIGE

[17] La DécisionAdm sous le présent arbitrage refuse l'adhésion de l'Entrepreneur au Plan.



- [18] Suite à une 'Demande de sauvegarde' datée du 1<sup>er</sup> juin 2022 de l'Entrepreneur, une décision arbitrale intérimaire sur mesures de conservation (art. 111 R.) a été rendue par le Tribunal en date du 16 juin 2022 relativement aux Bâtiments.
- [19] Certains éléments descriptifs aux présentes sont relativement à Construction United Canada Ltée (« **CUC** ») (Pièce A-15), une société sœur de SDU, dont l'actionnaire majoritaire est respectivement dans chaque cas (CUC et SDU) la Fiducie Résidence JAAM (« **FRJAAM** ») (Pièce A-16).
- [20] FRJAAM est une fiducie au sens de, et sous régime constitutif du, *Code civil du Québec* (date initiale d'inscription au Registre des Entreprises Québec (« **Cidreq** ») du 4 juin 2007 (Pièce A-16, et en ligne 2022.07.27 ayant déposé une mise à jour annuelle 2022.05.24, sans modifications) ayant comme fiduciaires inscrits A.-M. Poudrier (en tous égards, uniquement pour alléger le texte « **Poudrier** ») et L. Trevor-Deutch.
- [21] Tel que précité, FRJAAM est actionnaire majoritaire de chacune de SDU et de CUC (Pièces A-15 et A-17, et Cidreq en ligne (2022.07.27) pour mises à jour annuelle : SDU 2022.05.19 et CUC 2022.06.14, respectivement sans modifications). La preuve non contredite au dossier est à l'effet que les bénéficiaires de FRJAAM sont quatre enfants de M. Benoit Laliberté, constituant de la FRJAAM (en tous égards, uniquement pour alléger le texte « **Laliberté** »).
- [22] L'Entrepreneur avance que l'Administrateur (i) n'a pas respecté les critères d'un processus quasi-judiciaire (ii) que son refus d'adhésion au Plan est basé sur des motifs non-divulgués (incluant des allégués à l'encontre de Laliberté), dans un contexte où l'Entrepreneur avance d'autre part qu'il a rempli toutes les conditions énoncées par l'Administrateur requises pour son accréditation et que son adhésion se doit d'être confirmée.

## VII. AUTRES PROCÉDURES

- [23] *Ordonnance RBQ de suspension de travaux* - La Régie a rendu une ordonnance de suspension des travaux de construction relatifs aux Bâtiments en vertu des pouvoirs prévus à l'article 124.1 de la *L.S.B.* le 17 mars 2022 (Pièce A-11) concernant l'exécution de travaux, suspension demeurant en vigueur jusqu'à ce que la Régie autorise une reprise des travaux.
- [24] Selon cette ordonnance, la Régie avise avoir constaté le ou vers le 9 février 2022 que SDU exécutait ou faisait exécuter des travaux de construction de bâtiments résidentiels neufs aux adresses civiles des Bâtiments sans être titulaire de la



sous-catégorie de licence 1.1.1. « Entrepreneur en bâtiment résidentiels neufs visés à un plan de garantie, classe I ». la Régie considère que SDU, n'étant pas titulaire de la sous-catégorie de licence 1.1.1., ne pouvait pas agir comme entrepreneur à ces adresses.

- [25] *Préavis d'ordonnance RBQ* - Le 22 février 2022, la Régie avait émis un préavis d'ordonnance de suspension des travaux, notifié par courriel à SDU et son avocat alors M<sup>e</sup> Michel Gauthier, et subséquemment le 24 février 2022 signifié par huissier.
- [26] Entre le 22 février 2022 et le 16 mars 2022, plusieurs observations ont été transmises par courriel à la Régie par l'Entrepreneur se résumant ainsi : SDU souhaite vendre les bâtiments résidentiels neufs uniquement après un délai de 24 mois, en vertu de l'art. 15 du Règlement, et conséquemment n'aurait pas besoin de détenir d'accréditation auprès de la GCR ni de sous-catégorie de licence 1.1.1.
- [27] Après analyse de ces observations, la Régie considère que la situation demeure inchangée. La Régie affirme que l'article 15 R. vise à préciser la limite de la garantie offerte par le plan de garantie et que cet article n'est d'aucun secours lors de la détermination de la sous-catégorie de licence exigée pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf.
- [28] La Régie conclut que l'Entrepreneur construit des bâtiments résidentiels neufs, en l'espèce des quadruplex, dans le but de les vendre, et agit alors comme entrepreneur en bâtiment résidentiels neufs. Elle doit donc, selon la Régie, détenir une accréditation auprès de l'Administrateur et être titulaire d'une licence d'entrepreneur comportant la sous-catégorie de licence 1.1.1. afin d'exécuter les travaux aux adresses précitées.
- [29] *Contestation de l'Ordonnance de suspension RBQ* - SDU et CUC déposent un recours de contestation de l'Ordonnance RBQ auprès du Tribunal Administratif du travail («TAT») (Division de la construction et de la qualification professionnelle) le 18 mars 2022 (Pièce EE-5).
- [30] *Acte de désistement de SDU CUC* - Suite à l'instruction devant le TAT, alors que ce dossier est en délibéré, SDU et CUC déposent un acte de désistement auprès du TAT, contesté, et par décision motivée il est pris acte du désistement et le dossier est fermé (Hon. F. Caron, j.a.).
- [31] *Demande de levée de l'Ordonnance de suspension RBQ* - En date du 2 mai 2022, SDU fait parvenir à la Régie une demande de reprise de travaux pour le Projet M



affirmant qu'elle n'avait pas l'intention, dans le futur, de vendre les immeubles en cause mais plutôt de les louer à long terme.

[32] Au soutien de sa demande de levée d'Ordonnance RBQ, SDU dépose un contrat intervenu avec un courtier immobilier (S. Kaempf, Remax) lui octroyant un mandat exclusif de mise en location des unités dans les Bâtiments pour une durée minimale de 24 mois. (Pièce A-5).

[33] En date du 6 mai 2022, la Régie refuse à SDU sa demande de reprise des travaux affirmant que :

- la seule preuve d'intention de louer les Bâtiments pendant 24 mois n'est pas suffisante pour renverser la présomption de l'article 8 de la *L.S.B.*; de plus,

- cette intention de louer les bâtiments ne change pas le fait que les travaux de construction ont été exécutés dans le but de vente ou d'échange et que les bâtiments ont déjà été offerts en vente, et que

- United ne possède toujours pas la sous-catégorie de licence 1.1.1. nécessaire à l'exécution des travaux visés par l'ordonnance de suspension.

[34] À titre informatif, l'art. 8 *L.S.B.* stipule :

« 8. Est présumée être un entrepreneur, la personne:

1° qui offre en vente ou en échange un bâtiment ou un ouvrage de génie civil, à moins qu'elle ne prouve que les travaux de construction de ce bâtiment ou ouvrage n'ont pas été exécutés dans un but de vente ou d'échange;

2° qui entreprend de nouveaux travaux de construction moins de deux ans à compter de la date de la délivrance par une municipalité du permis de construction pour les travaux précédents ou, dans les cas où aucun permis n'a été délivré, à compter de la date du début des premiers travaux. »

1985, c. 34, a. 8; 1991, c. 74, a. 7; 2018, c. 13, a. 3

[35] *Demande en révision de l'Ordonnance RBQ* - Le 6 mai 2022, suite au refus de la Régie de faire suite à la demande de SDU cette dernière dépose une demande en révision de l'Ordonnance de suspension RBQ auprès du TAT, dont décision de rejet du recours datée du 24 mai 2022 (« **Décision TAT24Mai** ») alors que l'Entrepreneur est « forclos d'initier une telle contestation pour cause de prescription » (Pièce EE-8, par. 19; voir aussi par. 44) et conclut que le recours est irrecevable (par 36).

[36] On doit prendre note que la Décision TAT24Mai considère (par. 36 et note 11) – tenant compte de sa décision que le recours de SDU est *inter alia* irrecevable pour cause de prescription – qu'il n'est pas utile ni opportun de décider si une



personne qui exécute les travaux de construction ou les fait exécuter doit être titulaire ou non d'une licence de sous-catégorie 1.1.1.

- [37] L'Administrateur a émis un Avis d'intention de refus d'une demande d'accréditation adressé à SDU <sup>6</sup> en date du 28 avril 2022 (« **PréavisAdm** »).
- [38] Suite au dépôt de la DemandeArb, le CCAC pourvoit à nomination du soussigné le 2 mai 2022. Lors de l'Instruction tous les témoignages sont sous serment ou déclaration solennelle.

## VIII. PRÉTENTIONS DES PARTIES

- [39] Les Parties ont soulevés respectivement plusieurs éléments mixtes de faits et de droit et d'autre part pourvu chacun à plan d'argumentation écrit, détaillés et appréciés par le Tribunal. D'ailleurs à titre d'exemple, toutefois anodin, les procureurs respectifs ont tous deux déposés en cahier de sources l'affaire *9143-2195 c Garantie des Maîtres Bâisseurs* <sup>7</sup> - un refus de demande d'adhésion avec allégués d'absence de motifs réels et de défaut de dénoncer les critères de sélection. Certains des paragraphes surlignés sont les mêmes.

### A. Entrepreneur

- [40] L'Entrepreneur avance entre autres :
- que l'Administrateur n'a pas agi en respect des règles propres au processus quasi-judiciaire préalablement et lors de la décision de refus de l'Administrateur et que cette décision n'est pas motivée de façon appropriée;
  - qu'il a transmis une réponse au préavis de refus d'accréditation de l'Administrateur (Pièce A-2) et que celui-ci n'a nullement analysé cette réponse;
  - que l'Administrateur n'a pas dans ce processus respecté sa propre *Politique sur l'éthique de l'Administrateur*;
  - l'Administrateur ne dispose d'aucune discrétion pour la délivrance du certificat d'accréditation suite à l'énoncé des conditions spécifiques de

---

<sup>6</sup> Pièce A-2.

<sup>7</sup> *9143-2195 Québec Inc. c La Garantie des Maîtres Bâisseurs Inc.* CCAC No. S06-0204-NP, Claude Desmeules, ing., arbitre, 4 avril 2006, 20026 CanLII 60420.

Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre



délivrance émis par l'Administrateur, dans un contexte où l'Entrepreneur a rempli toutes les conditions énoncées;

- que son refus est basé sur des motifs non-divulgués (incluant des allégués à l'encontre de Laliberté); et
- que l'Administrateur ne peut ajouter des critères non prévus au Règlement.

[41] De plus, l'Entrepreneur s'adresse à chacun des motifs énoncés à la décision de refus d'accréditation de l'Administrateur ainsi qu'aux éléments soulevés lors de l'Instruction (incluant plaidoirie) et plan d'argumentation écrit de l'Administrateur (l'Entrepreneur ayant déposé son plan d'argumentation postérieurement à celui de l'Administrateur).

## **B. Administrateur**

[42] Le Tribunal traite de chacun des allégués et prétentions de l'Entrepreneur en plus de détail sous la rubrique 'Analyse et Motifs' ci-dessous de même que des prétentions et énoncés de l'Administrateur, qui entre autre soulève que l'Entrepreneur :

- a débuté la construction des Bâtiments (i) sans détenir la sous-catégorie de licence appropriée, ni (ii) l'accréditation du Plan requis pour ce type de construction, ce qui a pour effet que l'Entrepreneur n'a pas enregistré et versé la prime déterminée, en contravention de l'obligation stipulés à l'Annexe II (6) du Règlement dans les délais prévus au Règlement;
- n'a pas déclaré l'ensemble de ses engagements envers des tiers et des compagnies affiliées;
- n'a pas déclaré une quelconque compagnie liée ou affiliée à la demande d'adhésion et que ceci peut constituer réticence ou fausse déclaration de l'Entrepreneur au sens et en application du Règlement;
- n'a pas produit le bilan personnel dûment rempli de chacun des dirigeants, actionnaires, répondants et associés de l'Entrepreneur tel que requis par l'art. 78 (7) R. (incluant le bilan personnel de M. Joël Thériault-Corey (en tous égards, uniquement pour alléger le texte « **Corey** ») identifié comme directeur-général de SDU;
- ne rencontre pas les critères d'une analyse financière de l'entreprise de SDU permettant une adhésion dans les circonstances, entre autres quant à



la 'Grille d'évaluation de la cote financière' de GCR, en vigueur depuis mars 2018 et publiée <sup>8</sup>, dont constat du Tribunal que ceci regroupe *inter alia* des ratios applicables aux bénéfices brut et net, à la trésorerie, et la valeur nette de l'entreprise.

- [43] De plus, l'Administrateur considère qu'il dispose d'une discrétion pour accepter d'émettre l'accréditation à l'Entrepreneur et, puisque l'Administrateur agit comme caution légale de l'Entrepreneur, qu'il doit exister une certaine relation de confiance à l'égard de l'Entrepreneur soulevant le critère de solvabilité et de fiabilité de l'Entrepreneur ainsi que les manquements observés et ce qu'il caractérise «d'utilisation de prête-nom » se référant entre autre à Laliberté et aux interactions de CUC au dossier.

## IX. AUTRES FAITS PERTINENTS

- [44] Entrepreneur (SDU) - Le Cidreq identifie (Pièce A-17, et en ligne 2022.07.27 ayant déposé une mise à jour annuelle 2022.05.19, sans modifications) que SDU est régie par *Loi sur les sociétés par actions* (RLRQ, C. S-31.1) (« **LSA** »), antérieurement 9146-9072 Québec Inc., constituée en Septembre 2004 et changement de nom à SDU en date du 26 janvier 2022, f/a/s Constructions et Rénovations Georges Thériault de décembre 2004 au 27 mars 2022.
- [45] CUC - Le Cidreq identifie (Pièce A-15, et en ligne 2022.07.27 ayant déposé une mise à jour annuelle 2022.05.19, sans modifications) que CUC est régie par la LSA, antérieurement marjtech inc., constituée en juin 2011 et changement de nom à CCU en date du 2 septembre 2019.
- [46] Préalablement à la demande d'adhésion de SDU, l'Administrateur a par décision datée du 16 décembre 2020 (en liasse, Pièce A-21) refusé la demande d'adhésion de CUC (dont transmission de cette décision le 2021.01.13).
- [47] Alors que ce refus d'adhésion de CUC n'est pas sujet des présentes, il adresse entre autre une construction de bâtiments sur Chemin Boulanger, Ville de Sutton (« **Projet Boulanger** ») ; notons que les motifs de refus de l'Administrateur sont (i) ne pas avoir reçu les états financiers 2019 de CUC nonobstant deux avis les requérant, (ii) un constat de non-conformité suite à inspection, et (iii) avoir débuté

---

<sup>8</sup> <https://www.garantiegcr.com/fr/entrepreneurs/cote-qualite-gcr/> ; cette cote financière est une composante de la Cote Qualité GCR; le Tribunal s'y adresse en plus de détails à la rubrique 'Analyse et Motifs'.



la construction d'un bâtiment sans avoir enregistré celui-ci et n'ayant pas de plus la sous-catégorie de licence appropriée pour cette construction.

- [48] Le Projet Boulanger est en front sur Chemin Boulanger alors que le Projet M est en front et d'accès sur la rue Maple. Le Chemin Boulanger et la rue Maple se rejoignent à angle et forment selon le plan d'implantation, en visuel vulgarisé par le Tribunal, la pointe d'un triangle où on retrouve les deux projets. Ceci est d'intérêt lorsque l'on analyse l'argument de l'Administrateur relatif à l'existence et le positionnement de panneaux 'À vendre' (ci-dessous).
- [49] La décision de l'Administrateur est adressée à Alexandre Laliberté, un des bénéficiaires de FRJAAM, mais qui n'est pas selon la preuve au dossier un dirigeant ou administrateur ou actionnaire de CUC, le seul actionnaire inscrit autre que FRJAAM est Martin Jean (10% actions votantes, non participantes) et répondant pour CUC.
- [50] Ce Projet Boulanger fût sujet de représentations par l'Administrateur au cours des présentes, et nous y reviendrons en plus de détails ci-dessous dans le cadre de la rubrique 'Analyse et motifs'.
- [51] Tel que mentionné précédemment, FRJAAM est actionnaire majoritaire de SDU et CUC et la preuve non contredite au dossier est à l'effet que les bénéficiaires de FRJAAM sont quatre enfants de Laliberté, seul constituant de FRJAAM dont il n'est ni bénéficiaire, fiduciaire ou fondé de pouvoir.
- [52] Le Tribunal note l'existence d'un Fiducie Familiale JAAM, *inter alia* par le libellé de la traite bancaire de juin 2022 (Pièce E-17) (de 400 000\$ pour l'adhésion de SDU - de même montant que la traite bancaire d'avril 2021 (Pièce A-8) aussi pour l'adhésion de SDU) fiducie que l'on doit distinguer de FRJAAM<sup>9</sup>.
- [53] La preuve non contredite indique que FRJAAM est actionnaire de 100% des actions participantes et de 90% des actions votantes de SDU émises et en circulation, et Georges Thériault (en tous égards, uniquement pour alléger le texte « **Thériault** ») détenant 10% des actions votantes de SDU émises et en circulation.

---

<sup>9</sup> FRJAAM, NEQ 336447677, immatriculée 2007-06-04; Fiducie Familiale JAAM NEQ 3377189207, immatriculée 2021-12-15. Ces deux fiducies ont les mêmes fiduciaires inscrits, soit Anne-Marie Poudrier et Lawry Trevor-Deutsch.



## X. QUESTIONS PRINCIPALES EN LITIGE

- [54] La Décision Adm rencontre-t-elle les critères de l'équité procédurale, incluant quant à l'obligation de motiver une décision dans un cadre d'actes quasi-judiciaires? et donc de procédures qui peuvent s'ensuivre ?
- [55] Quels sont les critères de détermination d'un entrepreneur général au sens du Règlement et leur application aux questions mixtes de fait et de droit applicables à la demanderesse?
- [56] Dans quelles circonstances, s'il en est, la demanderesse SDU peut ne pas être soumise à l'obligation d'adhésion au Plan?
- [57] SDU doit-elle détenir une sous-licence d'entrepreneur général 1.1.1. ou 1.1.2. au sens de la Loi sur le Bâtiment et la réglementation qui en découle dans le cadre du présent dossier et des Bâtiments visés par celui-ci ?
- [58] Dans le cadre particulier du présent dossier, l'Administrateur a-t-il le pouvoir ou la discrétion de pourvoir à un refus d'adhésion au Plan et de conséquent à l'accréditation de la demanderesse SDU?
- [59] Si une adhésion doit être accordée, et un certificat d'accréditation émis en conséquence, quelle sont, s'il en est, les conditions pour cette adhésion, et les restrictions ou ordonnances requises afin d'assurer l'exécution d'un dispositif ordonné ?

## XI. ANALYSE ET MOTIFS

### A. *Interprétation législative et réglementaire – principes généraux*

- [60] Il est nécessaire d'analyser divers principes, méthodes, règles et présomptions d'interprétation juridique que ce soit de textes législatifs ou réglementaires pour nos fins <sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Cette classification des procédés d'interprétation des lois est inspirée des travaux du Pr Pierre Issalys publiée par la Chaire de rédaction juridique Louis-Philippe-Pigeon. *L'interprétation des textes législatifs et réglementaires*, juillet à décembre 2017. <https://www.redactionjuridique.chaire.ulaval.ca/procedes-dinterpretation.acces> accès en ligne 24 juillet 2022.



[61] En primauté de ces méthodes, une première balise se retrouve à la *Loi d'interprétation* (Québec) (« L.I. »)<sup>11</sup>:

« 41. Toute disposition d'une loi est réputée avoir pour objet de reconnaître des droits, d'imposer des obligations ou de favoriser l'exercice des droits, ou encore de remédier à quelque abus ou de procurer quelque avantage.

Une telle loi reçoit une interprétation large, libérale, qui assure l'accomplissement de son objet et l'exécution de ses prescriptions suivant leurs véritables sens, esprit et fin.

et d'intérêt :

« 41.1. Les dispositions d'une loi s'interprètent les unes par les autres en donnant à chacune le sens qui résulte de l'ensemble et qui lui donne effet. »

(nos soulignés)

[62] Notons déjà ce que la P<sup>re</sup> Lauzière confirme :

« La première règle qui se profile est celle de l'unité du texte, selon laquelle la loi forme un tout, dont l'unité se dégage à partir de plusieurs éléments du texte.

[...]

C'est aussi en vertu de cette règle [*ndlr* art. 41.1 L.I.] que l'emploi du même mot à plusieurs reprises dans le texte de loi fait présumer que le législateur a voulu lui donner partout la même signification et, a contrario, que l'emploi de mots différents fait présumer que le législateur a voulu leur donner des significations différentes. »<sup>12</sup>

(nos soulignés)

[63] Diverses méthodes d'interprétation ont été retenues par la Cour Suprême, et alors que la Cour est d'avis que le compendium du *modern principle* (ci-dessous) exprimé initialement par le P<sup>r</sup>. Elmer A. Driedger est celui maintenant retenu, divers jugements de la Cour Suprême reprennent ou placent une emphase particulière sur une ou l'autre des méthodes d'interprétation selon les circonstances.

[64] Cette règle moderne se compose d'éléments de diverses méthodes d'interprétation qu'il est d'intérêt de résumer celles qui peuvent trouver application pour mieux saisir l'analyse aux présentes :

littérale / **grammaticale**: une analyse du vocabulaire utilisé, des règles de grammaire, et de structure syntaxique, soit, en sommaire, que le législateur s'exprime correctement, selon les règles ordinaires du langage;

<sup>11</sup> *Loi d'interprétation* L.R.Q. c. I-16; article 41 : S. R. 1964, c. 1, a. 41; 1992, c. 57, a. 602.

<sup>12</sup> Lucie LAUZIÈRE, Professeure titulaire, Faculté de droit, Université Laval, *L'Interprétation des lois*, Rédaction juridique, Chaire de l'Université Laval, 2012, p.9 (s. 3.1).

[www.redactionjuridique.chaire.ulaval.ca/sites/redactionjuridique.chaire.ulaval.ca/files/lauziere-interpretation\\_des\\_lois\\_2012.pdf](http://www.redactionjuridique.chaire.ulaval.ca/sites/redactionjuridique.chaire.ulaval.ca/files/lauziere-interpretation_des_lois_2012.pdf) accès en ligne 25 juillet 2022.



**systematique** : qui adresse la cohérence de la loi : soit interpréter toute loi en tenant compte de l'ensemble de ses parties;

**téléologique** : consiste à interpréter la loi en fonction de son but, son objet ou sa finalité. On retrouve celle-ci entre autre sous l'art. 41 de la *Loi d'interprétation* dans le cadre de l'accomplissement de l'objet, soit d'identifier l'objet ou la finalité de la loi, et ce, à la lumière de son texte et du contexte global et par la suite de l'interpréter de façon à permettre la pleine réalisation de cet objet. <sup>13</sup>.

**contextuelle** : est inhérente à toute forme d'interprétation juridique et on la retrouve dans chacun des différents procédés d'interprétation.

**pragmatique** : soit les conséquences de chacune des interprétations possibles de la loi, une conception pratique et dynamique de l'interprétation. L'objectif n'est pas tant de découvrir l'intention du législateur que d'apporter une solution appropriée au litige qui donne lieu à l'interprétation de la loi.

On doit alors retenir une interprétation conduisant à un résultat juste et raisonnable. À l'inverse, il faut éviter de donner à la loi un sens qui produise des effets absurdes, ridicules, futiles, déraisonnables, inévitables ou illogiques.

(nos soulignés)

[65] Les principes et règles d'interprétation n'ont qu'une valeur supplétive. Le P<sup>r</sup> P.A. Côté dans *Interprétation des lois* considère que celles-ci ne se présentent pas sous forme de règles impératives, suggérant d'utiliser le terme 'principes' et qu'elles ne sont pas absolues mais constituent plutôt des guides et des arguments <sup>14</sup>.

[66] La Cour Suprême du Canada a maintes fois repris l'application du modern principle énoncé par le professeur Driedger, qui fait consensus en tant que méthode d'interprétation législative depuis l'arrêt *Stuart Investments Ltd.* (1984) :

« Bien que les remarques E.A. Driedger dans son ouvrage *Construction of Statutes* (2e éd. 1983), à la p. 87, ne visent pas uniquement les lois fiscales, il y énonce la règle moderne de façon brève:

<sup>13</sup> Le Tribunal est d'avis que l'interprétation contextuelle et l'interprétation large et libérale de l'art. 41 de la *Loi d'interprétation* sont envisagées comme deux aspects d'une seule et même approche. VOIR Mélanie SAMSON, *Interprétation large et libérale et interprétation contextuelle : convergence ou divergence?*, (2008) 49 C. de D. 297, 318.

<sup>14</sup> Pierre-André CÔTÉ, avec la collab. de Stéphane BEAULAC et Mathieu DEVINAT, *Interprétation des lois*, 4e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2009, para. 134 et 136.



[TRADUCTION] Aujourd'hui il n'y a qu'un seul principe ou solution: il faut lire les termes d'une loi dans leur contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec l'esprit de la loi, l'objet de la loi et l'intention du législateur. »<sup>15</sup>

(nos soulignés)

[67] Donc en sommaire, pour interpréter le Règlement, une application de la '*modern principle*' (règle moderne) de Driedger, soit le contexte global législatif et réglementaire, en suivant le sens ordinaire et grammatical des mots harmonisé avec l'objet et l'esprit de la loi et l'intention du législateur, le tout permettant une emphase sur une ou plusieurs des méthodes d'interprétation selon les circonstances.

## **B. Interprétation – pouvoirs et discrétion**

[68] La Cour suprême (2019) (sous motifs conjoints de sept des neuf juges du banc) dans *Vavilov*<sup>16</sup> sous le couvert d'analyse de la norme de contrôle de décisions d'un organisme administratif dans l'exercice du pouvoir étatique, circonscrit les principes d'interprétation qui doivent nous guider quant au pouvoir et discrétion d'un décideur administratif tel que sous étude :

[110] La question de savoir si une interprétation est justifiée dépendra du contexte, notamment des mots choisis par le législateur pour décrire les limites et les contours du pouvoir du décideur. Si le législateur souhaite circonscrire avec précision le pouvoir d'un décideur administratif de façon ciblée, il peut se servir de termes précis et restrictifs et définir en détail les pouvoirs conférés, limitant ainsi strictement les interprétations que le décideur peut donner de la disposition habilitante. À l'inverse, dans les cas où le législateur choisit d'utiliser des termes généraux, non limitatifs ou nettement qualitatifs [...] il envisage manifestement que le décideur jouisse d'une souplesse accrue dans l'interprétation d'un tel libellé. D'autres formulations se retrouveront entre ces deux extrêmes. [...].

(nos soulignés)

## **C. Actes quasi-judiciaires**

### **(1) Critères généraux**

[69] Il a été établi que les décisions de l'Administrateur constituent des actes de nature quasi judiciaires et que ce dernier doit agir selon un processus quasi judiciaire.

[70] Notons que l'acte quasi judiciaire est assimilé à l'acte judiciaire<sup>17</sup>.

<sup>15</sup> *Stuart Investments Ltd. c. La Reine*, [1984] 1 R.C.S. 536, p. 578 (j. Estey).

<sup>16</sup> *Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov*, 2019 CSC 65.

<sup>17</sup> Patrice GARANT, *Précis de droit des administrations publiques*, 3e édition, Éd. Yvon Blais, 1995, p.55.



[71] Très brièvement, je reprends certains des critères que nous enseigne la Cour Suprême <sup>18</sup> sur lesquels s'appuient les décisions arbitrales *Riodel* <sup>19</sup> et *Rixton* <sup>20</sup>, soit entre autre sous *M.N.R c Coopers Lybrand* (Hon. Dickson, J.) :

« J'estime qu'il est possible de formuler plusieurs critères pour déterminer si une décision ou ordonnance est légalement soumise à un processus judiciaire ou quasi judiciaire. Il ne s'agit pas d'une liste exhaustive.

(1) Les termes utilisés pour conférer la fonction ou le contexte général dans lequel cette fonction est exercée donnent-ils à entendre que l'on envisage la tenue d'une audience avant qu'une décision soit prise?

(2) La décision ou l'ordonnance porte-t-elle directement ou indirectement atteinte aux droits et obligations de quelqu'un?

(3) S'agit-il d'une procédure contradictoire?

(4) S'agit-il d'une obligation d'appliquer les règles de fond à plusieurs cas individuels plutôt que, par exemple, de l'obligation d'appliquer une politique sociale et économique au sens large? » <sup>21</sup>

## **(2) Obligation de l'Administrateur d'agir selon un processus quasi-judiciaire.**

[72] L'Administrateur exerce des fonctions quasi judiciaires lorsqu'il statue par décision affectant, sous les critères élaborés par nos tribunaux, les droits ou intérêts individuels des administrés.

[73] En effet, dans la décision *Rixton inc. c. GCR* en 2021, l'arbitre Me Karine Poulin (aujourd'hui Hon. Poulin, juge au TAT) cite et reprend <sup>22</sup> ma propre décision dans *Riodel* <sup>23</sup> où j'explique en détail les raisons et motifs pour lesquelles les actes de

<sup>18</sup> Tels, par exemple, en plus de *Minister of National Revenue v. Coopers and Lybrand* [1979] 1 R.C.S. 495, les jugements *2747-3174 Québec Inc. c. Québec (Régie des permis d'alcool)*, [1996] 3 R.C.S. 919, *Martineau et Butters c. Comité de discipline des détenus de l'Institution de Matsqui* [1978] 1 R.C.S. 118 (cité par le Juge Dickson dans *Coopers and Lybrand*, p. 504), et *Renvoi relatif à la Loi de 1979 sur la location résidentielle* [1981] 1 R.C.S. 714.

<sup>19</sup> *Riodel inc. c. La Garantie Abrisat inc.*, 2014 CanLII 150086

<sup>20</sup> *Les Entreprises Rixton inc. c. La Garantie Construction Résidentielle (GCR)* 2021 CanLII 68634

<sup>21</sup> Op. cit., *Minister of National Revenue v. Coopers and Lybrand*. p. 504.

<sup>22</sup> Op. cit. *Les Entreprises Rixton inc. c. La Garantie Construction Résidentielle (GCR)*, par. 67.

<sup>23</sup> Op. cit. *Riodel inc.*; la décision *Rixton* cite les paragraphes suivants de *Riodel* : par. 41 à 45, 58 à 72, 83.



l'Administrateur à ses décisions qui emportent acte quasi judiciaire sont de nature quasi judiciaire. Je reproduis un passage de sa décision *Rixton*:

[44] La jurisprudence nous enseigne que l'Administrateur (tenant compte de l'ensemble des paramètres du Règlement) se doit, selon le Tribunal, d'assurer un processus quasi judiciaire à ses décisions qui emportent acte quasi judiciaire, soit le respect des règles de justice naturelle ou fondamentale (ce qui toutefois ne requiert pas en toutes circonstances une procédure contradictoire telle une audience [15] formelle au cadre strict, mais à tout le moins l'opportunité aux parties d'être présentes aux inspections de l'Administrateur et de pouvoir alors présenter les faits pertinents et leur position en découlant) et la nécessité, afin d'assurer ces règles, que ses décisions soient motivées de façon appropriée.

(nos soulignés)

[74] L'Arbitre Me Poulin conclut dans *Rixton* sur ce sujet que :

[68] Cette longue analyse de Me Ewart confirme la nature quasi judiciaire des décisions rendues par l'Administrateur et la nécessité pour ce dernier d'exercer son pouvoir de manière quasi judiciaire, ce qui exige le respect des règles de justice naturelle.

[75] De ces divers critères, retenons dans un cadre de refus d'adhésion d'un entrepreneur au Plan (ou son annulation) sous le Règlement :

- qu'il y a une atteinte à des droits individuels et
- que la nature et gravité de cette atteinte pour un entrepreneur est d'importance et représente des sanctions sérieuses, quant aux conséquences financières potentielles et
- qu'un refus d'adhésion emporte une certaine tautologie alors que la Régie peut suspendre ou annuler une licence (art. 70 (2) L.S.B. – ou refuser d'émettre une licence - lorsque le titulaire ne remplit plus l'une des conditions requises par la L.S.B. pour obtenir une licence, soit d'avoir adhéré à un plan de garantie (art. 60 (4) L.S.B.) en conformité du Règlement.

[76] Cette interaction du rôle de la Régie sur licence et de celui de l'Administrateur quant à l'accréditation sous le Plan n'est pas rébarbative, et d'ailleurs reflète l'intention du législateur dans le cadre des objectifs de la L.S.B.



[77] Il n'est pas nécessaire <sup>24</sup> de s'attarder plus avant sur cette caractérisation quasi judiciaire; toutefois, un des arguments principaux de l'Entrepreneur en plaidoirie est à l'effet que l'Administrateur n'a pas respecté les règles applicables à un processus quasi judiciaire, il devient donc essentiel d'analyser les faits de la présente affaire, dans un cadre d'une approche mixte de faits et de droit.

### **(3) La DécisionAdm et le processus quasi-judiciaire**

#### **a) Liminaire**

[78] L'Entrepreneur soutient à ce sujet que:

- l'Administrateur n'a pas agi en respect des règles propres au processus quasi judiciaire en ne rendant pas une décision motivée de façon appropriée, ce qui exige entre autres le respect des règles de justice naturelle,
- l'Administrateur sous la DécisionAdm n'a pas respecté la *Politique sur l'éthique* qui s'applique en conformité de l'art. 65.1 (3) du Règlement, soit la politique mise en place par la Régie;
- la preuve que l'Administrateur doit avoir recueillie avant de rendre sa décision défavorable doit être particulièrement claire et convaincante <sup>25</sup>.

[79] Il y a plus d'un élément à considérer dans une analyse d'un processus quasi judiciaire applicable aux décisions d'un administrateur sous le Règlement, tel généralement lorsque l'Administrateur est appelé à se prononcer sur des réclamations, ou dans un cadre de refus d'adhésion ou de non renouvellement de l'accréditation au Plan tenant compte de l'impact important sur un entrepreneur.

[80] Il est opportun dans les circonstances du présent dossier de scinder l'analyse quant au processus entre (i) les constats de l'Administrateur et ses démarches pour respecter un processus quasi judiciaire préalablement et lors de l'émission du PréavisAdm et (ii) les actions ou évènements subséquents et qui ont conduit à la DécisionAdm du 19 mai 2022 ainsi que dans le cadre de l'Instruction.

---

<sup>24</sup> Voir aussi *Lafrenière et 9140-2347 Québec inc.*, 2022 CanLII 10883 (3 février 2022) qui cite au même effet le soussigné et l'affaire *Riodel* relativement à ce que les décisions de l'administrateur du Plan constituent des actes de nature quasi judiciaire, par. 115.

<sup>25</sup> S'appuyant sur l'énoncé sous Op. cit. *Rixton inc. c. La Garantie Construction Résidentielle (GCR)*, par. 102.



[81] Finalement, un dernier commentaire sur cette chronologie. Il est inusité, à tout le moins, qu'une demande d'arbitrage soit déposée et que nomination et compétence confirmée de l'Arbitre soit en force précédemment à une DécisionAdm auquel s'adresse la DemandeArb. En début d'Instruction, à la demande du Tribunal, les Parties ont confirmé désirer dès lors procéder au mérite et confirmé la compétence du Tribunal de ce faire.

## **b) La DécisionAdm et le PréavisAdm**

[82] Le Tribunal considère que plusieurs des actions de l'Administrateur jusqu'à et incluant la transmission du PréavisAdm sont clairement en respect d'un processus quasi judiciaire et rencontrent les obligations d'équité procédurale applicable, incluant l'ensemble des règles de justice naturelle.

[83] Toutefois, ce n'est pas ces actions où le bât peut blesser dans la position de l'Administrateur, i.e. que la DécisionAdm est appropriée. Nous y reviendrons.

[84] M. Denis Lefebvre, (en tous égards, uniquement pour faciliter le texte « **Lefebvre** ») a témoigné longuement devant le Tribunal et on comprend qu'il a été le principal analyste et représentant de l'Administrateur auprès de l'Entrepreneur dans le cadre de la demande d'adhésion au présent dossier.

[85] Lefebvre a une longue expérience comme analyste dans le cadre du Règlement, incluant pendant environ 20 ans auprès de plans de garantie prédécesseurs de la GCR et tant comme analyste et/ou coordonnateur à l'accréditation GCR depuis environ 7 ans attaché au Département (ou Service – les deux expressions utilisées indistinctement dans le cadre de l'arbitrage) de l'Accréditation, dont la direction relève de Mme Josée Boisvert, CPA, CMA, V.-P. Finances et Administration GCR.

[86] Il y a nombre d'échanges entre l'Entrepreneur et la GCR, principalement pour la GCR par l'entremise de Lefebvre. Celui-ci témoigne que depuis *Riodel* la GCR s'efforce d'assurer ce processus quasi judiciaire. Il y a certes une série d'actions au présent dossier en support de cette position de respect par la GCR qui se distingue des trames factuelles des affaires *Riodel* et *Rixton* (précitées) et, contrairement aux présentes, du constat sous *Rixton* (son par. 104) que l'absence d'équité procédurale empêche une décision sur le mérite.

[87] La preuve au présent dossier, tant documentaire que témoignages, ainsi que le travail des procureurs respectifs supportent le dispositif des présentes.

[88] La GCR dans le cadre de son analyse utilise des enquêteurs GCR tels MM. Alexandre Héroux, Directeur, enquêtes et enregistrement GCR et Serge Fortin,



enquêteur GCR (en tous égards, uniquement pour faciliter le texte respectivement, (« **Héroux** ») et (« **Fortin** ») qui témoignent lors de l'Instruction et qui préalablement à la DemandeArb interagissent avec Laliberté sur différents sujets (incluant selon le témoignage de Laliberté, des discussions sur les alternatives et conséquences d'une vente ou d'une location d'unités résidentielles dans le cadre de la L.S.B. et du Règlement).

- [89] Fortin et Héroux ont enquêté sur divers aspects factuels du présent dossier (et on comprend aussi sur le Projet Boulanger); les deux enquêteurs sont forts d'une expertise policière, alors que Fortin a été près de 30 ans avec la Sureté du Québec comme enquêteur, et Héroux pour plus de 20 ans incluant comme Lieutenant et gestionnaire d'escouade d'enquête aussi à la Sureté du Québec.
- [90] Notons immédiatement que la preuve testimoniale n'est pas toujours claire sur l'étendue de commentaires ou conseils qui seraient prodigués *inter alia* entre Fortin ou Héroux et Laliberté. De toute manière, le Tribunal est d'avis que ceci ne s'est pas traduit par des conseils d'ordre juridiques formels mais plutôt de suggestions d'analyser possiblement certaines méthodes de mise en marché d'unités résidentielles proposées par l'entrepreneur et de la nécessité de détenir les licence et accréditation appropriées.
- [91] Les approches vente ou location d'unités du Projet M reçoivent une attention particulière au présent dossier; notons (i) que la structure de SDU, CUC, FRJAAM dénote une sophistication juridique et (ii) que l'Entrepreneur est à chaque étape des procédures décrites aux présentes représentés par procureurs. Nous y reviendrons.
- [92] L'Entrepreneur plaide que suite au PréavisAdm, il y répond par lettre de son procureur d'alors (Pièce E-6), et que plusieurs points de la réponse nécessitaient une analyse qui n'a pas été conclue dans les motifs de la DécisionAdm.
- [93] Tel que déjà mentionné, Il y a une certaine problématique épineuse quant au fait que la DemandeArb est déposée et compétence de l'Arbitre confirmée alors que la DécisionAdm n'est émise que trois semaines plus tard, alors que le PréavisAdm souligne d'ailleurs que « La décision de l'administrateur sera alors sujette à la médiation ou l'arbitrage.»
- [94] L'Administrateur avise sous le PréavisAdm que :

« Soyez avisé qu'aucune des conditions requises par notre demande du 20 avril 2022 n'a été rencontrée à cette date. En poursuivant l'analyse de votre dossier, certains faits ont été portés à notre attention **lesquels font en sorte que nous**



**prévoyons procéder au refus de la demande d'accréditation de votre entreprise ... »**

(soulignés et gras du Préavis)

et il invite l'Entrepreneur à fournir toute information additionnelle avant le 14 mai courant.

- [95] L'Entrepreneur a pris la décision de déposer la Demande Arb immédiatement le même jour que le Préavis. On ne peut prétendre que l'Administrateur devrait référer à une correspondance subséquente de l'Entrepreneur (soit celle du 2 mai 2022 (Pièce E-6)) comme accroc à l'équité procédurale alors que SDU, par choix, a préalablement à cette correspondance porté l'affaire devant le Tribunal, qui donc a alors compétence exclusive (sous consentement confirmé des Parties)..
- [96] Des imbroglions pour ne pas dire des erreurs sont commises tant par l'Administrateur que l'Entrepreneur dans les informations nécessaires ou requises à une adhésion. Entre autre, il y a confusion de traitement de FRJAAM et de ses fiduciaires. Voir la rubrique 'Confusion et imbroglions respectifs' ci-dessous.

**c) Obligation de l'Administrateur de motiver ses décisions**

*i. La Cour suprême*

- [97] Plusieurs des critères de l'obligation de motiver des décisions 'administratives' (terme utilisé pour les distinguer de celles des tribunaux de l'ordre judiciaire – et non pour une distinction des décisions requérant ou non un processus quasi judiciaire ou judiciaire) ont été ciblés par la Cour Suprême à diverses reprises principalement dans son analyse et jugements relatifs à la norme de contrôle d'une décision des tribunaux de l'ordre administratif tel le tribunal d'arbitrage dans le cadre du Règlement, tribunal statutaire sujet au pouvoir de contrôle et surveillance judiciaire.
- [98] D'emblée, une décision de l'Administrateur n'a pas à pourvoir à tous les motifs de justification de la décision, sujet aux conditions qui suivent.
- [99] Dès *Dunsmuir* (2008) jugement qui a transformé le droit administratif, la Cour Suprême statue que l'objet des motifs, lorsque requis, est d'établir « ... la justification de la décision [ainsi que] la transparence et [. . .] l'intelligibilité du processus décisionnel »<sup>26</sup>. (nos soulignés)

<sup>26</sup> *Dunsmuir c Nouveau-Brunswick*, 2008 CSC 9, [2008] 1 RCS 190, par. 47.



[100] La Cour Suprême affirme de plus (2011) dans l'affaire *Newfoundland Nurses* <sup>27</sup> que les motifs doivent être examinés en corrélation avec le résultat ce qui supporte et requiert qu'une déférence soit accordée aux motifs du décideur 'administratif'.

[101] D'importance, *Dunsmuir* ne signifie pas que l'« insuffisance » des motifs permet à elle seule de casser une décision telle une décision de l'Administrateur ou du Tribunal. Quoique ces critères sont dans une démarche analytique des normes principalement applicables dans un cadre de contrôle judiciaire (qui est de nature d'un appel et donc circonscrit, saut quant à certaines questions de droit, ou s'applique la norme de la décision correcte) on peut certes tirer les limites applicables à une insuffisance des motifs.

### ii. Notion de décision motivée

#### L'Administrateur

[102] La notion de décision motivée fut clairement expliquée, jurisprudence à l'appui, dans la décision *Rixton* :

[85] Une décision motivée n'est pas celle qui énonce des normes auxquelles l'Entrepreneur aurait fait défaut de se conformer ou qui énonce sommairement des faits sans analyse détaillée ni source d'information. Ce n'est pas non plus celle qui indique que le décideur détient des preuves d'un manquement quelconque à une norme, sans plus.

[86] Une décision motivée doit énoncer clairement les motifs et le ou les fondement(s) sous-jacents à la décision, mettant en évidence la corrélation que fait l'Administrateur entre les normes applicables qui auraient été bafouées et les faits spécifiques, source à l'appui, sur lesquels repose l'analyse ayant mené à la décision d'annuler l'adhésion de l'Entrepreneur.

[87] En l'instance, la décision de l'Administrateur du 21 avril 2021, si elle sous-entend que l'Administrateur tient son information quant aux actionnaires de Les entreprises Rixton inc. du Registre des entreprises, la preuve a démontré que la décision de l'Administrateur repose sur bien d'autres motifs que celui-là.

(nos soulignés)

[103] Notre alors collègue, l'arbitre Me K. Poulin (Hon. Poulin, j., TAT) souligne dans cette décision que malgré que la crédibilité de l'entrepreneur fut ébranlée, celui-ci avait tout de même le droit de présenter une défense plein et entière et que la

---

<sup>27</sup> *Newfoundland and Labrador Nurses' Union c Terre-Neuve-et-Labrador (Conseil du Trésor)*, 2011 CSC 62, [2011] 3 RCS 708



preuve que l'Administrateur avait recueillie avant de rendre sa décision devait être claire et convaincante.

[104] Une note sur les appuis pour motifs décisionnels de l'Administrateur. La Cour d'appel dans l'arrêt récent (2021) *MVP c. GCR*<sup>28</sup>, sous lequel l'Administrateur est intimée-demanderesse, nous enseigne quant à des directives administratives ou Guide:

« [80] Cela dit, même si GCR soutenait en première instance que le RQPEC ne devrait pas servir à interpréter le RPSBRN, elle proposait tout de même d'avoir recours à sa directive administrative mentionnée dans son Guide 2017 pour appliquer ce règlement.

[81] Cet argument ne manque pas d'étonner d'autant plus qu'il vise à suppléer aux effets indésirables provoqués par une conception rigide du mot « entrepreneur ». Aux yeux de GCR, il serait donc préférable de s'en remettre à sa directive administrative pour combler les lacunes du règlement au lieu de recourir à la seule autorité légale qui s'attarde à définir les pouvoirs rattachés à une licence d'entrepreneur général.

[82] Je vois difficilement comment une directive administrative émanant de l'administrateur d'un plan de garantie pourrait se voir conférer un rôle supplétif au RPSBRN supérieur et plus déterminant que celui du RQPEC. De plus, même si GCR a eu gain de cause en Cour supérieure, la juge rejette tout de même son argument basé sur la directive administrative :

[82] Bien que chargée de l'application du Règlement sur le plan de garantie, la GCR ne peut se substituer au législateur pour modifier de fait la loi, ou se substituer au gouvernement pour amender de fait ses règlements. Certes la GCR peut user de sa discrétion dans l'administration du plan de garantie, mais ce faisant, elle ne peut ni soustraire ni ajouter au texte réglementaire.<sup>29</sup>

(citation omise. nos soulignés)

### Le Tribunal et le Règlement

[105] Nous avons déjà souligné que dans le cadre d'une décision arbitrale, *Dunsmuir* consacre, à la différence des jugements des tribunaux de l'ordre judiciaire, qu'une décision ou sentence arbitrale emporte une déférence (donc s'applique la norme du caractère raisonnable, soit qu'il n'y ait pas une seule solution précise, mais des différentes solutions rationnelles acceptables au regards des faits et questions mixtes de faits et de droit, et que le décideur a opté pour l'une d'elles), déférence liée au respect de la volonté du législateur de s'en remettre, pour certaines choses, à des

<sup>28</sup> *MVP Rénovation (2009) inc. c. Garantie de construction résidentielle (GCR)* 2021 QCCA 1449.

<sup>29</sup> Idem. Cité sous l'arrêt de la Cour d'appel, *Garantie de construction résidentielle (GCR) c. De Andrade*, 2020 QCCS 1067



décideurs administratifs, ici le Tribunal, de même que le respect de leur décisions fondé sur une expertise et une expérience de ces décideurs dans un domaine particulier.

[106] Cette expérience de ces décideurs dans un domaine particulier est relevée à l’art 112 R. :

« Seules les personnes physiques ayant de l’expérience dans les plans de garantie ou la formation professionnelle dans les matières se rapportant aux questions soulevées par l’arbitrage notamment en finance, en comptabilité, en technique de la construction ou en droit peuvent être accréditées comme arbitres auprès de l’organisme d’arbitrage.

(nos soulignés)

Dans ce cadre, le Tribunal a avisé les parties que le soussigné dirige (depuis 2000) une banque d’affaires privée (fusions-acquisitions et financements), a été ‘Managing director’ d’une société de construction à l’extérieur du Canada, est président (depuis 2004) d’une société immobilière (vente de terrains à des contracteurs généraux et responsable généralement de la mise en place des infrastructures), avocat (membre de l’Ordre en continu depuis 1981) et arbitre statutaire (dont sous l’égide du Règlement) et commercial depuis 2007.

[107] De même, sous la plume du juge Dufresne de la Cour Supérieure dans l’affaire *Piquette*<sup>30</sup> dans le cadre spécifique de sa décision sur compétence:

« L’article 116 du Règlement est une autre manifestation de la volonté du législateur d’accorder une grande latitude à l’Arbitre appelé à décider d’un différend.

Il n’est pas fréquent de retrouver une disposition expresse autorisant un décideur à faire appel à l’équité. Cette mention est significative d’une volonté de mettre en place, au bénéfice des parties visées par le Règlement, un mécanisme de règlement des différends qui soit efficace. »

(nos soulignés)

[108] Madame la juge Monast procède à une étude approfondie dans la cause *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l’APCHQ inc. c. Dupuis*<sup>31</sup> (où l’administrateur recherche une révision judiciaire pour excès de juridiction) et commente quant à l’article 116 du Règlement :

« [75] Il [ndlr : l’Arbitre] doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles d’équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu’il peut suppléer au silence du règlement ou l’interpréter de manière plus favorable à une partie.

<sup>30</sup> *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Lebire, et Piquette et al*, [2002] J.Q. no 3230 (C.S.) par. 97 et 98.

<sup>31</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l’APCHQ inc. c. Dupuis* 2007 QCCS 4701



[76] L'équité est un concept qui fait référence aux notions d'égalité, de justice et d'impartialité qui sont les fondements de la justice naturelle. Dans certains cas, l'application littérale des règles de droit peut entraîner une injustice. Le recours à l'équité permet, dans certains cas, de remédier à cette situation. »

(nos soulignés)

[109] Un dernier élément à souligner, mais non le moindre pour les fins des présentes. La Cour Suprême dans l'affaire *Tranchemontagne c. Ontario*<sup>32</sup> nous enseigne:

« 14 [...] Il est bien établi en droit que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit sont présumés avoir le pouvoir d'aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis [...]»<sup>33</sup> »

[110] Conséquemment, pour les fins du Règlement et afin de pourvoir aux questions qui sont soulevées par le présent arbitrage, le Tribunal s'il a le pouvoir d'aller au-delà de sa loi habilitante, la L.S.B., a certes le pouvoir et donc la compétence juridique de trancher les questions de droit qui peuvent découler de la L.S.B. et n'empiète pas alors sur la compétence juridictionnelle de tout autre décideur dans ce cadre. Ceci emporte, *inter alia*, les définitions d'entrepreneur autant que la présomption de l'art. 8 L.S.B.

## **D. Notion d'entrepreneur et présomption**

### **(1) Liminaire – entrepreneur et promoteur immobilier**

[111] Un des éléments principaux afin de déterminer si le Plan s'appliquer est la nécessité d'une offre de vente ou vente, soit d'un contrat de vente ou de construction (d'entreprise) entre bénéficiaire et entrepreneur.

[112] Pour ces fins, que nous soyons en présence d'un contrat de vente ou d'entreprise dans les circonstances du Règlement, la garantie prévue est applicable tant par l'effet de l'art. 2103 C.c.Q. (lorsqu'un entrepreneur fournit des biens il est alors tenu, quant aux mêmes garanties que le vendeur) et l'art. 1794 C.c.Q. qui assujetti la vente par un entrepreneur d'un fond et immeuble d'habitation aux règles du contrat d'entreprise relatives aux garanties et qui y inclut le promoteur immobilier – de

<sup>32</sup> *Tranchemontagne c. Ontario* (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées 2006 CSC 14.

<sup>33</sup> Idem. « 26. La présomption qu'un tribunal administratif peut aller au-delà de sa loi habilitante — contrairement à celle qu'il peut se prononcer sur la constitutionnalité — découle du fait qu'il est peu souhaitable qu'un tribunal administratif se limite à l'examen d'une partie du droit et ferme les yeux sur le reste du droit. Le droit n'est pas compartimenté de manière à ce que l'on puisse facilement trouver toutes les sources pertinentes à l'égard d'une question donnée dans les dispositions de la loi habilitante d'un tribunal administratif. [...] »



même que de l'art. 2124 C.c.Q. <sup>34</sup>. Le Règlement sur le *Code civil*, (tel à titre d'exemple sous l'art .27 R. quant la garantie de qualité du vendeur et la couverture du Plan).

## **(2) Définition d'entrepreneur général**

### **a) Le Règlement**

[113] Le Tribunal est sensible à ce que le Règlement est d'ordre public, et plus est d'ordre public de protection ce qui porte la Cour d'appel (2011) a reprendre la même approche (de 2004, sous l'arrêt *Desindes* <sup>35</sup>, précité) alors que l'Hon. Rochon souligne dans un affaire qui traite du Règlement et du Plan:

« En l'espèce, ce plan de garantie est au bénéfice des personnes qui ont conclu un contrat avec un entrepreneur pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf. » <sup>36</sup> (nos soulignés)

[114] Et la Régie, avec raison, de même effet :

« Le 1er janvier 2015, l'organisme a effectué une refonte de ce règlement pour mieux protéger les acheteurs de résidences neuves [...] » <sup>37</sup>

[115] La Cour Suprême a analysé l'ordre public de protection à diverses reprises <sup>38</sup> entre afin de le distinguer de l'ordre public de direction :

« [19] Sur le plan juridique, la doctrine et la jurisprudence ont divisé l'ordre public en deux groupes : l'ordre public de direction qui a comme objectif de limiter la liberté contractuelle dans l'intérêt général de la société et l'ordre public de

---

<sup>34</sup> **1794.** La vente par un entrepreneur d'un fonds qui lui appartient, avec un immeuble à usage d'habitation bâti ou à bâtir, est assujettie aux règles du contrat d'entreprise ou de service relatives aux garanties, compte tenu des adaptations nécessaires. Les mêmes règles s'appliquent à la vente faite par un promoteur immobilier.

**2124.** Pour l'application des dispositions du présent chapitre [ndlr : Ch. 8<sup>e</sup>, *Du contrat d'entreprise ou de service*] , le promoteur immobilier qui vend, même après son achèvement, un ouvrage qu'il a construit ou a fait construire est assimilé à l'entrepreneur.

Voir aussi *Immeubles de l'Estuaire phase III inc c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, 2006 QCCA 781 sous la plume de la juge Bich, M.-F, JCA.

<sup>35</sup> Op. cit. *Desindes* para. 32 et 4.

<sup>36</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*, 2011 QCCA 56, para 10. Rochon, j.c.a.

<sup>37</sup> [www.rbq.gouv.qc.ca/licence](http://www.rbq.gouv.qc.ca/licence)

<sup>38</sup> *Garcia Transport Ltée c. Co. Trust Royal*, [1992] 2 R.C.S. 499, pp. 522-527 et 528-530., Hon. L'Heureux Dubé, j. VOIR aussi *Isidore Garon ltée c. Tremblay; Fillion et Frères (1976) inc. c. Syndicat national des employés de garage du Québec inc.*, [2006] 1 RCS 27, Hon. Deschamps, j.



protection qui vise à protéger spécifiquement certains contractants qui peuvent se trouver en situation de vulnérabilité. »<sup>39</sup>

[116] En sommaire, cette qualification du Règlement comme d'ordre public de protection milite en faveur d'une interprétation large et libérale [art. 41 L.I.] en faveur de '... protéger les acheteurs de résidences neuves', personnes considérées vulnérables [dans le contexte global du Règlement].

[117] Sous la section Interprétation, l'art.1 R. stipule :

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

[...]

«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; »

[118] Le Règlement définit ce qu'est un entrepreneur, « personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général [...] » mais ne détermine pas les caractéristiques spécifiques d'une telle licence.

[119] On retrouve toutefois les catégories de licences d'entrepreneur au *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs*<sup>40</sup> (« **RQPEC** ») sous l'égide de la L.S.B.

## **b) Le RQPEC et la cohérence des règlements**

[120] L'art. 3 RQPEC stipule :

« 3. Les catégories de licences sont les suivantes:

- 1° entrepreneur général;
- 2° constructeur-propriétaire général;
- 3° entrepreneur spécialisé;
- 4° constructeur-propriétaire spécialisé. »

[121] Les sous-catégories de licences de la catégorie d'entrepreneur général sont celles prévues à l'annexe I (art. 9 RQPEC) :

« ANNEXE I.

SOUS-CATÉGORIES DE LICENCES DE LA CATÉGORIE DE LICENCE D'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL MENTIONNÉES À L'ARTICLE 9

<sup>39</sup> *Commission des normes du travail c. 7050020 Canada inc.*, 2013 QCCQ 10004, s'appuyant entre autre sur les affaires *Isidore et Garcia* de la Cour Suprême (précitées).

<sup>40</sup> *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires*, RLRQ, c. B-1.1, r. 9.



### **1.1.1 Entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs visés à un plan de garantie, classe I**

Cette sous-catégorie autorise les travaux de construction qui concernent:

— une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée détenue ou non en copropriété divise;

— un bâtiment multifamilial à partir du duplex jusqu'au quintuplex non détenu en copropriété divise;

Elle autorise également les travaux de construction compris dans les sous-catégories 2.6, 3.1, 4.1, 5.1, et 6.1 de l'annexe II, lorsqu'ils concernent un bâtiment résidentiel neuf visé à la présente sous-catégorie.

### **1.1.2 Entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs visés à un plan de garantie, classe II**

Cette sous-catégorie autorise les travaux de construction qui concernent un bâtiment multifamilial détenu en copropriété divise, 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.

Elle autorise également les travaux de construction compris dans les sous-catégories 2.6, 3.1, 4.1, 5.1, et 6.1 de l'annexe II lorsqu'ils concernent un bâtiment résidentiel neuf visé à la présente sous-catégorie. »

[122] Dans le cadre d'une étude de la définition d'entrepreneur, le Tribunal est conscient de l'approche prise par la Régie relativement à la présomption de l'art. 8 L.S.B. 'Est présumée être un entrepreneur' relativement à la question de la destination des Bâtiments – vente ou location (et que l'Administrateur soulève à la DécisionAdm sous le couvert de l'art. 93 (2) R. : réticence ou fausse déclaration). Nous y reviendrons sous la rubrique 'Articles 15 et/ou 31 du R.'

[123] La Cour d'appel dans l'arrêt précité *MPV*<sup>41</sup> (2021) (en suivi d'un pourvoi en contrôle judiciaire de GCR sur une décision arbitrale, jugement dont le dispositif est à l'opposé de la décision arbitrale) nous enseigne dans une analyse en profondeur comment s'adresser à la définition d'entrepreneur général et plus particulièrement aux distinctions de droit entre les deux définitions – général vs spécialisé - que l'on doit appliquer alors aux situations factuelles d'un dossier particulier (l'affaire *MPV* vise des autoconstructeurs (mis-en-cause) mais est tout à fait d'à propos pour nos fins).

[124] La Cour d'appel nous enseigne dans *MPV* quant au Règlement et au RQPEC:

« [54] En l'espèce, la cohérence entre les deux règlements en cause veut que les caractéristiques liées à chacune des catégories de licences d'entrepreneur soient constantes d'un règlement à l'autre, surtout si on retient que les règlements concernés sont issus de la même loi habilitante :

---

<sup>41</sup> Op. cit. *MVP Rénovation (2009) inc. c. Garantie de construction résidentielle (GCR)*.



1269. On suppose qu'il règne, entre les divers textes législatifs adoptés par une même autorité, la même harmonie que celle que l'on trouve entre les divers éléments d'une loi : l'ensemble des lois est censé former un tout cohérent. L'interprète doit donc favoriser l'harmonisation des lois entre elles plutôt que leur contradiction, car le sens de la loi qui produit l'harmonie avec les autres lois est réputé représenter plus fidèlement la pensée de son auteur que celui qui produit des antinomies.<sup>42</sup> »

## **(2) Distinctions entre entrepreneur général et spécialisé**

[125] SDU peut-elle pourvoir à la construction des Bâtiments sans une sous-licence 1.1.1 ou 1.1.2. selon le cas, alors qu'elle détient entre autre un ensemble de catégories d'entrepreneur spécialisé qui semble couvrir toutes les expertises requises pour la construction des Bâtiments. Le Tribunal est d'avis que non; une sous-licence 1.1.1 ou 1.1.2. selon le cas est requise, sujet toutefois entre autres, si applicable, au para. 3.2.2. du *Règlement d'application de la Loi sur le Bâtiment*.<sup>43</sup> alors que l'état des Bâtiments (en suivi des mesures conservatoires sous l'art. 111 autorisées) peut selon le Tribunal être caractérisées de corrections et parachèvement.

[126] SDU détient (Pièce A-19) une licence (RBQ # 8321-0385-39) d'entrepreneur général sous-catégorie 1.3 'Bâtiments en tout genre', et de quinze (15) sous-catégories entrepreneur spécialisé, soit :

### CATÉGORIE ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

1.3 Bâtiments de tout genre

### CATÉGORIE ENTREPRENEUR SPÉCIALISÉ

2.5 Excavation et terrassement

2.7 Travaux d'emplacement

3.1 Structures de béton

3.2 Petits ouvrages de béton

4.2 Travaux de maçonnerie non structurale marbre et céramique

5.2 Ouvrages métalliques

6.1 Charpentes de bois

6.2 Travaux de bois et plastique

7 Isolation étanchéité couvertures et revêtement extérieur

<sup>42</sup> La Cour cite : Pierre-André Côté, *et al.* Les auteurs renvoient aux arrêts suivants de la Cour suprême : *Canada 3000 Inc., Re ; Inter-Canadien (1991) Inc. (Syndic de)*, 2006 CSC 24, [2006] 1 R.C.S. 865, paragr. 54; *Bell Express Vu Limited Partnership c. Rex*, 2002 CSC 42, [2002] 2 R.C.S. 559, par 27; *65302 British Columbia Ltd. c. Canada*, [1999] 3 R.C.S. 804, par. 7é

<sup>43</sup> *Règlement d'application de la Loi sur le bâtiment*, ch. B-1.1, r.1.

Selon les circonstances incluant résultant des présentes :

3.2.2. L'entrepreneur qui, à la demande d'un administrateur autorisé par la Régie à administrer un plan de garantie approuvé, exécute des travaux de parachèvement ou de correction, est exempté de l'obligation d'être titulaire de la sous-catégorie de licence 1.1.1 ou 1.1.2, s'il est titulaire de la sous-catégorie de licence requise pour exécuter de tels travaux à l'égard d'un bâtiment non visé par un plan de garantie

Nota : 9187-0725 *Québec inc. c Régie du bâtiment du Québec* 2013 QCCRT 587 fait mention d'exécution de travaux d'urgence ce qui n'est pas le cas des présentes et pour nos fins cette restriction n'est pas comprise au para. 3.2.2.



8 Portes et fenêtres  
9 Travaux de finition  
11.2 Équipements et produits spéciaux  
12 Armoires et comptoirs usinés  
13.5 Installations spéciales ou préfabriquées  
17.2 Intercommunication téléphonie et surveillance.

[127] De note, CUC détient (Pièce A-18) une licence d'entrepreneur général (RBQ #5658-7116-01) sous-catégories 1.2 'Petits bâtiments' et 1.3 'Bâtiments en tout genre' et de treize (13) sous-catégories entrepreneur spécialisé, soit

CATÉGORIE ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

1.2 Petits bâtiments

1.3 Bâtiments de tout genre

CATÉGORIE ENTREPRENEUR SPÉCIALISÉ

2.5 Excavation et terrassement

2.7 Travaux d'emplacement

3.2 Petits ouvrages de béton

4.2 Travaux de maçonnerie non structurale marbre et céramique

5.2 Ouvrages métalliques

6.2 Travaux de bois et plastique

7. Isolation étanchéité couvertures et revêtement extérieur

8. Portes et fenêtres

9. Travaux de finition

11.2 Équipements et produits spéciaux

12 Armoires et comptoirs usinés

13.5 Installations spéciales ou préfabriquées

17.2 Intercommunication téléphonie et surveillance

donc les mêmes sous-catégories que SDU sauf '3.1 Structures de béton' et '6.1 Charpentes de bois'.

[128] Un constat de la lecture des articles 4 et 7 du RQPEC confirment que les deux catégories de licences s'appliquent indistinctement à un entrepreneur général et à un entrepreneur spécialisé, (i.e. [...] à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, des travaux de construction compris dans les sous-catégories de licences) de leur catégorie respective de licence principale :

« 4. La licence d'entrepreneur général est requise de tout entrepreneur dont l'activité principale consiste à organiser, à coordonner, à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, des travaux de construction compris dans les sous-catégories de licence de la catégorie d'entrepreneur général, ou à faire ou à présenter des soumissions, personnellement ou par personne interposée, dans le but d'exécuter ou de faire exécuter, en tout ou en partie, de tels travaux. »

« 7. La licence d'entrepreneur spécialisé est requise de tout entrepreneur dont l'activité principale consiste à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, des travaux de construction compris dans les sous-catégories de licences de la catégorie d'entrepreneur spécialisé, ou à faire ou à présenter des soumissions,



personnellement ou par personne interposée, dans le but d'exécuter ou de faire exécuter, en tout ou en partie, de tels travaux. »

[129] Toutefois, une distinction est claire entre général et spécialisé – soit l'activité principale d'organiser et de coordonner des travaux de construction pour l'entrepreneur général - et la Cour d'appel le souligne d'abondant dans *MPV c GCR* (précitée):

« [58] Cela dit, la réglementation a prévu un trait distinctif fondamental entre ces deux catégories de licences d'entrepreneur. Le RQPEC prévoit expressément que l'entrepreneur général est celui dont l'activité principale consiste de plus « à organiser, à coordonner » des travaux de construction. Or, ces deux caractéristiques ne se retrouvent pas parmi celles détenues par un entrepreneur spécialisé. »

(nos soulignés, citation omise)

[130] La preuve est à l'effet que SDU non seulement a comme activité « ... à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, des travaux de construction ... » mais aussi est maître d'œuvre et a alors comme activité parallèle au Projet M d'organiser et coordonner les travaux de construction.

### **(3) Présomption d'être entrepreneur (art. 8 L.S.B.)**

[131] L'art 8 L.S.B. pourvoit à présomption qu'une personne est entrepreneur *inter alia* si elle offre en vente ou en échange un bâtiment à moins qu'elle ne prouve que les travaux de construction de ce bâtiment ou ouvrage n'ont pas été exécutés dans un but de vente ou d'échange.

[132] Tenant compte des discussions et trames factuelles relatives à la destination des Bâtiments, il est opportun de traiter de cette question en corrélation avec l'art. 31 R. (et/ou art. 15 R. de conséquence *mutatis mutandi* selon le type de bâtiment visé).

## **E. Article 15 et/ou 31 du Règlement**

### **(1) Présomption de l'art. 8 L.S.B.**

[133] En premier, conservons à l'esprit l'art. 77 L.S.B. qui introduit la notion du Plan :

« 77. La Régie peut, par règlement, obliger tout entrepreneur à adhérer à un plan qui garantit l'exécution de ses obligations légales et contractuelles, [...] résultant d'un contrat conclu avec une personne pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf. »

(nos soulignés)



[134] On reprendra ci-dessous cette caractéristique restrictive de l'objet du Plan et du Règlement, entre dans le cadre des définitions de 'bénéficiaire', 'fin des travaux' et de la nécessité d'un contrat de vente ou de construction.

[135] L'ensemble des arguments avancés ciblent entre autre la possibilité que si la destination des Bâtiments en est une de location – et non de vente ou échange au sens du Règlement – le Plan peut alors ne pas s'appliquer selon l'interprétation des art. 15 ou 31 R. selon le cas; On ne peut dissocier d'autre part cette question du concept de présomption de l'art. 8 L.S.B. qui stipule :

« 8. Est présumée être un entrepreneur, la personne:

1° qui offre en vente ou en échange un bâtiment ou un ouvrage de génie civil, à moins qu'elle ne prouve que les travaux de construction de ce bâtiment ou ouvrage n'ont pas été exécutés dans un but de vente ou d'échange;

2° qui entreprend de nouveaux travaux de construction moins de deux ans à compter de la date de la délivrance par une municipalité du permis de construction pour les travaux précédents ou, dans les cas où aucun permis n'a été délivré, à compter de la date du début des premiers travaux. »

1985, c. 34, a. 8; 1991, c. 74, a. 7; 2018, c. 13, a. 3

[136] La Régie a pris position, entre autre, refusant en date du 6 mai 2022 la demande de reprise des travaux de SDU, affirmant que:

- la seule preuve d'intention de louer les Bâtiments pendant 24 mois n'est pas suffisante pour renverser la présomption de l'article 8 de la L.S.B.; de plus,
- cette intention de louer les bâtiments ne change pas le fait que les travaux de construction ont été exécutés dans le but de vente ou d'échange et que les bâtiments ont déjà été offerts en vente.

[137] Le Tribunal constate que l'Administrateur stipule aussi comme motif de son refus d'adhésion (citant entre autre l'art. 93 (2) R. -réticence ou fausse déclaration) : « ... les Bâtiments sont destinés à la vente ou à la location?»; donc cette question relève *inter alia* de la compétence du Tribunal s'appuyant notre Cour Suprême entre autre dans l'affaire *Tranchemontagne* que le Tribunal, créé par la L.S.B est investi du pouvoir de trancher les questions de droit dans le cadre du Règlement, et peut appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont il est dûment saisi.



[138] La présomption est soit simple, c'est-à-dire pouvant être combattue ou réfutée, dite aussi réfragable, *juris tantum*, soit absolue, c'est-à-dire qui n'admet pas de preuve contraire, dite aussi irréfragable <sup>44</sup>.

[139] Le Code Civil prévoit :

« **2847.** La présomption légale est celle qui est spécialement attachée par la loi à certains faits; elle dispense de toute autre preuve celui en faveur de qui elle existe.

Celle qui concerne des faits présumés est simple et peut être repoussée par une preuve contraire; celle qui concerne des faits réputés est absolue et aucune preuve ne peut lui être opposée. »

[140] L'utilisation par un texte législatif ou réglementaire de l'expression « réputée » emporte présomption absolue, irréfragable <sup>45</sup>.

[141] À l'inverse, l'art. 8 L.S.B. utilisant l'expression « présumée » se qualifie de présomption simple et peut donc être combattue par preuve contraire <sup>46</sup>.

[142] En vertu de l'article 8 L.S.B. le fardeau de preuve (2803 et 2804 C.c.Q.) est sur la demanderesse, l'Entrepreneur SDU.

[143] Finalement, en *obiter* mais qui découle directement d'une étude de l'ensemble des critères applicables, un programme de location ou occupation, que ce soit Location avec option d'achat ou Achat-par-location™ ou similaire, avec bail ou non, qui prévoit une offre d'achat, ou autre entente de même résultat, de condition potestative ou non, [i.e. tout programme ou offre de pourvoir à location ou occupation avec option d'achat sous laquelle soit les loyers ne sont pas déduits, ou soit que les loyers ou autres paiements (que l'on caractérise de loyer ou de paiement d'autre montants tels taxes, assurances ou frais de copropriété., ...) sont déduits d'une manière quelconque d'un prix d'achat, ou que le prix d'achat soit actualisé (*discounted*) (à prix réduit entre autre de la juste valeur marchande de l'unité ou bâtiment) à une évaluation de juste valeur marchande d'une unité ou

<sup>44</sup> *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, [2017] 2 RCS 59, para 46

<sup>45</sup> Dans un cadre factuel de construction, à titre d'exemple, sous le Code du Bureau des soumissions déposées du Québec (BSDQ) un entrepreneur – qui doit détenir une licence d'entrepreneur délivrée en vertu de la L.S.B. - qui a soumissionné par l'intermédiaire du BSDQ, doit pour que sa soumission soit acceptée par le BSDQ, signer au préalable un engagement (i.e. engage à observer les règles contenues dans le Code du BSDQ est réputé avoir signé l'engagement [ch. K, article K-2, al. 2], présomption absolue, irréfragable : *Construction BFC Foundation ltée c. Entreprises Pro-Sag inc.*, 2013 QCCA 1253, par. 91

<sup>46</sup> Pour fins comparatives, voir entre autre *Imperial Tobacco Canada ltée c. Conseil québécois sur le tabac et la santé*, 2019 QCCA 358 paras. 706 et 707, arrêt phare de la Cour d'appel (banc de cinq [de 1285 paragraphes]).



bâtiment] ne pourront repousser la présomption de l'art. 8 L.S.B. tant au sens du Règlement que de sa loi habilitante; ce serait un cas classique de tenter de faire indirectement ce que les dispositions qui sont d'ordre public de protection ne permettent pas.

[144] Les arguments avancés par les Parties dans le présent dossier sont contradictoires et les explications sous-jacentes de l'Entrepreneur en preuve sont contestées par l'Administrateur.

## **(2) Articles 15 et/ou 31 du Règlement – Vente ou location.**

### **a) Textes règlementaires; concepts de bénéficiaire, fin des travaux.**

[145] Il a été fait mention de représentations de SDU auprès du public d'une approche d'offrir en vente les unités du Projet M et d'un changement d'orientation vers une location des unités, que le Tribunal comprend être lié à une disposition du Règlement qui de conséquent *a contrario* pourvoit que l'exigence d'enregistrement au Plan ne s'applique pas si une unité (ou bâtiment si non détenu en copropriété divise) n'est pas vendue dans les 24 mois qui suivent la fin des travaux ou la fin des travaux des parties communes, selon le cas, au sens de ces expressions au Règlement.

[146] L'Administrateur indique lors de l'Instruction qu'il comprend qu'un entrepreneur puisse revoir son projet selon les fluctuations du marché. Pour ce dernier, l'Entrepreneur prétend qu'initialement il avait l'intention de vendre les bâtiments, et qu'il aurait ensuite changé d'idée pour offrir ceux-ci en location.

[147] Selon l'Administrateur, ce revirement de situation ne visait qu'une chose, éviter d'avoir à se soumettre au Règlement sur le plan de garantie.

[148] L'Administrateur a mis en preuve des panneaux d'offre de vente *inter alia* sur le site du Projet M, et sont déposés en preuve des éléments documentaires de mandat auprès d'un courtier immobilier, initialement pour vente, tels des insertions en ce sens sur le site de ce courtier.

[149] L'Entrepreneur par la suite tente de repousser la présomption de art. 8 L.S.B. entre autre par une confirmation de ce même courtier qu'il a alors mandat exclusif de location. Ce n'est certes pas suffisant pour prouver intention finale et celle-ci se doit d'être liée à la détermination finale de la destination des Bâtiments.



- [150] L'Administrateur affirme qu'il est faux de prétendre qu'un entrepreneur peut procéder à la vente d'un bâtiment, par suite d'une période initiale de 24 mois durant lesquels, seule la location serait permise selon l'art. 15 du Règlement.
- [151] L'Administrateur plaide que l'art. 15 R. se retrouve au chapitre II GARANTIE MINIMALE du Règlement et concerne la Couverture de la garantie et qu'il ne concerne aucunement les obligations ou droits de l'entrepreneur à construire et/ou vendre dans un certain laps de temps.
- [152] Toutefois, le Tribunal note que l'art. 15 R. (et *mutatis mutandi*, l'art.31 R.) ne se retrouve pas dans le cadre de chapitre II sous la rubrique I. Couverture de la garantie mais sous la rubrique III, Limites de la garantie; il y a clairement distinction entre Couverture et Limite.
- [153] L'art. 15 R. (pour les bâtiments non détenus en copropriété divise) et son pendant l'art. 31 R. (bâtiments détenus en copropriété divise), n'est pas comme exclusion au Plan mais est prévu comme limite du Plan, au chapitre II GARANTIE MINIMALE, § 2., III. Limites de la garantie, stipulent respectivement :

« 15. La garantie d'un plan s'applique à un bâtiment qui n'a pas de bénéficiaire à la fin des travaux pour autant que la réception du bâtiment ait lieu dans les 24 mois qui suivent la fin des travaux.

La garantie relative aux vices de conception, de construction ou de réalisation et aux vices du sol au sens de l'article 2118 du Code civil est toutefois limitée au terme qui reste à courir à la garantie.

La garantie de parachèvement après la réception du bâtiment ne s'applique cependant pas si le bénéficiaire et l'entrepreneur conviennent que le bâtiment est vendu en l'état d'achèvement où il se trouve à la date du contrat. » D. 841-98, a. 15

et

« 31. La garantie d'un plan s'applique à une partie privative qui n'a pas de bénéficiaire à la fin des travaux des parties communes pour autant que la réception de la partie privative ait lieu dans les 24 mois qui suivent cette fin des travaux.

La garantie relative aux vices de conception, de construction ou de réalisation et aux vices du sol au sens de l'article 2118 du Code civil est toutefois limitée au terme qui reste à courir à la garantie.

La garantie de parachèvement après la réception de la partie privative ne s'applique cependant pas si le bénéficiaire et l'entrepreneur conviennent que la partie privative est vendue en l'état d'achèvement où elle se trouve à la date du contrat. » D. 841-98, a. 31

- [154] Il s'agit de déterminer l'application du Plan ou non.



[155] D'abondant, le terme « bénéficiaire » est défini (art. 1 R.) :

«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; »

[156] Le Règlement reprend cette expression de «... d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction» à l'art. 2 du Règlement afin de décrire le champ d'application du Plan.

[157] La période de 24 mois des art. 15 et 31 débute de la fin des travaux et sera interrompue, s'il en est, par une 'réception', au sens du Règlement.

[158] Le Règlement prévoit des définitions de 'fin des travaux' et de 'réception'.

« 8. Pour l'application de la présente sous-section [ndlr : § 1., sous laquelle on retrouve les art. 8 et 15 R.], à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«fin des travaux»: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs au bâtiment sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;  
«réception du bâtiment»: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger;

et

« 25. Pour l'application de la présente sous-section [ndlr : § 2., sous laquelle on retrouve les art. 25 et 31 R.] à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

«fin des travaux des parties communes»: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs aux parties communes sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine »  
«réception de la partie privative»: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter la partie privative qui est en état de servir à l'usage auquel on la destine et dont, s'il y a lieu, certains travaux sont à parachever ou à corriger;

[159] Dans chacun de ces cas et définitions, le concept pivot est la présence d'un bénéficiaire et contrat de vente ou de construction qui lui est évidemment absent des art. 15 et 31 R. sur qui, *a contrario*, une certaine interprétation s'appuie pour considérer que le Plan ne s'applique pas s'il n'y a pas eu vente à un bénéficiaire, donc par exemple si le bâtiment ou unité a été occupé en location (ou non vendu et inoccupé).



[160] Le Code civil stipule :

« **2110.** Le client est tenu de recevoir l'ouvrage à la fin des travaux; celle-ci a lieu lorsque l'ouvrage est exécuté et en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine.

La réception de l'ouvrage est l'acte par lequel le client déclare l'accepter, avec ou sans réserve. »

[161] L'Hon. Fournier, jcs de la Cour supérieure fait une analyse détaillée tant jurisprudentielle que doctrinale de la fin des travaux dans affaire *Zibeline*<sup>47</sup>, et conclut entre autre:

« [35] D'ailleurs, l'article 2110 C.c.Q. précise bien que la fin des travaux a lieu lorsque l'ouvrage est exécuté et en état de servir à l'usage auquel il est destiné. La fin des travaux a donc lieu lorsque les deux conditions sont remplies. »

(nos soulignés)

[162] L'arrêt *MPV* (précité) (2021) de la Cour d'appel commente les circonstances et le concept de bénéficiaire, et la nécessité (i) d'un contrat ou offre contraignante conséquente (art. 1R.) et de même (ii) requérir adhésion (art. 77 L.S.B.).

[163] Finalement la jurisprudence arbitrale, quoique que peu nombreuse à date, guide toutefois la réflexion. Dans l'affaire *SDC Tremblant-les-Eaux c Station Mont-Tremblant*, l'administrateur au dossier soulève les articles 15 et 31 dans un cadre de la limite de temps de la Garantie offerte<sup>48</sup> et l'affaire *Grenier c Levasseur*<sup>49</sup> y est alors citée.

[164] Dans *Grenier*<sup>50</sup>, qui reproduit l'art. 15 R. (et mentionne le para. 5.8 du contrat de garantie visé) dans la rubrique 'Discussion' on prend note factuelle :

« Ainsi donc, aux fins de l'article 15 du Règlement, comme de l'article 5.8 du Contrat de garantie, les travaux du bâtiment ont été complétés au plus tard le 1

<sup>47</sup> *Maisons Zibeline inc. c. Excavations Panthère inc* 2008 QCCS 2705, para.35 (Hon. J. Fournier).

<sup>48</sup> *SDC Tremblant-les-Eaux (Phase 2B c Station Mont-Tremblant)*, 2016 CanLII 155758, para. 209.

<sup>49</sup> *Grenier c Constructions Levasseur inc.* CCAC, 18 août 2002, R. Blanchet, arbitre; déposé dans Soquij : [http://citoyens.soquij.gc.ca/php/decision.php?ID=72B06717C690DB94C3AB585664B55574&captchaToken=03Allukzi\\_jC\\_nLf0I-eSqvB3BibA8gDi19jRBqrVgVtFic3tH54FGGrAvSr7k5Qp3jANdZHwvA-vbKylgBfBHKGebXvOheoxBZYspFWL\\_Xn-hS2Hfh1vzeld5owgv1F\\_UFFXbD7kGkTCi3TnrCrSjf21i3EL-616QCHgDMsOQiZCNjgdVxCNJFg9YPfbitUmmQvxUe3EBiiXEKu4tGRgOT6gisX3WdABR3cBnLDNIUGMNFZIS25fVmhR7K7knQGZjn\\_tLdvywgLIYdFIDpC6-ynlhiRoINE349n2UvJeTyPc0jHf7\\_EkicWl0wqc\\_eED\\_vRG\\_6LtLOI7GFOCN5KlCuG9TYe2yz-x8CEb2HL1daNhzORHj7wcNuZvSkoGuylhHlnYhulawP8neCrkAwGwQELvziVWByB0Yb9lw1rD-E8pXzTlykzjc-hsJ40j5AfjuO9UUhJ2LDq5jROSA-r53imv7otLuJ3YvknisyU88X-gRlXkUffhFDDrC5BWeAPC48BPMOX6g2Su1xM0x-r3vDWNbq-n1uog](http://citoyens.soquij.gc.ca/php/decision.php?ID=72B06717C690DB94C3AB585664B55574&captchaToken=03Allukzi_jC_nLf0I-eSqvB3BibA8gDi19jRBqrVgVtFic3tH54FGGrAvSr7k5Qp3jANdZHwvA-vbKylgBfBHKGebXvOheoxBZYspFWL_Xn-hS2Hfh1vzeld5owgv1F_UFFXbD7kGkTCi3TnrCrSjf21i3EL-616QCHgDMsOQiZCNjgdVxCNJFg9YPfbitUmmQvxUe3EBiiXEKu4tGRgOT6gisX3WdABR3cBnLDNIUGMNFZIS25fVmhR7K7knQGZjn_tLdvywgLIYdFIDpC6-ynlhiRoINE349n2UvJeTyPc0jHf7_EkicWl0wqc_eED_vRG_6LtLOI7GFOCN5KlCuG9TYe2yz-x8CEb2HL1daNhzORHj7wcNuZvSkoGuylhHlnYhulawP8neCrkAwGwQELvziVWByB0Yb9lw1rD-E8pXzTlykzjc-hsJ40j5AfjuO9UUhJ2LDq5jROSA-r53imv7otLuJ3YvknisyU88X-gRlXkUffhFDDrC5BWeAPC48BPMOX6g2Su1xM0x-r3vDWNbq-n1uog)

<sup>50</sup> Idem *Grenier*, page 4.



décembre 2000, la date de l'occupation par un locataire. En effet, à ce moment le bâtiment était nécessairement en état de servir à l'usage auquel il était destiné (habitation) et, selon M. David Levasseur, les travaux étaient exécutés à 100% sur les 2 étages. »

et l'Arbitre en conclusion dispose en ces termes :

« Alors, puisque la réception du bâtiment (27 novembre 2003) eut lieu plus de 24 mois après la fin des travaux (1 décembre 2000), le contrat de garantie de l'Administrateur ne peut s'appliquer [sic] au bâtiment des Requérants. »

## **b) Convention d'adhésion, Destination des bâtiments**

[165] Alors que la convention d'adhésion formulaire de l'Administrateur fait référence à diverses dispositions visant les 'parties' soit un entrepreneur souscripteur et la GCR (i.e. articles 13.2 ss), et que la seule signature initialement requise est celle de l'entrepreneur souscripteur,

« Par ma signature, j'affirme solennellement être l'Entrepreneur ou son représentant dûment autorisé, avoir lu et compris la présente convention et y souscrire entièrement. »

cette convention ne devient synallagmatique qu'en conformité avec son dernier article :

« 13.5 L'émission du certificat d'accréditation par la GCR en faveur de l'Entrepreneur équivaut à la signature de la GCR sur la présente convention d'adhésion. »

[166] Adressons-nous au concept de destination des Bâtiments et le texte de la convention d'adhésion formulaire de l'Administrateur qui confirme l'intention contractuelle de l'Administrateur, qui selon le Tribunal est en accord avec l'interprétation du Règlement, que la destination d'un bâtiment ne se cristallise que lorsqu'un contrat intervient et en vigueur avec un tiers, soit un bénéficiaire au sens du Règlement, ou si location, avec un locataire.

[167] Tant dans un cadre de chacune des catégories d'application du Règlement, soit bâtiments détenus ou non en copropriété divise, la convention d'adhésion prévoit des dispositions respectives identiques , soit :

### **« 4. DESTINATION DU BÂTIMENT**

La destination d'un Bâtiment s'établit à la date de conclusion du Contrat couvert. Cette destination est présumée valoir pendant toute la période de garantie et la garantie s'applique à l'ensemble du Bâtiment. »



La convention définit le « Contrat couvert » comme « Le contrat de vente ou le contrat de d'entreprise d'un bâtiment résidentiel neuf conclu entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire [...] ».

[168] Conséquemment, le Tribunal conclut incluant par l'analyse des textes réglementaires et des modalités de la convention d'adhésion que la destination d'un bâtiment n'est établie que suite à la fin des travaux, soit lorsque l'ouvrage est exécuté et en état de servir à l'usage auquel il est destiné.

[169] Dans les circonstances particulières du présent dossier, tenant compte de la preuve au dossier, tant que la destination finale n'a pas été déterminée, avant la fin des travaux, celle-ci demeure à être finalisée.

## **F. Certains motifs du refus**

[170] Il y a divers motifs de la DécisionAdm qui recourent les mêmes arguments ou éléments mixtes de faits et de droit, ce qui est très compréhensible dans les circonstances, et le Tribunal se devra de procéder pour analyse et motifs à divers renvois ou références croisées.

[171] Le Tribunal tient à remercier les procureurs respectifs pour leur haut niveau de courtoisie, de préparation et d'expertise, tentant de séparer les divers éléments de faits et de droit au présent dossier dans un nombre important de preuve documentaire et d'une chronologie des événements ayant un impact significatif pour nos fins.

### **(1) Comparatif**

[172] Identifions des motifs de la DécisionAdm et commentaires initiaux du Tribunal. Certains seront par la suite sujet d'analyse plus avant.

[173] Le PréavisAdm comprend des éléments factuels qui dirigent la position de l'Administrateur, et des dispositions du Règlement en appui (que le Tribunal indique entre parenthèses ci-dessous) tels que :

(i) l'Entrepreneur n'a pas enregistré les Bâtiments ni payé la prime (Annexe II (6)), soulignant que l'Entrepreneur a débuté la construction des Bâtiments sans la sous-catégorie de licence appropriée ou accréditation au Plan,

(ii) le bilan personnel de Corey n'a alors pas été fourni (art. 78.7 R.),



(iii) l'Entrepreneur n'a pas déclaré l'ensemble de ses engagements envers des tiers et des compagnies affiliées ou autres tels l'hypothèque légale et le cautionnement envers des tiers alors que des hypothèques légales sont inscrites sur des immeubles du Projet Boulanger (art. 78.8 R.),

(iii) l'Entrepreneur a inscrit N/A dans les espaces de la demande d'adhésion en réponse à '... possède des compagnies liées ou affiliées' (art. 85 R.),

(iv) caractérise le bilan reçu quelquefois caractérisé par l'Administrateur de bilan personnel de Poudrier ou de bilan de FRJAAM comme comportant soit réticence ou fausse déclaration,

(v) qu'un courtier a confirmé qu'il n'a pas reçu un mandat de vente des Bâtiments mais que des annonces 'à vendre' demeurent sur le site web de celui-ci.

[174] La preuve déposée à la demande du Tribunal (cote EE-) identifie à une série courriel (Pièce EE-3 en liasse) plus de 28 documents en support de la demande d'adhésion de l'Entrepreneur.

[175] Il n'est pas nécessaire de revoir chaque soumission, mais plutôt de se pencher sur les motifs de refus d'adhésion qui se rapportent en premier lieu à cette documentation et ses carences, s'il en est.

[176] L'Entrepreneur plaide que l'Administrateur n'a pas pris en considération les allégués et faits avancés par l'Entrepreneur dans ce qu'il considère être sa réponse au PréavisAdm. Toutefois le Tribunal a commenté en liminaire sur ceci; plus particulièrement, le Tribunal est d'avis que l'Administrateur dans les circonstances spécifiques du dossier, soit une demande d'arbitrage de même jour que le PréavisAdm, ne peut être blâmé de ne pas avancer des motifs modifiés ou retirés sur la base de cette réponse, tardive et hors procédure alors que la DemandeArb est déposée et d'ailleurs que la nomination du soussigné est de même date.

[177] En effet, la contestation est alors maintenant de la compétence exclusive du Tribunal et cette 'réponse' se devra d'être partie des procédures arbitrales (ce qui est toutefois le cas subséquemment, Pièce E-6 déposée par l'Entrepreneur).

[178] Une comparaison des motifs entre le PréavisAdm et la DécisionAdm indique que tous les motifs du PréavisAdm se retrouvent sous écrit de la DécisionAdm, sauf

- un commentaire initial de l'Administrateur au Préavis qu'aucune conditions requises à sa demande de huit jours plus tôt n'a été rencontrée et avisé:



En poursuivant l'analyse de votre dossier, certains faits [ndlr : dont on comprend dans les derniers huit jours précédents] ont été portés à notre attention lesquels font en sorte que nous prévoyons procéder au refus de la demande d'accréditation de votre entreprise ... »

(caractères gras omis, nos soulignés)

## **(2) Enregistrement des Bâtiments et paiement de la prime afférente**

### **a) Motif**

[179] L'Administrateur, tant au PréavisAdm qu'à la DécisionAdm indique en premier lieu, citant Annexe II du Règlement:

Motif à la DécisionAdm :

« **Annexe II (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;

**Vous avez débuté la construction de bâtiments neufs visés par le plan de garantie situés au 569, 571, 573, 577 et 581, Chemin Maple à Sutton sans détenir la sous-catégorie de licence appropriée (1.1.1) ni l'accréditation du plan de garantie requis pour ce type de construction, ce qui a pour effet que vous n'avez pas enregistré lesdits bâtiments dans les délais prévus au Règlement. »**

(caractères gras à la DécisionAdm)

[180] Il y a divers motifs de la DécisionAdm qui recourent les mêmes arguments ou éléments mixtes de faits et de droit, ce qui est très compréhensible dans les circonstances, et le Tribunal se devra de procéder à divers renvois ou références croisées.

[181] Le défaut de ne pas avoir enregistré et le conséquent de ne pas avoir pourvu au paiement de la prime alors prévue est conséquent initialement à la position de SDU qu'il n'était pas nécessaire d'y souscrire si leur position relative à une destination de location sous les dispositions des art.15 ou 31R. est maintenue alors toutefois que par sa demande d'adhésion, SDU se retrouve possiblement à ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'art. 31R. (ou 15R.). Nous y reviendrons.



## **b) détenir la sous-catégorie de licence appropriée (1.1.1)**

[182] Dans le cadre de la rubrique 'Articles 15 et/ou 31 du Règlement – Vente ou location' le Tribunal a pris note que les dispositions de la convention d'adhésion résultent en ce que celle-ci n'est synallagmatique que suite à l'émission du certificat d'accréditation.

[183] Cette convention prévoit à son article 5 :

«5.1 L'Entrepreneur qui adhère à la présente convention doit, pour obtenir un certificat d'accréditation au Plan de garantie satisfaire aux conditions suivantes :  
et

5.2 L'Entrepreneur qui adhère à la présente convention doit, pour obtenir un certificat d'accréditation au Plan de garantie fournir les documents requis et les informations suivantes : »

et s'ensuit dans chaque cas une énumération de divers éléments que l'on retrouve à l'art. 78 R.

[184] L'art. 78(3) R. prévoit que pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, l'entrepreneur doit signer la convention d'adhésion fournie par l'administrateur comportant les engagements énumérés à l'annexe II du Règlement.

[185] Dans la description précitée de ce motif de refus, l'Administrateur indique : «  
[...]débuté la construction de bâtiments neufs visés par le plan de garantie sans détenir la sous-catégorie de licence appropriée (1.1.1) »

toutefois, l'art. 78 (11) R. stipule :

« 78. Pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation,  
11° produire une attestation suivant laquelle elle a demandé une licence d'entrepreneur auprès de la Régie; »

et conséquemment, la détention de cette sous-licence n'est pas un prérequis à l'obtention d'un certificat d'accréditation, seul un dépôt de demande de licence est requis.

## **c) débuté la construction sans l'accréditation du plan de garantie requis pour ce type de construction.**

[186] Que ce soit dans le cas (Annexe II(6), b) ou c)) de 'b) à la délivrance du permis de construction' ou de 'c) au début des travaux de construction du bâtiment visé', on comprend la position initiale de l'Administrateur de considérer qu'il y a défaut et



motif de refus de la demande d'adhésion de SDU, mais, sujet aux conclusions et dispositif des présentes, ceci se heurte à l'entrée en vigueur de l'Annexe II qui découle entre autre de l'interprétation du moment juridique du caractère exécutoire de la convention d'adhésion qui emporte le caractère obligatoire envers SDU des dispositions du Plan et donc *inter alia* de l'Annexe II.

### **(3) Bilan personnel de Corey et Bilan Poudrier**

#### **a) Corey**

**Motif à la DécisionAdm :** « Article 78.7 : produire le bilan personnel dûment rempli, daté et signé de chacun des dirigeants, actionnaires, répondants et associés; l'entreprise qui demande l'accréditation n'a pas fourni le bilan personnel de Joël Thériault-Corey, qui se déclare directeur-général dans la demande d'adhésion fournie à l'Administrateur. »

[187] Notons que la liste des documents à fournir pré-imprimée GCR au titre 'formulaire de GCR du bilan personnel' (sur site web GCR – Accréditation - Demande et renouvellement d'adhésion -Trousse accréditation GCR\_22G\_134) indique uniquement requérir :

« FORMULAIRE DE GCR DU BILAN PERSONNEL

Dûment rempli, daté et signé par chacun des actionnaires (+ 10 % actions votantes), associés, propriétaires et individus propriétaires des compagnies actionnaires. »

[188] Toutefois, l'art 78 (7) R. qui se doit d'être suivi, requiert le bilan personnel des dirigeants, actionnaires, répondants et associés.

[189] Corey est un dirigeant (non pas car identifié comme directeur-général de SDU tel qu'utilisé par l'Administrateur, mais car identifié comme 'secrétaire' i.e. corporatif, de SDU) et le terme dirigeant est défini au Règlement :

« «dirigeant»: une personne réputée être dirigeant au sens de l'article 45 de la L.S.B »,

[190] Toutefois, l'art. 45 L.S.B. a été abrogé par la *Loi Charbonneau*<sup>51</sup> et la définition suivante de 'dirigeant' est maintenant selon la L.S.B. (art. 7):

« dirigeant » : le membre d'une société ou, dans le cas d'une personne morale, l'administrateur, le dirigeant au sens de la Loi sur les sociétés par actions (chapitre S-31.1) ou l'actionnaire détenant 10% ou plus des droits de vote rattachés aux actions de cette personne morale; » .

et la notion de dirigeant à la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ c S-31.1 (« **LSA** »):

<sup>51</sup> *Loi modifiant la Loi sur le bâtiment et d'autres dispositions législatives afin principalement de donner suite à certaines recommandations de la Commission Charbonneau* .L.Q., 2018, chapitre 13, art. 5; Sanction de la Loi: 31-05-2018



« «dirigeant» : le président, le responsable de la direction, le responsable de l'exploitation, le responsable des finances et le secrétaire d'une société ou toute personne qui remplit une fonction similaire, ainsi que toute personne désignée comme tel par résolution du conseil d'administration; »

« "officer" means the president, chief executive officer, chief operating officer, chief financial officer or secretary of a corporation or a person holding a similar position, or any person designated as an officer of the corporation by a resolution of the board of directors»

[191] Il faut noter quant à l'importance d'obtenir un bilan du 'secrétaire' dans l'ensemble de l'analyse financière d'une demande d'adhésion, l'introduction du concept de 'répondant' à la L.S.B. sous la Loi Charbonneau, et le rôle de responsable de la gestion des activités (versus un directeur-général, poste que l'Administrateur identifie comme dirigeant pour les fins de 78(7) R.) dont retrouve commentaire aux Notes Explicatives du projet de loi sanctionné :

*« La loi introduit en outre dans la Loi sur le bâtiment la notion de « répondant » pour décrire la personne physique qui, ayant demandé une licence pour le compte d'une société ou d'une personne morale ou étant titulaire d'une licence, devient responsable de la gestion des activités pour lesquelles cette licence a été délivrée, notamment des relations entre l'entreprise et la Régie aux fins de l'application de la loi. »*

et repris par la L.S.B. :

« 52.2. Le répondant est responsable de la gestion des activités dans le domaine pour lequel ses connaissances ou son expérience ont été reconnues par la Régie et doit, à ce titre, y participer activement et de manière continue. »

[192] Ce bilan de Corey fut selon la preuve fourni préalablement à l'Instruction. L'Administrateur a conséquemment analysé ce bilan préalablement avant de prendre sa décision sur la demande d'adhésion de SDU, et le témoignage de Lefebvre est au même effet.

## **b) Bilan Poudrier**

**Motif de la DécisionAdm : Article 93 (2) du Règlement** : en cas de réticence ou de fausse déclaration de sa part :

1- Sur le bilan personnel de Mme Anne-Marie Poudrier, l'immeuble situé au 218 de la Coulée, Mont-St-Hilaire est déclaré au nom personnel de Mme Poudrier alors que cet immeuble appartient à Fiducie Résidence JAAM.

[193] J'ai hésité à adresser cet élément sous la rubrique 'Confusion et Imbroglis respectifs' ou à la présente rubrique.



[194] En premier lieu, ce Bilan Poudrier identifie sur le formulaire GCR 'BILAN PERSONNEL', en 1<sup>ère</sup> ligne : « INDIVIDU EN SA QUALITÉ DE FIDUCIAIRE - FIDUCIE RESIDENCE JAAM », et avec raison. Si l'argument est que l'immeuble 218 de la Coulée au nom personnel de Poudrier est déclaré parce que cette adresse civique est à la case adresse personnelle, une simple lecture de la section 3 (page manquante) clairement indique une participation détenue de 100%, donc de FRJAAM.

[195] Mais il y plus, et ceci découle entre autre de la nature d'une fiducie en droit québécois. Certains des constats et avis du Tribunal s'adressent au rôle du fiduciaire entre autre pour les fins de circonscrire le rôle de Laliberté alors qu'il intervient activement dans le présent dossier.

[196] En premier lieu, le Code civil définit la fiducie et caractérise son patrimoine (chacun des soulignés à ces articles sont nôtres) :

« **1260.** La fiducie résulte d'un acte par lequel une personne, le constituant, transfère de son patrimoine à un autre patrimoine qu'il constitue, des biens qu'il affecte à une fin particulière et qu'un fiduciaire s'oblige, par le fait de son acceptation, à détenir et à administrer.

**1261.** Le patrimoine fiduciaire, formé des biens transférés en fiducie, constitue un patrimoine d'affectation autonome et distinct de celui du constituant, du fiduciaire ou du bénéficiaire, sur lequel aucun d'entre eux n'a de droit réel. »

[197] La preuve est à l'effet que Laliberté est le constituant de FRJAAM, mais qu'il n'est pas le bénéficiaire ou fiduciaire. La fiducie est seule propriétaire des droits réels sur les actifs transférés.

[198] Comme tout fiduciaire en droit québécois, Poudrier agit uniquement à titre d'administrateur du bien d'autrui <sup>52</sup> chargé de la pleine administration et affectation du patrimoine de la fiducie et ses avoirs personnels sont clairement distincts de la fiducie dont elle est fiduciaire :

« **1278.** Le fiduciaire a la maîtrise et l'administration exclusive du patrimoine fiduciaire et les titres relatifs aux biens qui le composent sont établis à son nom; il exerce tous les droits afférents au patrimoine et peut prendre toute mesure propre à en assurer l'affectation.  
Il agit à titre d'administrateur du bien d'autrui chargé de la pleine administration. »

---

<sup>52</sup> Non seulement au C.c.Q. mais on peut comprendre en plus de détails les droits et devoirs comme administrateur du bien d'autrui tel dans *Fiducie Desjardins c Québec* 2011 QCCA 389, sous la plume de l'Hon. Kasirer, maintenant de la Cour suprême.



[199] Il est difficile de saisir le bien fondé d'inscrire cet élément sous 93 (2) R. qui peut emporter 'fausse déclaration' de la part de Poudrier, de plus tenant compte des conséquences qui peuvent s'ensuivre d'une fausse déclaration.

[200] Quant à Laliberté, comme constituant, il a pouvoir de surveillance, en conformité de l'art. 1287 C.c.Q. qui se lit :

« **1287.** L'administration de la fiducie est soumise à la surveillance du constituant ou de ses héritiers, s'il est décédé, et du bénéficiaire, même éventuel.  
En outre, dans les cas prévus par la loi, l'administration des fiducies d'utilité privée ou sociale est soumise, suivant leur objet et leur fin, à la surveillance des personnes et organismes désignés par la loi »

[201] Il n'est pas toujours facile de cerner en certaines circonstances l'exercice de ses droits par une fiducie.

[202] La Cour Suprême confirme de nouveau dans l'affaire *Yared* <sup>53</sup> :

« [17] [...] Essentiellement, contrairement à une fiducie de common law, celle de droit civil québécois ne découle pas d'un partage de la propriété d'un bien, mais plutôt du transfert de biens à un patrimoine créé à une fin particulière et dépourvu de titulaire. »

[203] Une fiducie de droit civil n'a pas de personnalité juridique, elle n'est pas un sujet de droit <sup>54</sup> et ne peut conséquemment ester en justice, ce n'est que les fiduciaires qui peuvent et doivent agir en son nom <sup>55</sup>

[204] Quant à Laliberté, quoique les faits de l'affaire *Yared* visent une résidence exclue ou non du patrimoine familial, la fiducie fut constituée par un père au profit de ses 4 enfants et tel que le stipule la Cour les règles du patrimoine familial sont des règles d'ordre public de protection (ce qui se rapproche pour fins d'analyse de celui du Règlement) et la Cour conclut :

« Or, en droit québécois, les fiducies ne sont pas des personnes morales dotées de la personnalité juridique. [...] dans le cas d'une fiducie, il n'y a aucun voile à lever ni aucun cerveau dirigeant caché derrière une personnalité juridique distincte. »

---

<sup>53</sup> *Yared c. Karam*, 2019 CSC 62 (CanLII), [2019] 4 RCS 498; VOIR aussi *Royal Trust Company c Tucker* [1982] 1 R.C.S. 250

<sup>54</sup> *Fiducie Côté Poirier (Syndic de) Fiducie Côté Poirier (Syndic de)* [2007] R.J.Q. 2648 Hon. C Gascon (récemment de la Cour suprême)

<sup>55</sup> *Myers c. House Trust*, 2015 QCCS 885, par. 144.



[205] Il y a de nombreuses interventions à ce sujet par la majorité; de plus, il y a dissidence des Hon. Karakatsanis et Côté et ceci se résume en bref par cet énoncé de l'arrêtiste:

« Il y a accord avec les juges majoritaires pour rejeter l'appui sur l'analogie avec la levée du voile corporatif codifiée à l'art. 317 du C.c.Q. »

[206] En conclusion, sur ce point l'Administrateur aurait dû faire une analyse du Bilan Poudrier comme étant uniquement le bilan de FRJAAM et celui de ses actifs, et prendre en considération, ce qui n'a semble-t-il pas pris en considération les sections 3 (partiellement) et 4 du formulaire.

#### **(4) Engagement envers des tiers et Hypothèques légales**

##### **a) Décision Adm.**

**Motif de la DécisionAdm : Article 78.8 :** déclarer l'ensemble de ses engagements envers des tiers et des compagnies affiliées ou autres tels l'hypothèque légale et le cautionnement envers des tiers; 1- Il y a actuellement des hypothèques légales dont le créancier est sa Majesté la Reine du chef du Canada, pour le 558 à 568 chemin Boulanger, Sutton. Le propriétaire de ces immeubles est Fiducie Résidence JAAM.

[207] Les dispositions de l'art 78 (8) R. se lisent :

SECTION I

ADHÉSION D'UN ENTREPRENEUR

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

[...]

(8) déclarer l'ensemble de ses engagements envers des tiers et des compagnies affiliées ou autres tels l'hypothèque légale et le cautionnement envers des tiers »,

[208] L'Administrateur soutient que l'Entrepreneur a fait défaut de déclarer des hypothèques légales sur le Projet Boulanger et considère que ceci est un motif de refus alors qu'il identifie que le propriétaire des immeubles du Projet Boulanger est FRJAAM (l'actionnaire majoritaire de l'Entrepreneur). Toutefois, d'une part, ce sont les engagements de l'Entrepreneur qui doivent être considérés, le préambule de l'art. 78 vise la personne qui dépose une demande d'adhésion, et non son actionnaire et alors que la solvabilité de celui-ci peut en certaines circonstances venir appuyer une demande d'adhésion d'un entrepreneur.

[209] Toutefois, dans le cas présent, il y a eu de longues représentations relativement à ce Projet Boulanger et la preuve prépondérante est à l'effet qu'en date du PréavisAdm et de la DécisionAdm FRJAAM n'est pas propriétaire d'un bâtiment quelconque de ce Projet Boulanger (et ce depuis début 2021).



## b) Hypothèques légales lors de l'Instruction.

[210] si requis ce qui n'est pas inféré, , que ces hypothèques légales lors de l'Instruction ne reflètent pas selon le Tribunal un élément test de solvabilité alors qu'elles sont inscrites *proprio motu* par la Commission de la construction du Québec (« **CCQ** »), en juin 2022, comme mandataire de 13 ouvriers, mais :

- incluant Corey et Thériault qui représentent près de 30% de la réclamation avant pénalités (24 026\$ selon les calculs du Tribunal) – et que l'on comprend n'ont ni un ni l'autre initié ce processus,
- que des 11 autres ouvriers, chacun, sauf un 3<sup>e</sup> ouvrier listé à 13%, se partagent le reliquat donc une moyenne de moins de 6% chacun,
- que ceci vise des ouvriers ayant œuvré sur le 1054 ch. Knowlton, qui est effectivement le siège de CUC mais dont CUC est uniquement locataire et non pas propriétaire (alors que FRJAAM est propriétaire du bâtiment)

mais surtout que ceci découle d'un désaccord entre la CCQ et CUC sur la qualification des travaux – entre commercial et autre, qui affecte le taux payable, et dont la preuve non contredite est que le montant non contesté a été payé et qu'il ne reste que le différentiel du montant contesté.

[211] Mais il y a plus encore, les pages manquantes du Bilan Poudrier qui sont lors de l'Instruction finalement retracées et déposées par l'Administrateur comportent l'information entre autre relative à des biens immobiliers, et charges et suretés, et les hypothèques (notes section 3, et section 4) légales contestées, et identifie spécifiquement par voie de notes, un descriptif clair qui permet au Tribunal, tenant compte des critères d'analyse financière en témoignage de Lefebvre et aux critères partiellement (ce qui est admis par l'Administrateur) publiés par celui-ci, de conclure que (i) FRJAAM a une valeur financière nette significative (qu'il n'est pas nécessaire de dévoiler aux présentes) et (ii) que l'analyse initialement présentée par l'Administrateur est conséquemment déficiente.

### **(5) Déclaration N/A au formulaire sur compagnies liées vs organigramme déposé qui identifie l'ensemble de la structure corporative et opérationnelle de SDU et FRJAAM.**

- **Article 85** : Lorsqu'une entreprise possède des compagnies liées ou affiliées, l'administrateur peut exiger un bilan consolidé ou les états financiers de chacune des compagnies. L'entreprise qui demande l'accréditation déclare N/A à chacun des espaces dans la demande d'adhésion section 3. Pourtant, l'entreprise fournit un organigramme à GCR énumérant des entreprises affiliées à « United ».



[212] Sans présenter ici un descriptif des dispositions législatives qui gouvernent les fiducies en droit québécois (entre autre 1260 C.c.Q. et ss.) – [voir la sous-rubrique ‘Fiducie’ aux présentes], le par. 3 de l’al. 2 art. 1 LSA nous enseigne :

« De plus, pour l’application de la présente loi, sont des personnes liées une personne et:

3° la succession ou la fiducie dans laquelle elle a un droit appréciable de la nature de ceux d’un bénéficiaire ou à l’égard de laquelle elle remplit des fonctions de liquidateur de succession, de fiduciaire ou autre administrateur du bien d’autrui, de mandataire ou de dépositaire. »

[213] Je ne commenterai pas sur ce que certains pourraient considérer de pure sémantique à ce motif, mais le Tribunal est d’avis que ce motif, s’il en est, est certes inapplicable alors qu’il d’ailleurs souligne à son texte descriptif même:

« Pourtant, l’entreprise fournit un organigramme à GCR énumérant des entreprises affiliées à « United ». »

[214] SDU a donc certes en toute transparence et au substantif déposé une information plus étendu que requis. Y a-t-il de cette inscription ‘N/A’ un motif de refus valable, même pris isolément, clairement non dans un processus de fournir l’information requise par une demande d’adhésion.

[215] Et si on analyse le traitement de ce bilan, l’imbroglio penche vers l’Administrateur, tel l’absence initiale de pages du bilan Poudrier, déposées par la suite par l’Administrateur (donc à ses dossiers) lors de l’Instruction (Pièce A-3.1).

## **(6) Vente ou location**

**Article 93 (2) du Règlement** : en cas de réticence ou de fausse déclaration de sa part :  
2- Il appert d’une lettre de l’agence immobilière RE/MAX Professionnel inc. datée du 21 avril dernier, transmise à GCR, que le courtier n’aurait pas reçu de mandat de vendre les bâtiments sis au 569,571,573,577,581 Chemin Maple à Sutton; ce qui semble contredire les annonces «à vendre» toujours affichées sur le site de ce courtier, en date du 26 avril 2022, au : <https://www.remaxquebec.com/fr/condo/sutton/resultats.rmx>. Selon ce même courtier, le projet aurait été converti en logements locatif». Ainsi, les bâtiments sont-ils destinés à la vente ou à la location

[216] Je réfère le lecteur à la rubrique précitée ‘Articles 15 et/ou 31 du Règlement – Vente ou location’ quant aux principes de droit applicables mais il me semble superfétatoire de s’y pencher plus avant, tenant compte des conclusions à cette rubrique précitée ainsi que si SDU poursuit les conclusions des présentes, et requiert son adhésion et accréditation cet aspect particulier n’a plus d’intérêt (alors que toutefois le Tribunal (i) devait s’adresser aux motifs soulevés à al DécisionAdm qui requièrent analyse juridique, et (ii) reconnaît des alternatives autres et des directions futures possibles du présent dossier dans son ensemble



~ pour permettre que l'ensemble des Ordonnances du Tribunal au dispositif soient exécutables sans avis additionnel).

### **(7) Allègue être accrédité**

**Article 93 (2) du Règlement** : en cas de réticence ou de fausse déclaration de sa part :  
3- L'entreprise allègue être accréditée par GCR auprès de divers intervenants, alors qu'aucune accréditation n'a été émise par GCR ni transmise à la RBQ pour l'émission des sous-catégories 1.1.1 et 1.1.2. Le numéro 17483 fait référence à une demande d'accréditation.

[217] On retrouve entre autre l'énoncé à un flux de courriels lié entre Laliberté et la directrice générale de L'administration-APCHQ Haute-Yamaska+ (Pièce A-6 en liasse) (et dont Lefebvre est en cc à chaque instance), dans une demande pour le cautionnement original de 20 000\$ contre la fraude, dont l'émission est rapidement confirmée par l'APCHQ, alors que Laliberté écrit :

20 avril 2022 « Nous venons de recevoir notre accréditation de la GCR qui est conditionnel à certain chose que nous allons livré [sic] demain matin,»  
et  
22 avril 2022 « Nous venons d'être accredité [sic] par la GCR et notre numero [sic] d'accréditation [sic] est le : 17483

[218] Il est exact que le 22 avril 2022 Laliberté identifie que SDU est alors accrédité, mais il indique aussi, et ceci prime à plus d'un égard cette allégation de représenter être accrédité, car le texte immédiat qui suit stipule :

« Les 3 seul conditions restantes sont : »

donc cette accréditation est encore à venir, et il énumère les 3 conditions que sont le cautionnement pour fraude, la garantie de 400 000\$ et le rapport externe de la firme Englobe.

[219] Ce courriel et énumération est non seulement transmis à l'APCHQ, mais en copie conforme à Lefebvre, Josée Boisvert (Vice-Présidente, Finance et Administration GCR, précitée) et Jean Aubuchon, Vice-président et secrétaire corporatif, Affaires juridiques et Secrétariat corporatif GCR, et autres récipiendaires.

[220] Dans ces circonstances, plus encore que la Pièce E-2, courriel de Lefebvre du 20 avril 2022, 10h23 – et la preuve est silencieuse si un représentant de GCR a réagi avant le PréavisAdm du 28 avril 2022 au contenu de cette Pièce A-6 - mais c'est cette série qui par prépondérance de preuve cristallise que ces 3 conditions sont celles qui demeurent alors uniquement à permettre l'adhésion et donc accréditation.



## **(8) Traite bancaire**

[221] L'Administrateur plaide <sup>56</sup> que cette nouvelle traite bancaire est inacceptable, puisque le donneur d'ordre qui y est indiqué est FRJAAM et non pas l'Entrepreneur demandant l'accréditation, ce qui ne respecte pas la politique de GCR.

[222] Le Tribunal ne comprend pas cet élément de plaidoirie ou position de l'Administrateur, (i) absente du Règlement et même contraire aux dispositions du Règlement et (ii) souligne tel que la Cour d'appel dans l'arrêt *MPV* (op.cit., élément cité) stipule que des directives administratives ou guide de l'Administrateur ne peuvent jouer un rôle supplétif quelconque à la réglementation applicable.

[223] L'art. 88 R. stipule :

« 88. Lorsqu'une entreprise ne remplit pas les exigences visées aux articles 84 à 87 ou dans le cas où il est impossible de calculer les critères financiers visés au paragraphe 2 de l'article 84, l'administrateur peut exiger toute autre condition ayant pour effet d'atteindre les mêmes fins en prenant en compte la compétence technique de l'entreprise.

L'Administrateur peut exiger un cautionnement d'une valeur supérieure à celle mentionnée au paragraphe 1 de l'article 84 et au paragraphe 1 de l'article 85 lorsqu'il a des raisons de croire que la solvabilité de l'entreprise le requiert. »

[224] Toutefois, tant les art. 84 que 85 R., à leur par.1<sup>o</sup> respectif, requièrent que l'entrepreneur :

« [...] doit détenir un cautionnement [...] sous l'une ou l'autre des formes suivantes:

- a) cautionnement personnel;
- b) lettre de garantie bancaire;
- c) garantie hypothécaire;
- d) cautionnement d'une tierce personne;

[225] Conséquemment, une entreprise dans les circonstances de l'art. 88 R. peut détenir un cautionnement d'une tierce personne et certes celui-ci peut s'appuyer sur une lettre de garantie bancaire. D'ailleurs, le Tribunal comprend de diverses circonstances antérieures que les cautionnements proviennent dans diverses instances dans le cadre du Plan d'actionnaires d'un entrepreneur; et d'abondant, que ce soit l'entrepreneur lui-même qui serait le tireur est quelque peu antinomique des dispositions de l'art. 88 al. 2 R. qui permet que l'Administrateur

---

<sup>56</sup> Plan argumentation de l'Administrateur  
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)  
M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre



recherche un cautionnement excédentaire des normes monétaires de base des art. 84 et 85 R. adressant la solvabilité de l'Entrepreneur.

[226] La note de l'Administrateur à sa correspondance du 20 avril 2022 (Pièce E-2) 'Cette dernière doit être émise de votre entreprise accréditée.' est hors de la discrétion permise à l'Administrateur dans le cadre des dispositions des art. 84, 85 et 88 R.

[227] C'est n'est en effet que lorsque cette solvabilité est sous question et que l'art. 88 R. trouve application on peut certes inférer que c'est dans des circonstances où l'Entrepreneur ne peut offrir un montant supérieur à celui du minimum fixé (tenant aussi compte, entre autres critères, de l'expérience du souscripteur dans le domaine de la construction résidentielle - i.e. plus ou moins de 4 ans).

### **G. Confusion et Imbroglis respectifs**

[228] On ne peut pas dire que SDU et CUC n'ont pas soulevé des imbroglis pour ne pas dire des erreurs dans tant (i) la propriété de différents projets entrepris ou propriété immobilière, (ii) le rôle de promoteur immobilier versus entrepreneur en construction, (ii) que les projets sont 'À Vendre et À Louer' tel que la photographie Pièce EE-4 – qui réfère à un site de 'United' ~ 'sommetsutton.com', et ce n'est que des exemples, alors que la preuve est aussi à l'effet que SDU n'a pas d'employés, pas de compte de banque, *et al.* C'est certes raisons pour l'Administrateur de questionner le bien-fondé d'une adhésion.

[229] *Chemin Demers*. Tel en fin d'Instruction alors que Fortin est rappelé en témoignage et avance qu'il y a infraction sur un autre projet immobilier sur le chemin Demers, Sutton (avec preuve documentaire que FRJAAM est propriétaire du lot visé) soit un avis relatif de Ville de Sutton, photo à l'appui posté sur le lot de 'travaux sans permis sur cette propriété', lot où il n'y a pas (preuve photographique) aucune construction quelconque en cours.

[230] L'Administrateur allègue comprendre 'coupe à blanc' de tous les arbres du lot et infraction.

[231] Toutefois, à la suggestion du Tribunal, le directeur de l'urbanisme, de Ville de Sutton, C. Théberge, est appelé en témoignage et on comprend alors que c'est un service d'abatage professionnel qui a été retenu, qu'il y a une réglementation sur le diamètre minimum qui ne peut être coupé sans permis, que selon M. Théberge ce ne fut que de la broussaille qui a été fauchée, et que cette question de 'travaux' peut être plutôt relié à un moratorium d'émission de permis de construction dans ce secteur, et que le tout n'est pas à cette date contentieux et que des discussions sont en cours.



- [232] Ce que le Tribunal en retient principalement c'est que c'est plutôt un aléa réglementaire auquel des propriétaires fonciers ou promoteurs immobiliers ne sont pas étrangers dans toutes sortes de situations similaires ou de zonage municipal.
- [233] De plus, quoique l'Administrateur considère probablement que ceci entache la probité du propriétaire, actionnaire de SDU, cet élément n'a pas d'impact négatif notable selon le Tribunal, s'il en est. D'abondant, la preuve est silencieuse si même SDU est impliquée dans ce projet.
- [234] 'prête-nom'. L'Administrateur en plaidoirie et plan d'argumentation, au mérite, a utilisé l'expression 'prête-nom' pour qualifier la relation FRJAAM et Laliberté. Le Tribunal n'est pas de cet avis, au contraire.
- [235] Je peux suggérer entre autre l'affaire *Abandonato c. Corporation Steckmar*, 2022 QCCA 1405 – une saga judiciaire de plusieurs arrêts et jugements, avec laquelle d'ailleurs le soussigné est très familier – qui traite in *extensio* dans un cadre de propriétaires de terrains du concept de prête-noms. De même, le Tribunal a connaissance judiciaire *inter alia* de l'art. 60 (3) L.S.B. Non seulement le Tribunal considère que ce concept ne s'applique pas, selon la preuve au dossier, à Laliberté *versus* FRJAAM (ou SDU), mais aussi que Laliberté selon la preuve ne peut être caractérisé d'*alter ego* de l'une ou l'autre, au sens du droit applicable.
- [236] Dans l'ensemble de ces situations – sujet au PréavisAdm et au contenu et dispositif de la Décision Adm - le Tribunal ne relève aucun élément qui affecterait la bonne foi de l'Administrateur tenant compte de la présomption de bonne foi (2805 C.c.Q.) et des paramètres du principe de bonne foi codifié en droit québécois (art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.<sup>57</sup>), principes qui s'appliquent à tous, incluant :

« .. à l'État, ainsi qu'à ses organismes et à toute autre personne morale de droit public, sous réserve des autres règles de droit qui leur sont applicables » (1376 C.c.Q.).

---

<sup>57</sup> **1375.** « La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction. »

Commentaire du Ministre de la Justice sur l'art. 1375 C.c.Q. est d'intérêt :  
Cet article est de droit nouveau.

La bonne foi est un principe fondamental qui doit présider en tout temps aux actes et relations juridiques.  
Équivalent juridique de la bonne volonté morale et liée à l'équité, la notion de bonne foi sert à relier les principes juridiques aux notions fondamentales de justice.

La bonne foi doit inspirer tous les actes juridiques dans leur conclusion, leur exécution, leur extinction, ainsi que dans leur interprétation.



- [237] *Fiducie et Bilan*. Finalement, je reporte le lecteur à la rubrique ‘Bilan Poudrier’ tant pour cet aspect relatif à Laliberté que pour le Bilan Poudrier afin de mieux saisir la nature de la fiducie en droit et d’y appliquer aux éléments constitutifs de FRJAAM.
- [238] Le Tribunal, après une analyse de la preuve au dossier considère qu’il n’y a pas de mauvaise foi de la part de l’Entrepreneur tenant compte, précités, de la présomption de bonne foi (2805 C.c.Q.) et des paramètres du principe de bonne foi codifié en droit québécois (art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.) et donc aucune faute lourde (insouciance, une imprudence ou une négligence grossières) ou intentionnelle (intention de nuire <sup>58</sup>) au sens donné sous 1474 C.c.Q., reconnaissant que des allégués de réception d’un dépôt d’acompte de 15 000\$ d’un promettant-acheteur et d’offres d’achat auprès du propriétaire précédent (mais retirées et donc non avenues), alors toutefois que l’Administrateur ne rencontre pas son fardeau au titre de ces allégués, mais d’abondant que ceci est avant la vente du Projet M à SDU et qu’il y a, si requis, sous preuve non-contredite entente de remboursement de cet acompte.
- [239] *1ère traite bancaire de 400 000\$ - avril 2022*. Toutefois, alors que la faute lourde ou intentionnelle du C.c.Q. n’est pas prouvée au sens de 2803 et 2804 C.c.Q., la crédibilité de l’Entrepreneur et de son actionnaire FRJAAM est ébranlée par une histoire rocambolique de la livraison de la 1<sup>ère</sup> traite bancaire de 400 000\$ en avril 2022.
- [240] On passe (i) d’une traite laissée dans une boîte postale aux bureaux de GCR, (ii) à une allégation de photographie prise (par le commissionnaire?, la preuve est silencieuse à ce sujet) pour supporter cette livraison dont le plancher sur cette photo s’avère ne pas être finalement le plancher des bureaux GCR mais celui de la banque CIBC, tireur de la traite, et ceci grâce aux témoignages convaincants (et non contredits – puisque d’évidence) des enquêteurs GCR, (iii) à une traite laissée une boîte à gant de la voiture du commissionnaire Cédric (à l’emploi de soit de FRJAAM, CUC, ou SDU qui pourtant n’a pas d’employés selon la preuve non contredite), et ainsi de suite.
- [241] Il est clair que l’Entrepreneur agit alors sans un minimum quelconque de précaution, et tente par la suite de couvrir son incurie flagrante par ce que le Tribunal considère rocambolique, uniquement et partiellement atténué par le dépôt d’une nouvelle traite de même montant lors de l’Instruction et nonobstant la

---

<sup>58</sup> Baudouin, J. L. et Deslauriers P., *La responsabilité civile*, vol. 1, 8<sup>e</sup> éd., Éditions Yvon Blais, 2014, para. 1-187.



brève correspondance de CIBC en mai 2022 quant à l'émission de cette 1<sup>ère</sup> traite de 400 000\$ ayant GCR pour bénéficiaire (Pièce E-10).

[242] Mais on note aussi l'imbroglio des envois par l'Administrateur des 'décisions' des 19 et 20 mai 2022 tant en contenu que hors des délais requis par le Tribunal en conférence de gestion de dépôt le ou avant le 13 mai 2022 à 17H00 de la décision que j'ai qualifié de 'formelle' (afin d'élucider le vide juridique de l'absence de la DécisionAdm).

[243] Le fardeau initial dans un cadre d'adhésion d'un entrepreneur au Plan sous le Règlement est à l'Entrepreneur de fournir l'ensemble des informations et documents requis pour adhésion au Plan et obtenir un certificat d'accréditation, soit sous la Section I –'Adhésion d'un entrepreneur' du Chapitre IV du Règlement –'Normes et critères du Plan de garantie et du Contrat de garantie', section qui comprend non seulement les exigences d'une adhésion (art. 78 à 92) mais aussi les situations qui peuvent emporter annulation d'une adhésion (art. 93 ss).

### **G. Élément allégué par l'Entrepreneur comme motif de refus d'adhésion et non divulgué ou supporté tant au Préavis Adm et DécisionAdm.**

[244] Lors de l'Instruction, dès que ce sujet à été abordé avec détails par l'Entrepreneur, en témoignage, le Tribunal a offert de procéder sur les détails de cet élément *in camera* et/ou de placer certains éléments de preuve sous scellés. L'Entrepreneur par le biais de son procureur, et Laliberté, dès lors en témoignage, ont refusé cette alternative procédurale.

[245] Il est approprié de simplement à ce stade de reproduire des extraits de la correspondance du 3 février 2022 (Pièce E-6 en liasse) du procureur d'alors de SDU :

« Selon les informations qui nous ont été communiqué, il semblerait que la GCR a manifesté ne pas avoir l'intention de procéder à l'accréditation d'une société dans laquelle Monsieur Laliberté serait impliqué pour des raisons que nous considérons nébuleuses, mal fondé et surtout potentiellement fortement discriminatoire. Notre mandat est de faire la lumière sur cette situation et de collaboré avec vous pour clarifier toute possible ambiguïté et d'obtenir le plus rapidement possible l'accréditation nécessaire pour Développement United.

[...] de discriminer une entreprise liée de façon directe ou indirecte à Monsieur Laliberté et encore moins pour une question liée à un litige entre Monsieur Laliberté et la *Commission des valeurs mobilières du Québec* de l'époque [ndlr. L'affaire Jitec] dans un échange de poursuites civiles pour des évènements survenues il y a maintenant 22 ans.»



- [246] Le Tribunal a connaissance judiciaire des différents jugements et arrêts de nos Cours dans le cadre de Jitec Inc et de Laliberté, actionnaire et dirigeant principal de celle-ci, tant quant aux infractions à la *Loi sur les valeurs mobilières* et recours collectifs que celles relevées par les autorités fiscales, affaire débutant en 2000-01 et dont les procédures judiciaires couvrent la décennie suivante (fin en 2010, plus de cinq ans des présentes).
- [247] Le Tribunal a aussi connaissance judiciaire des dispositions de l'art.60(6) L.S.B. sous lequel, comme conditions de délivrance d'une licence d'entrepreneur RBQ, la personne morale, l'un de ses dirigeants ou actionnaires n'a pas été déclaré coupable, dans les cinq ans précédant la demande de licence RBQ : d'une infraction à une loi fiscale ou d'un acte criminel lorsque cette infraction ou cet acte criminel est relié aux activités que la personne entend exercer dans l'industrie de la construction (60 (6) a) L.S.B.) ou d'un acte criminel prévu au paragraphe 1 de l'article 380, à l'article 462.31 ou à l'un ou l'autre des articles 467.11 à 467.13 du Code criminel<sup>59</sup>.
- [248] L'Entrepreneur soutient que Lefebvre aurait affirmé durant son témoignage que la seule et réelle raison justifiant le refus d'accréditer SDU serait que le président directeur général de l'Administrateur aurait été informé par une source inconnue que Laliberté serait une personne liée au crime organisé.
- [249] Le Tribunal est d'avis que ce n'est pas exactement le témoignage de Lefebvre qui n'a jamais prononcé l'expression 'crime organisé'.
- [250] On ne peut s'empêcher de prendre note que c'est seul le témoignage de Laliberté qui introduit cette caractéristique de crime organisé.
- [251] Toutefois, clairement, Lefebvre témoigne qu'une décision de la GCR d'accréditer a été renversée par une intervention subséquente du président de la GCR de ne pas accorder celle-ci quelques soient les conditions qui pourraient s'appliquer et Lefebvre ne conteste pas que le motif alors avancé par cette intervention vise Laliberté (le « **Motif Laliberté** »).
- [252] Laliberté témoigne d'autre part que Lefebvre aurait mentionner que Laliberté constituait un « risque politique et réputationnel », toutefois le Tribunal conclut selon la preuve qu'il s'agit de ouï-dire et de plus, la preuve tant de déclarations de 'crime organisé' ou de 'risque politique et réputationnel' n'a pas été autrement supporté, incluant par contre-interrogatoire de Lefebvre, ou autrement.

---

<sup>59</sup> *Code Criminel* (L.R.C. (1985) ch. C-46); 380 (1): fraude, 462.31 :  
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)  
M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre



- [253] C'est un peu aussi de même approche lorsque Laliberté indique que M. Y. Tremblay, qui a aussi témoigné lors de l'Instruction, lui aurait mentionné qu'il (Laliberté et/ou SDU) n'aurait jamais une accréditation de la GCR. Le Tribunal considère que ce commentaire est pris hors contexte si on tente d'en inférer l'intention de la GCR alors que M. Tremblay, de par son expérience, en discussions avec Laliberté de devenir possiblement l'entrepreneur général sous-licencié 1.1.1. pour le Projet M (ce qui ne s'est pas conclu) puisse avoir un avis et faire ce commentaire selon les faits que semble lui avoir rapporter Laliberté sur la situation.
- [254] Même sans inférence (2846 C.c.Q.), tenant de l'ensemble des faits en preuve, la preuve est certes à l'effet qu'une 'décision' de permettre adhésion, au niveau du Département (Service) de l'accréditation GCR a été prise préalablement et communiquée à l'Entrepreneur, ayant identifié des conditions tant financières qu'une demande d'expertise externe quant aux Bâtiments.
- [255] Dans le cadre de ce dossier, le Département de l'accréditation s'est rencontré le 19 avril 2022 et a pris la décision d'accorder l'accréditation sous trois à conditions (« **Conditions d'adhésion 19A22** ou quelquefois **Conditions 19A22**»), soit :
- Le dépôt d'une garantie de 400 000\$ (tel que décrit à la Pièce E-2, courriel de Lefebvre du 20 avril 2022, 10h23); voir aussi les commentaires du Tribunal sur les options couvertes par cette correspondance;
  - Un cautionnement original de 20 000\$ contre la fraude, la malversation et le détournement de fonds;
  - Une expertise des Bâtiments par la firme externe Englobe.
- [256] L'Entrepreneur dans le cours de l'Instruction supporte son constat que l'accréditation sera accordée sujet aux Conditions d'adhésion 19A22 s'appuyant sur ce courriel de Lefebvre en date du 20 avril 2022 (Pièce E-2) et poursuit en indiquant que l'Entrepreneur a accepté les conditions requises par l'Administrateur.
- [257] Cet énoncé n'est pas exact relativement à cette pièce E-2; celle-ci, intitulée par Lefebvre 'Documents manquants – Nouvelle demande', n'adresse que les options offertes pour la garantie de 400 000\$. Toutefois, il y a admission par l'Administrateur à l'Instruction que les Conditions d'adhésion 19A22 sont effectivement celles uniquement avancées préalablement à la correspondance du 20 avril 2022 à 17h06.



- [258] L'Entrepreneur affirme aussi qu'en fin de journée du 20 avril 2022 à 17 h 06, l'Administrateur change sa décision et avise SDU que l'Administrateur refuse l'adhésion. Toutefois, ce n'est pas exact, la correspondance ne mentionne pas un refus mais bien une précision que GCR ne sera pas en mesure de procéder à l'accréditation, avec des références au processus de vente du courtier immobilier précité et que les Bâtiments sont construits sans les licences appropriées.
- [259] Mais cet interlude de même journée du 20 avril 2022, quoique caractéristique de la confusion et imbrolios de l'Administrateur dans ce dossier, n'est plus avant nécessaire pour nos conclusions, d'une part parce que le PréavisAdm du 28 avril 2022 confirme ce refus et surtout car le dispositif du Tribunal se doit d'adresser le contenu de la DécisionAdm., alors que les étapes préalables sont principalement d'importance pour analyser l'équité procédurale et les actions ou omissions des Parties quant à la demande d'adhésion et son refus.
- [260] Il est aussi charnière aux présentes de constater que le refus émis d'adhésion par l'Administrateur (i) ne traite jamais du Motif Laliberté et (ii) n'a requis en aucun temps opportun de modifier les motifs de refus pour ajouter ce nouveau motif. D'ailleurs, à cet effet, l'Administrateur n'a fait aucune preuve à l'Instruction afin de démontrer un élément décisif quelconque quant à Laliberté.

## H. Conditions d'adhésion 19A22

### *Garantie de 400 000\$.*

- [261] Le dépôt au dossier du Tribunal d'une 'traite de banque' (CIBC) de Fiducie Familiale JAAM à titre de donneur d'ordre de 400 000 \$ à GCR bénéficiaire (Pièce E-17) si valide remplit cette condition suite à délivrance à l'Administrateur pour les fins prévues aux art. 84 ou 85 R. en conformité de l'art. 88 R.

### *Cautionnement original de 20 000\$ contre la fraude, la malversation et le détournement de fonds.*

- [262] On comprend que cette condition et sa livraison initiale est entre autre détaillée aux courriels entre Laliberté et la directrice générale de L'administration-APCHQ Haute-Yamaska+ (Pièce A-6 en liasse).

### *Expertise des Bâtiments par la firme externe Englobe*

- [263] L'Entrepreneur a soulevé préalablement à l'Instruction la nécessité d'un rapport d'expertise de la firme Englobe (« **Rapport Englobe** »).
- [264] Le Tribunal s'est posé la même question alors qu'il y a des trois rapports <sup>60</sup> d'inspection de en avril 2022 de la GCR (« **Rapports GCR** ») sous son

<sup>60</sup> Rapport 750732, Bâtiment 4, sis au 581-583 Maple, Sutton (Pièce EE-1)  
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)  
M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre



programme d'inspection et le Tribunal a eu l'occasion d'entendre G. Chicoine de l'Administrateur, auteur des Rapports GCR en Instruction initiale.

[265] D'une part, le Tribunal note les échanges documentaires entre M-C. Laberge, architecte, GCR et Lefebvre du 20 avril 2022, alors que M-C. Laberge demande :

« Et pourquoi spécifiquement Englobe? »

[266] Et la réponse de Lefebvre :

« Ce sont des bâtiments à la fondation et un à la charpente, on veut s'assurer que les bâtiments ont été conservés dans un bon état (protection contre les intempéries). C'est Jean Aubuchon qui a suggéré Englobe et je sais qu'on fait souvent affaire avec eux, mais on peut aussi en proposer plusieurs à l'entrepreneur. »

[267] Les Rapports GCR concernent trois des Bâtiments (le 4<sup>e</sup> n'est qu'aux fondations et sans nécessité de rapport à ce stade selon le témoignage de G. Chicoine et alors que d'abondant le Tribunal a pu aussi en constater l'état).

[268] Il y a note à ces Rapports GCR qu'ils sont produit(s) pour les seules fins de la gestion des risques de GCR et sont en suivi d'une inspection du 5 avril 2022 avec dates de rapports des 11 et 12 avril 2022, et qui prévoient déjà des demandes et confirmations de la GCR, selon le cas, soit, à titre d'exemples:

« Consulter ingénieur si requis et se conformer à ses recommandations;

À titre préventif, faire les vérifications nécessaires avec un professionnel en structure, adéquate ou si des correctifs sont requis;

L'inspection des éléments accessibles se trouvant sur la liste des éléments à vérifier en chantier; laquelle est approuvée par la RBQ; »

[269] D'une part, il y a déjà ces rapports d'inspection, et des demandes incluses de confirmation de professionnels autres, si requis, et la GCR peut utiliser plus avant son programme d'inspection et ses connaissances acquises par celui-ci lors de l'inspection du 5 avril précitée.

[270] D'autre part, ces rapports sont pour la gestion des risques de la GCR et étaient disponibles préalablement à la décision des Conditions 19A22, et donc que ces risques ont été à tout le moins évalués par la GCR avant celle-ci.

---

Rapport 750734, Bâtiment 2, sis au 573-575 Maple, Sutton (Pièce EE-2)  
Rapport 750735, Bâtiment 3, sis au 577-579 Maple, Sutton (Pièce EE-3)



[271] Ce long exposé relatif aux Rapports GCR et Rapport Englobe est afin de cerner que si un Rapport Englobe est nécessaire, ou mandaté et obtenu, ce sur quoi le Tribunal ne se prononce pas, cette approche ne peut être un moyen de refuser l'adhésion de SDU sur la base de ce rapport et doit demeurer dans le cadre et les paramètres de l'intention de l'Administrateur alors, soit « s'assurer que les bâtiments ont été conservés dans un bon état (protection contre les intempéries). ».

### Politiques d'éthique RBQ et GCR - et Loi sur la justice administrative

[272] Il est possible d'établir un certain parallèle entre notre affaire et la décision de la Cour d'appel *Agence du revenu du Québec c. Groupe Enico inc.*<sup>61</sup> rendu en 2016.

[273] Dans cette affaire, l'Agence du Revenu du Québec s'est fait sanctionner pour avoir agi en contravention avec toutes les règles qui lui sont applicables, tant législatives, déontologiques que les règles d'éthiques, décrites par la Cour et l'on comprend (à tout le moins) qu'il y a manque de transparence et d'imputabilité:

[103] Dans la même foulée, le ministre du Revenu du Québec a adopté une Déclaration de services aux citoyens et aux entreprises (« Déclaration de services ») contenant les engagements et les objectifs de son ministère. [...] afin qu'il rende des services qui répondent aux attentes des citoyens, « dans un environnement de transparence, d'imputabilité et de respect pour la population ».

[104] Les principes régissant la Déclaration de services sont les suivants :1) respecter le droit légitime du citoyen d'obtenir rapidement et facilement une information juste et fiable; et 2) assurer au citoyen un traitement juste, équitable et impartial.

[106] Aussi, en 2012, un Code d'éthique et de déontologie à l'intention des dirigeants et des employés de Revenu Québec est adopté. [...] adopté après les faits qui nous concernent, le Code contient des règles de base qui relèvent du bon sens.

[274] Établies depuis 1998, les règles générales de procédure applicable aux décisions individuelles prise à l'égard d'un administré sont codifiées. Le grand principe émanant de la *Loi sur la justice administrative*<sup>62</sup> est que

« ...dans l'exercice d'une fonction administrative, toute procédure menant à une décision individuelle doit être conduite dans le respect du devoir d'agir équitablement<sup>63</sup> » (art. 2-8)

<sup>61</sup> *Agence du revenu du Québec c. Groupe Enico inc.*, 2016 QCCA 76.

<sup>62</sup> *Loi sur la justice administrative*, RLRQ, c. J-3



[275] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* prévoit à au paragraphe 65.1(3) :

65.1. L'administrateur doit, pour assurer la mise en application du plan approuvé, respecter les politiques d'encadrement suivantes élaborées par la Régie:

[...]

3° politique sur l'éthique;

[276] La *Politique sur l'éthique*<sup>64</sup> (« **Politique d'éthique RBQ** ») mentionné à l'article précité du Règlement prévoit ce qui suit :

#### « 1. Contexte

L'article 65.1 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le « Règlement ») prévoit que l'administrateur doit, pour assurer l'application du plan de garantie approuvé (le « Plan »), respecter les politiques d'encadrement élaborées par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ). [...]

La Politique sur l'éthique vise l'administrateur, de même que son conseil d'administration, ses dirigeants ainsi que tout son personnel.

(...)

#### 2. Objectifs

La présente politique vise à établir les valeurs, les comportements et les principes fondamentaux qui permettront d'assurer que l'administrateur ait une conduite empreinte d'éthique.

(...)

#### 4. La conduite éthique

L'administrateur adhère pleinement aux valeurs suivantes : l'absence de conflit d'intérêts, la diligence, la confidentialité, l'impartialité, le respect des règles et des personnes et la transparence.

[...]

##### 4.4 L'impartialité

L'administrateur, un de ses membres ou son personnel doivent prendre des décisions de façon à accorder à tous un traitement équitable, en évitant toute préférence ou en évitant d'avantager l'une ou l'autre des parties. Ces décisions doivent être basées sur une connaissance éclairée des faits et du droit applicable.

##### 4.5 Le respect des règles et des personnes

[..]

##### 4.6 La transparence

L'administrateur doit communiquer de façon claire et compréhensible avec les bénéficiaires ou avec les autres intervenants, sur tous les sujets susceptibles de les concerner, notamment les activités de l'administrateur, sa structure, ses politiques et directives, ses données financières exigées par le Règlement et les modifications significatives apportées à ces différents éléments. »

(nos soulignés)

<sup>63</sup> *Agence du revenu du Québec c. Groupe Enico inc.*, 2016 QCCA 76 par. 102

<sup>64</sup> <https://www.rbq.gouv.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/Publications/francais/politique-ethique.pdf>



[277] La Politique d'éthique RBQ vise donc l'Administrateur en tant qu'organisation tout autant que ses représentants et employés et vise à assurer que l'Administrateur ait une conduite empreinte d'éthique et où l'absence de conflit d'intérêts, la diligence, la confidentialité, l'impartialité, le respect des règles et des personnes et la transparence sont à l'avant-plan. La politique vise à garantir la transparence et l'impartialité de l'Administrateur dans sa gestion et son application du Plan.

[278] Cette politique prévoit aussi à son article 5.2 ce qui suit :

« **5.2 L'administrateur**

L'administrateur a les obligations suivantes :

- élaborer le code d'éthique applicable aux membres du conseil d'administration ainsi que les règles d'éthique destinées au personnel de l'administrateur;
- former son personnel sur les règles d'éthique ».

[279] L'Administrateur a donc publié, comme l'exige le Règlement, son *Code d'éthique et de conduite – Garantie Construction* en Octobre 2018 (« **Code d'éthique GCR** »). Il est disponible sur son site internet<sup>65</sup>. Le 'Mot du P.D.G. de GCR', en amont de la publication du Code d'éthique GCR indique que celui-ci s'articule autour des cinq valeurs phares de GCR: l'excellence, l'équité, la transparence, le respect et la responsabilité.

[280] Je reproduis certains passages qui peuvent s'avérer pertinents :

**INTRODUCTION**

Notre Code d'éthique et de conduite ][...]  vise la mise en place de mesures de prévention pour assurer la neutralité, le professionnalisme et éviter tout conflit d'intérêts réel ou apparent.

Le Code s'applique à tous, [...]

**RESPONSABILITÉ ET ENGAGEMENT ÉTHIQUE**

**Définition**

La **responsabilité** exige le respect des encadrements dans toutes les pratiques d'affaires et de gestion. Être responsable, c'est aussi agir avec honnêteté, compétence et transparence.

Notre **engagement éthique**: nous tenons à maintenir les plus hauts standards en matière d'éthique en maintenant une réputation d'intégrité et de confiance aux yeux des clients, du public en général et des parties prenantes. [..]

**L'ÉQUITÉ**

**Définition**

<sup>65</sup> <https://www.garantiegr.com/app/uploads/2020/11/code-dethique-de-gcr.pdf>



Chez GCR, **l'équité** [...] Lorsque nous prenons une décision ou traitons une demande, nous le faisons avec une neutralité bienveillante. Ceci implique que nous agissons avec objectivité, compétence et de manière à éviter tout conflit d'intérêt réel ou apparent.

## LA TRANSPARENCE

### Définition

La **transparence** implique de parler avec sincérité, de toujours être capable de justifier nos actions et nos décisions, et de communiquer une information de qualité, complète et compréhensible de manière à bâtir et conserver la confiance du public et des clients.

[281] Force est de constater que, dans les circonstances particulières de ce dossier, l'Administrateur n'a pas respecté les principes fondamentaux qui permettent d'assurer que l'Administrateur a eu une conduite empreinte d'éthique, d'équité procédurale et surtout de transparence, tant en conformité du Règlement, que des Politiques d'éthique de la RBQ et de la GCR, et des dispositions des lois applicables, et des critères d'équité procédurale auquel la GCR est tenue.

## J. Exercice du Pouvoir discrétionnaire

[282] Le législateur spécifie les objets de la L.S.B. :

« 1. La présente loi a pour objets:

1° d'assurer la qualité des travaux de construction d'un bâtiment [...]

2° d'assurer la sécurité du public qui accède à un bâtiment [...]

3° d'assurer la qualification professionnelle, la probité et la solvabilité des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires.

La présente loi a également pour objet d'instituer la Régie du bâtiment du Québec.

(nos soulignés)

Le par. 3° de l'art. 1 est ajouté à la L.S.B par la Loi Charbonneau<sup>66</sup>; le législateur recherche à assurer la probité et la solvabilité des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires. Les Notes Explicatives du projet de loi sanctionné sont d'intérêt :

*Note Explicative : Ainsi, la loi modifie la définition de « dirigeant » de façon à ce qu'un actionnaire détenant 10 % ou plus des droits de vote rattachés aux actions soit considéré à ce titre, notamment aux fins de l'évaluation par la Régie de l'intégrité de l'entreprise.*

[..]

*La loi prévoit de nouveaux motifs, liés à la probité de l'entreprise, permettant à la Régie de refuser de délivrer une licence ou d'en suspendre ou d'en annuler une,*

<sup>66</sup> Op. cit. *Loi modifiant la Loi sur le bâtiment et d'autres dispositions législatives afin principalement de donner suite à certaines recommandations de la Commission Charbonneau.* Sanction: 31-05-2018.



notamment lorsque la structure de l'entreprise lui permet d'échapper à l'application de la Loi sur le bâtiment.

[283] Le Tribunal doit tenir à l'esprit dans l'ensemble de l'analyse aux présentes les objectifs de la L.S.B. et du Règlement mais aussi la jurisprudence de nos Cours sur un aspect particulier de l'exercice du pouvoir discrétionnaire d'un décideur administratif, et plus particulièrement que de déborder du contenu législatif ou réglementaire (et ceci emporte de ne pas motiver une décision tel que requis par le Règlement) n'est pas permis même si ceci est dans un cadre d'atteindre ou de protéger les objets et but de la loi.

[284] Un récent arrêt de notre Cour d'appel (2019) dans *P. G. du Québec c. Du* sous la plume de l'Hon. M. Schrager, J.C.A. le souligne clairement, reprenant le principe consacré par la décision phare sur le sujet, *Roncarelli v. Duplessis*<sup>67</sup> qui pourvoit qu'un pouvoir discrétionnaire ne peut être exercé à n'importe quelle fin, indépendamment de la nature ou de l'objet de la loi (voir la citation ci-dessous, et op.cit *Roncarelli* p.140)

[285] La Cour d'appel dans *P.G. Québec c Du* (précité) en appel d'un pourvoi en contrôle judiciaire qui annule une série de décisions du ministre de l'immigration (que l'on comprend sont des décisions d'agents du ministère sous l'autorité législative et réglementaire du ministre) qui maintient le jugement du juge d'instance (qui estimait que le processus suivi ne correspondait pas à une interprétation raisonnable du règlement mais s'apparentait plutôt à sa réécriture) conclut:

« [58] Que la ministre ne devrait pas ajouter au texte spécifique de la loi est vrai même dans une situation où, comme en l'espèce, le critère ajouté est susceptible de peut-être mieux atteindre le but de la loi, [...] »

[286] La décision *Baker*<sup>68</sup> de la Cour Suprême (1999) définit le pouvoir discrétionnaire en ces termes :

« [52] La notion de pouvoir discrétionnaire s'applique dans les cas où le droit ne dicte pas une décision précise, ou quand le décideur se trouve devant un choix d'options à l'intérieur de limites imposées par la loi. K. C. Davis écrit ceci dans *Discretionary Justice* (1969), à la p. 4 »

<sup>67</sup> *Roncarelli v. Duplessis* [1959] R.C.S. 121. p. 140 et 141

<sup>68</sup> *Baker c. Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration)*, [1999] 2 R.C.S. 817



[287] La Cour d'appel dans *Québec (Procureur général) c. Bélanger*<sup>69</sup> (2013) reprend les propos de la Cour suprême sur la notion de pouvoir discrétionnaire dans *Baker* et cite les auteurs Pierre Issalys et Denis Lemieux :

« un pouvoir est donc discrétionnaire lorsque l'autorité administrative a le choix entre plusieurs solutions »

[288] La décision marquante de la Cour Suprême *Roncarelli c. Duplessis* a introduit dans un cadre de droit administratif le principe qu'il n'y a pas de pouvoir discrétionnaire absolu.

[289] Ce passage en doctrine dans *The Legacy of Roncarelli v. Duplessis*<sup>70</sup> dans la Revue de droit de McGill l'explique simplement :

« In administrative law, it is systematically invoked in support of the principle that there is no such thing as untrammelled discretionary authority and to assert that a person with public authority cannot refuse to exercise it. »

[traduction] « il n'y a rien de tel qu'une "discrétion" absolue et sans entraves », et tout exercice d'un pouvoir discrétionnaire doit être conforme aux fins pour lesquelles il a été accordé ».

[290] Ce passage dans *Roncarelli* explique clairement la pensée de la Cour sous la plume de l'Hon Rand, J. :

In public regulation of this sort there is no such thing as absolute and untrammelled "discretion", that is that action can be taken on any ground or for any reason that can be suggested to the mind of the administrator; no legislative Act can, without express language, be taken to contemplate an unlimited arbitrary power exercisable for any purpose, however capricious or irrelevant, regardless of the nature or purpose of the statute. .»<sup>71</sup>

[TRADUCTION du Tribunal] Dans une réglementation publique de ce type, il n'existe pas de « pouvoir discrétionnaire » absolu et illimité, c'est-à-dire qu'une mesure ne peut être prise pour n'importe quel motif ou pour n'importe quelle raison pouvant être suggérée à l'esprit de l'administrateur; aucun acte législatif ne peut, en l'absence d'une formulation expresse, être considéré comme comportant un pouvoir d'arbitrage illimité pouvant être exercé à n'importe quelle fin, même capricieuse ou non pertinente, indépendamment de la nature ou de l'objet de la loi. »

<sup>69</sup> Québec (Procureur général) c. Bélanger, 2012 QCCA 1669

<sup>70</sup> Geneviève Cartier, *The Legacy of Roncarelli v. Duplessis 1959–2009* (2010) 55 R.D. McGill 375, p. 377

<sup>71</sup> Idem, p. 388 et Op. cit. *Roncarelli v Duplessis* p. 140.



[291] Le principe établi par la décision *Roncarelli* a été mainte fois repris au cours des années – *CanLII*<sup>72</sup> indique (en date des présentes) que 860 jurisprudences au Canada citent *Roncarelli*. L'extrait de *Roncarelli* ci-dessus est entre autre pour s'assurer de l'actualité des principes énoncés et pour le comparer, 45 ans plus tard, à un autre exposé de la Cour Suprême au même effet.

[292] En effet, dans *Congrégation c. Lafontaine (Village)*, la Cour Suprême (2004) citant le juge Rand dans *Roncarelli*, rappelle que le pouvoir discrétionnaire absolu n'existe pas :

“In public regulation of this sort there is no such thing as absolute and untrammelled “discretion”, that is that action can be taken on any ground or for any reason that can be suggested to the mind of the administrator; no legislative Act can, without express language, be taken to contemplate an unlimited arbitrary power exercisable for any purpose, however capricious or irrelevant, regardless of the nature or purpose of the statute.”

[TRADUCTION du Tribunal] « Dans une réglementation publique de cette nature, il n'y a rien de tel qu'une « discrétion absolue et sans entrave, c'est-à-dire celle où l'administrateur pourrait agir pour n'importe quel motif ou pour toute raison qui se présenterait à son esprit; une loi ne peut, si elle ne l'exprime expressément, s'interpréter comme ayant voulu conférer un pouvoir arbitraire illimité pouvant être exercé dans n'importe quel but, si fantaisiste et hors de propos soit-il, indépendamment de la nature ou de l'objet de la loi. »<sup>73</sup>

(nos soulignés)

[293] En appui à ces propos, la Cour Suprême dans *Congrégation* reprend les enseignements de sa décision *Baker* de 1999<sup>74</sup>, qui indique que le contenu de l'obligation qui incombe à un organisme public varie en fonction de cinq facteurs soit :

« (1) la nature de la décision recherchée et le processus suivi par l'organisme public pour y parvenir; (2) la nature du régime législatif et les dispositions législatives précises en vertu desquelles agit l'organisme public; (3) l'importance de la décision pour les personnes visées; (4) les attentes légitimes de la partie qui conteste la décision; et (5) la nature du respect dû à l'organisme<sup>75</sup> »

<sup>72</sup> *Canadian Legal Information Institute (CanLII)*; *Institut canadien d'information juridique* fondée et subventionnée par la Fédération des ordres professionnels de juristes du Canada, dont le Barreau et la Chambre des notaires du Québec sont membres.

<sup>73</sup> *Roncarelli c. Duplessis*, [1959] R.C.S. 121, p. 140

<sup>74</sup> Op. cit. *Baker c. Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration)*

<sup>75</sup> *Congrégation des témoins de Jéhovah de St-Jérôme-Lafontaine c. Lafontaine (Village)* 2004 CSC 48, para. 5



[294] Et conclut donc que :

« Les cinq facteurs énoncés dans *Baker*, indiquent que le devoir d'équité procédurale de la municipalité envers la Congrégation l'obligeait à examiner soigneusement les demandes de dérogation et à motiver ses refus. [...]. Elle s'accorde aussi avec l'arrêt *Baker*, dans lequel la Cour a statué au par. 43, à propos d'une décision ministérielle, qu'un organisme de l'État qui a l'obligation de motiver sa décision et qui refuse d'expliquer les raisons pour lesquelles il a exercé son pouvoir discrétionnaire d'une manière particulière peut être considéré comme ayant agi arbitrairement et comme ayant manqué à son devoir d'équité procédurale.<sup>76</sup>»

(nos soulignés)

[295] De plus, il est important de mentionner que même les pouvoirs discrétionnaires légaux clairement conférés par la loi ne sont pas absolus. Un passage tiré de la décision *R. c. Conway* de la Cour Suprême (2010) résume bien la conclusion de l'Hon. L'Heureux-Dubé, J. dans l'affaire *Baker*, qui conclut que :

« le pouvoir discrétionnaire légal doit être exercé dans les limites fixées par la loi en cause, conformément aux principes de la primauté du droit, du droit administratif et de la Charte, de même que dans le respect des valeurs fondamentales de la société canadienne (par. 53 et 56).<sup>77</sup> »

[296] Et de nouveau, en signe de pérennité de ce principe charnière pour nos fins, la Cour Suprême reprend récemment (2019) dans *Vavilov* (précitée) :

« [108] Comme les décideurs administratifs tiennent leurs pouvoirs d'une loi, le régime législatif applicable est probablement l'aspect le plus important du contexte juridique d'une décision donnée. Le fait que les décideurs administratifs participent, avec les cours de justice, à l'élaboration du contenu précis des régimes administratifs qu'ils administrent, ne devrait pas être interprété comme une licence accordée aux décideurs administratifs pour ignorer ou réécrire les lois adoptées par le Parlement et les législatures provinciales. [...] En effet, comme le faisait remarquer le juge Rand dans l'arrêt *Roncarelli c. Duplessis*, [traduction] « il n'y a rien de tel qu'une "discrétion" absolue et sans entraves », et tout exercice d'un pouvoir discrétionnaire doit être conforme aux fins pour lesquelles il a été accordé ».

[297] La Cour Suprême dans *Babcock c. Canada* (2002) précise la responsabilité des tribunaux et son pouvoir décisionnel vis-à-vis des décisions administratives émanant d'un pouvoir discrétionnaire :

---

<sup>76</sup> Idem, para. 12

<sup>77</sup> *R. c. Conway* 2010 CSC 22, para. 46



« les tribunaux ont le pouvoir et la responsabilité, lorsqu'une demande leur est soumise, de décider si l'agent de l'État qui délivre l'attestation a exercé son pouvoir conformément à la loi.<sup>78</sup> »

[298] De nouveau, la Cour Suprême dans l'affaire *Baker* (précitée) permet aussi de cerner le devoir d'équité procédurale de l'Administrateur de motiver une décision et d'abondant dans *Baker* (par. 43) pour nos fins, alors qu'il s'agit d'une décision de refus d'une demande qui peut mener à une mesure d'expulsion, refus sur lequel la Cour considère que les conclusions ne sont pas fondées sur la preuve au dossier, ouvrant d'ailleurs une question de crainte raisonnable de partialité (par. 45).

## XII. CONCLUSIONS

[299] En sommaire :

- Un entrepreneur général en bâtiments résidentiels neufs visés à un plan de garantie, classe I ou II est celui qui, non seulement est la personne dont l'activité consiste « ... à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, des travaux de construction » mais également dont l'activité est aussi « d'organiser et de coordonner des travaux de construction »;
- Dans un cadre d'offre ou de vente ou échange par un entrepreneur général il lui est requis sous-licence 1.1.1 ou 1.1.2. selon le cas est requise.
- La présomption de détermination d'être un entrepreneur, la personne qui offre en vente ou en échange un bâtiment dans le cadre de l'art. 8 L.S.B. et donc de l'application du Règlement, peut être repoussée par preuve contraire selon une balance des probabilités, et dont détermination de la valeur probante de la preuve relève du Tribunal;
- Dans un cadre des art. 31 et 15 du Règlement,
  - en absence d'un contrat de vente ou de construction conclut avec un entrepreneur (et de conséquent l'absence d'un bénéficiaire sous le Règlement), le champ d'application du Plan ne peut être retenu,
  - La limite de temps découlant de la période de 24 mois débute à la fin des travaux et n'est interrompu que par réception de l'ouvrage, et dans un cadre de location, la fin des travaux n'est que lorsque

---

<sup>78</sup> *Babcock c. Canada (Procureur général)* 2002 CSC 57, par. 20



l'ouvrage est exécuté et en état de servir à l'usage auquel il est destiné.

- Reprenons les éléments factuels en chronologie ayant un refus en conséquence et :

- Le 19 avril 2022 le Service de l'accréditation a pris position pour accorder l'adhésion et donc accréditation subséquente sujet aux Conditions 19A22,

- Le 20 avril 2022 il y a une intervention du Président Directeur-Général de GCR, que soit via un comité de direction GCR ou autrement

- Le 20 avril 2022 Lefebvre transmet cette documents nouvelle demande avec les options pour le 400 000\$

- Entre le 20 et le 22 avril Laliberté obtient un cautionnement pour fraude de 20 000\$ de l'APCHQ

- Dans ce même contexte indique le 22 avril que les 3 Conditions, restantes, sont telles et divers représentants de GCR sont en copie conforme, et considère que 2 des 3 Conditions sont remplies (demeurant la livraison de la garantie de 400 000\$)

- Le PréavisAdm est émis le 28 avril 2022 avec le commentaire précité

« Soyez avisé qu'aucune des conditions requises par notre demande du 20 avril 2022 n'a été rencontrée à cette date. En poursuivant l'analyse de votre dossier, certaines faits ont été portés à notre attention, [...] »

- Donc, considérant l'ensemble des faits, entre le 19 et le 28 avril 2022, la prépondérance de la preuve confirme que c'est le Motif Laliberté qui sous-tend le refus.

- Nous devons conclure que La GCR a enfreint son propre code d'éthique et déontologique ainsi que ne pas avoir suivi le Règlement

« Art. 66 al 1 R. :

Toute décision de l'administrateur refusant ou annulant l'adhésion d'un entrepreneur au plan approuvé ou concernant une réclamation d'un bénéficiaire doit être écrite et motivée. »

dans les circonstances de ce motif non divulgué de refus, le Motif Laliberté, subséquent à une approbation conditionnelle où les conditions sont fixées.

[300] Le Tribunal a d'autre part analysé l'ensemble des motifs énoncés à la DécisionAdm, les a trouvés soit non-substantifs ou incorrects, et se doit



d'appliquer les principes de droit découlant du jugement de la Cour Suprême dans l'affaire *Roncarelli*, repris et confirmés depuis maintenant 60 ans par nos Cours, incluant la Cour Suprême aussi récemment que dans l'affaire *Vavilov*.

[301] De plus, le Tribunal considère que l'Administrateur ne peut se prévaloir des dispositions de l'art. 93 R., et plus particulièrement sans restreindre la généralité de ce qui précède, les modalités de l'art. 93 (4) hors les paramètres et l'intention de l'Administrateur alors, soit « s'assurer que les bâtiments ont été conservés dans un bon état (protection contre les intempéries) » et ce, incluant les conclusions du Rapport Englobe, s'il en est, sujet à correctifs si requis tels qu'énoncés aux Rapports GCR, et ce préalablement à la date d'expiration de l'adhésion ordonnée aux présentes dont la validité est en conformité à l'art. 89 R.

[302] Je le répète, les conclusions et dispositif des présentes ne sont que pour les circonstances particulières du présent dossier; dans des circonstances autres, où il n'y aurait pas constat d'une décision de l'Administrateur d'accorder l'adhésion telle que fixée au Règlement, conditionnelle ou non, n'ait été transmise à un entrepreneur, et que la décision subséquente soit subséquentement un refus sans motifs en forme appropriée additionnels déclarés et suffisamment identifiés, ce sont les faits de chaque affaire qui dirigent toute analyse mixte de faits et de droit.

### **XIII. COÛTS D'ARBITRAGE**

[303] Le Tribunal, en conformité de l'article 123 du Règlement :

« Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur. »

conclut que l'Administrateur et l'Entrepreneur assument pour chacun 50% respectivement des coûts du présent arbitrage.

### **XIV. DISPOSITIF**

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[304] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage de la demanderesse Société de développement United Ltée

[305] **ORDONNE** à l'Administrateur de pourvoir à la demande d'adhésion de la demanderesse et émission conséquente d'un certificat d'accréditation, sujet au respect dont réception des conditions suivantes ,et sans plus :



(1) Réception d'une Garantie de 400 000\$, par le dépôt et réception d'une 'traite de banque' de Fiducie Familiale JAAM à titre de donneur d'ordre ou autre donneur d'ordre de 400 000 \$ à GCR bénéficiaire, ou autre option de garantie de ce montant de 400 000\$ telles qu'avancées par la GCR à la preuve documentaire dans le cadre du présent dossier, portant un terme d'au moins cinq (5) ans de la date la plus tardive de la date d'adhésion ou du certificat d'accréditation prévu aux présentes;

(2) Réception d'un Cautionnement original de 20 000\$ contre la fraude, la malversation et le détournement de fonds.

(3) Réception d'une Expertise des Bâtiments par la firme externe Englobe (« Rapport Englobe »), toutefois l'Administrateur ne peut se prévaloir des dispositions de l'art. 93 R., et plus particulièrement sans restreindre la généralité de ce qui précède, les modalités de l'art. 93 (4) hors les paramètres et l'intention de l'Administrateur déjà exprimé, soit « s'assurer que les bâtiments ont été conservés dans un bon état (protection contre les intempéries) » et ce, incluant les conclusions du Rapport Englobe, s'il en est, sujet à correctifs si requis tels qu'énoncés aux Rapports GCR, et ce préalablement à la date d'expiration de l'adhésion ordonnée aux présentes dont la validité est en conformité à l'art. 89 R.

[306] **ORDONNE** que l'Administrateur et la demanderesse Société de développement United Ltée assument chacun à 50 % les coûts du présent arbitrage.

[307] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) et la demanderesse Société de développement United Ltée pour chacun en parts égales (50/50) conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, 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.

DATE: 25 octobre 2022



M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart  
Arbitre

