

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 n°: CCAC S24-071102

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC.
(« Entrepreneur » ou « Swimko »)
C.

LA GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE
(« Administrateur » ou « GCR »)

DÉCISION ARBITRALE **Reprise de Travaux** **Au vu du dossier**

dans le cadre d'une
Demande de suspension d'annulation
Article 106 du Règlement

Arbitre :
M^e Jean Philippe Ewart

Pour l'Entrepreneur :
M^e Kristina Vitelli

Pour l'Administrateur :
M^e Martin Thibeault

Date de la décision: 2 octobre 2025



IDENTIFICATION DES PARTIES

ENTREPRENEUR :

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC.

215, rue Murray, bur. 302
Montréal (Québec) H3C 0B5
Attention : M^e Kristina Vitelli, Avocate
500 Place D'Armes, Suite 1800,
Montréal, Québec H2Y 2W2

ADMINISTRATEUR :

GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

4101 rue Molson, bureau 300|
Montréal (Québec) H1Y 3L1
Attention: M^e Martin Thibeault, Thibeault Avocats Inc.

TABLE DES MATIÈRES

I. LIMINAIRE

II. MANDAT ET JURIDICTION

III. LE RÈGLEMENT

- A. *Liminaire*
- B. *Principes d'interprétation*
- C. *De novo et Ordre public de protection*
- D. *Suppléer au silence du Règlement et Interprétation*
- E. *Équité*

IV. SOMMAIRE DE FAITS - PROJET MOISHE

V. CHRONOLOGIE

VI. DÉROULEMENT PROCÉDURAL

VII. QUESTIONS SOUS ÉTUDE

VIII. ANALYSE ET MOTIFS

- A. *Qu'en est-il d'une reprise des travaux sur le Projet Moishe (« Reprise ») tenant compte de la suspension de licence(s) de l'Entrepreneur par la RBQ*
- B. *Les conditions relatives à une reprise des travaux sur le Projet Moishe (« Reprise ») principalement aux Conclusions et Dispositif de la Décision ARB 10FEV25 et aux Ordonnances des décisions arbitrales subséquentes du Tribunal (précitées) ont-elles été rencontrées, et si oui, sous quelles circonstances cette reprise des travaux peut s'effectuer ?*

IX. COÛTS D'ARBITRAGE

DISPOSITIF.



I. LIMINAIRE

- [1] Les présentes adressent une demande par l'Entrepreneur de suspension de la décision de l'Administrateur d'annuler son adhésion (« **Décision Adm** ») au plan de garantie prévu au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) (« **Règlement** » ou « **R.** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) (« **Loi sur le bâtiment** »), annulation ayant comme conséquence *inter alia* la perte du droit d'être titulaire d'un certificat d'accréditation (art. 93 R.) et conséquences relatives aux licences d'entrepreneur (*inter alia* art. 70 Loi sur le Bâtiment) à l'égard de bâtiments visés par un plan de garantie (art. 6 R.) émise(s) par la Régie du Bâtiment (« **Régie** » ou « **RBQ** ») en conformité de la Loi sur le bâtiment.
- [2] Les présentes adressent d'autre part l'impact de la Décision Adm quant à un projet en voie de construction en la ville de Boisbriand, que certains documents identifient comme une Phase II (« **Projet Moishe** ») et un projet que l'Entrepreneur identifie comme le « **Projet Chanteclair** » en la ville de Ste-Agathe-des-Monts.
- [3] Référence est *inter alia* à la Décision Arbitrale Interlocutoire sur Demande de suspension d'annulation du Tribunal datée du 10 février 2025 (« **Décision ARB 10FEV25** »).
- [4] En sommaire, l'Entrepreneur sous la Décision ARB 10Fev25 s'est vu accordé une suspension partielle conditionnelle, partielle en ce qu'elle ne permet que des activités sur le Projet Moishe, et exclut spécifiquement une autorité de pourvoir à des travaux sur tout autre bâtiment visé par le Règlement que le Projet Moishe, avec mention spécifique que cette autorisation partielle ne couvre donc pas le Projet Chanteclair.

II. MANDAT ET JURIDICTION

- [5] Le Tribunal a été saisi du présent dossier, en conformité du Règlement par nomination du soussigné en date du 16 juillet 2024 relativement à une demande d'arbitrage de l'Entrepreneur en date du 11 juillet 2024 auprès du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) (« **CCAC** »).
- [6] Certaines des demandes d'arbitrage subséquentes dans le cadre du présent dossier ont été déposées auprès de Société de résolution des conflits inc. (Soreconi) (collectivement avec CCAC, les « **Centres** »).



- [7] Suivant l'avis d'intention d'annulation d'accréditation - GCR 14758 en date du 21 mai 2024 de l'Administrateur (pièce A-9) et la Décision Adm subséquente de l'Administrateur en date du 26 juin 2024 d'annuler l'adhésion de l'Entrepreneur au plan de garantie visé par le Règlement (« **Garantie** » ou « **Plan** »), l'Entrepreneur conteste la Décision Adm, et d'autre part, a pourvu à demande de suspension de l'annulation en conformité de l'art. 106 al. 3 du Règlement (« **Demande ARB** »).
- [8] Il est prévu qu'une Instruction au mérite soit tenue subséquemment devant le Tribunal afin d'adresser la contestation par l'Entrepreneur de la Décision Adm.
- [9] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties, et juridiction confirmée.
- [10] Les Pièces contenues aux Cahiers de l'Administrateur (voir art. 109 R) (« **Cahier** ») sont identifiées comme A- avec sous-numérotation à l'onglet applicable au Cahier (A-1 à A-90) et en suivi déposées (A-91 à A-98) lors ou en suivi de l'instruction; les Pièces déposées par l'Entrepreneur sont identifiées sous cote E- avec sous-numérotation (E-1 à E-17). Dans le cadre du Projet Chanteclair les Pièces déposées par les Bénéficiaires cotées par ceux-ci sont identifiées comme P-
- [11] Lorsqu'une Pièce est déposée au Cahier, le Tribunal se réfère à la cote attribuée au Cahier, nonobstant que cette pièce soit déposée et cotée autrement par une Partie. Les Parties ont confirmé leur acceptation respective des Pièces pour fins de véracité et exactitude.

III. LE RÈGLEMENT

A. Liminaire

- [12] Le Règlement est d'ordre public tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel ¹ et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle ² et conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.

¹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA) para. 11; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développements* 2011 QCCA 56, para. 13; *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211 (para. 18), confirmant en appel un jugement de la Cour supérieure confirmant l'ensemble des motifs sur 'Décision arbitrale de Suspension' du soussigné.

² Articles 5, 139 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08).



- [13] La décision arbitrale est finale et sans appel ³ et lie les parties dès qu'elle est rendue, et l'arbitrage au Règlement est *de novo* d'une décision de l'Administrateur et non un 'appel' ou pourvoi de celle-ci ⁴.

B. Principes d'interprétation

- [14] En primauté des méthodes d'interprétation applicables, une première balise se retrouve à la Loi d'interprétation (Québec) (« L.I. ») ⁵ :

« 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)

- [15] Le Tribunal, tribunal statuaire et administratif, n'est pas lié par le Code de procédure civile ⁶ , mais il peut certes s'en inspirer lorsqu'opportun.
- [16] La juridiction du Tribunal découle entre autres de l'étendue de la notion de différend au sens du Règlement, qui prévoit que la seule avenue pour une partie de contester une décision de l'Administrateur est l'arbitrage au Règlement, compétence exclusive de l'Arbitre:

« 19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur... »

et sa compétence exclusive est confirmée par l'art. 106 R. :

³ Idem, articles 20, 36 et 120 du Règlement.

⁴ 9264-3212 *Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286, paragr. 24.

⁵ *Loi d'interprétation* L.R.Q. c. I-16

⁶ *Skelling c. Québec (Procureur général)* 2006 QCCA 148, par.10 et *Packard c Olivier* 2012 QCCA 28.



« 106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section. »
(nos soulignés).

[17] Il y a maintenant 20 ans que notre Cour d'appel a confirmé que le différend au sens du Règlement n'est pas fonction d'une simple réclamation ou dénonciation.

[18] En effet, dans l'arrêt phare *Desindes* ⁷ :

« On ne doit pas confondre la réclamation des intimés avec le différend qui découle de la suite des événements, le cas échéant. » (paragr. 32)

[19] Une jurisprudence constante de nos Cours traitant du Règlement est au même effet ou découle du même principe ⁸.

C. De novo et Ordre public de protection

[20] Rappelons de nouveau que l'arbitrage au Règlement est *de novo* de la Décision Adm, tel que confirmé dans l'affaire *Moseka* (2018) ⁹:

« [20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux.

[24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...] »
(nos soulignés).

⁷ *Desindes*, Supra note 1.

⁸ *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Chartier* où le juge Gascon (alors de la Cour supérieure et par la suite de la Cour Suprême) indique simplement que le différend 'ne fait pas l'objet d'une décision ...'. Le jugement de la Cour supérieure a été rendu oralement sur le banc; le soussigné a étudié et analysé copie de la requête introductive d'instance en révision judiciaire et de la sentence arbitrale visée.

Garantie Habitation du Québec Inc. c. Piquette, [2002] J.Q. no 3230 (C.S.). alors que l'Administrateur plaide 'qu'il n'y avait pas de différend nécessitant arbitrage ... en l'absence de litige', ce que rejette l'Arbitre; l'Hon. Dufresne (par la suite de notre Cour d'appel) concluant entre autres qu'il n'y a pas excès de compétence de l'arbitre.

Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart 2019 QCCS 40 qui confirme la décision arbitrale du soussigné 9266-4374 *Québec Inc. (f/a/s Les Constructions Alyro) c. Alain Phaneuf et Garantie de construction résidentielle (GCR)* CCAC n°: S16-022901-NP, 11 juillet 2017, M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre, en rejet d'un pourvoi en contrôle judiciaire par GCR, publiée par Soquij; voir aussi, entre autres, sur la compétence exclusive de l'Arbitre *Garantie de construction résidentielle (GCR) c. De Vallières Construction inc.* 2023 QCCS 2084 qui cite *GCR c Ewart*.

⁹ *Moseka*, Supra, note 4.



[21] Le Règlement est d'ordre public; le Tribunal réfère notamment aux propos de l'Honorable P. Rayle ¹⁰ qui s'exprimait pour notre Cour d'appel incluant que les dispositions du Règlement sont d'ordre public de protection ¹¹, les Parties ne peuvent y déroger ou s'y soustraire.

D. Suppléer au silence du Règlement et Interprétation

[22] Le Tribunal souligne les commentaires de Hon. juge Monast dans l'affaire *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis* ¹² révision judiciaire pour excès de juridiction) quant à l'article 116 du Règlement ¹³:

« [46] C'est le cas, notamment, lorsque l'application littérale des dispositions du règlement ne permettent pas de remédier à une situation donnée ou lorsque les circonstances font en sorte que l'interprétation stricte du règlement est susceptible d'entraîner un déni de justice parce qu'elle ne permet pas d'en appliquer l'esprit et d'assurer la protection des droits des parties »

« [76] Il 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 »

(nos soulignés)

E. Équité

[23] Le Règlement stipule à son art. 116 R.:

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

[24] Le caractère rarissime en droit québécois d'accorder un pouvoir en équité tel qu'au Règlement a été souligné à plusieurs reprises par nos Cours, tel au jugement récent (2023) de la Cour Supérieure dans l'affaire *Construction Design 450* ¹⁴ dans un cadre de pourvoi en contrôle judiciaire d'une décision arbitrale sous le

¹⁰ *Op. cit. Desindes*, Supra note 1 (banc : Hon. Juges Rousseau-Houle, Morin et Rayle), paragr. 11.

¹¹ *Op. cit. Supra*, note 1, les arrêts *Desindes* et *MYL Développements*.

¹² *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, Hon. M. Monast, J. (C.S.) 505-17-002506-055, 2007.10.26, paragr. 46, pp. 13 et 14 et paragr. 76, pp. 18 et 19.

¹⁴ *Groupe Construction Design 450 inc. c. Morissette* 2023 QCCS 3827, Hon. Gary D.D. Morrison, j.c.s. Approche prise depuis plus de 20 ans tel sous la plume du juge Dufresne de la Cour Supérieure (maintenant de la Cour d'appel) *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Lebire, et Piquette et al*, [2002] J.Q. no 3230 (C.S.) paras. 97 et 98.



Règlement qui cerne l'étendue de cette disposition de 116 R sous une analyse détaillée :

« [108] L'appel à l'équité de l'article 116 est décrit en utilisant des termes généraux, sans définition et sans contraintes autres que, comme déjà mentionné, les « circonstances » doivent justifier son application, et, même là, aucune définition ni contrainte n'est stipulée. »

[131] De plus, le texte de l'article 116 ne stipule pas que l'arbitre « peut faire » appel à l'équité. L'organisme réglementaire a choisi les termes « il fait » appel à l'équité, comme il est son devoir de le faire si les circonstances le justifient. En le stipulant ainsi, le Tribunal estime que l'intention était de renforcer l'importance de l'utilisation de l'équité par l'arbitre dans l'exercice de son mandat afin de respecter les objectifs du Règlement. (nos soulignés)

IV. SOMMAIRE DE FAITS - PROJET MOISHE

[25] Le Projet Moishe se compose de six (6) bâtiments détenus en copropriété divise comprenant respectivement six (6) unités de condominium, chaque bâtiment sera identifié aux présentes par les 3 derniers chiffres de leur lot cadastral respectif (avec indicatif des adresses civiques respectives, dans chaque cas de la Ville de Boisbriand) :

Lot 6 422 254, 3980-3990 avenue Moishe, « **Bâtiment 254** ou **B254** »;

Lot 6 422 255, 4000-4010 avenue Moishe, « **Bâtiment 255** ou **B255** »;
Les Bâtiments 254 et 255 sont jumelés.

Lot 6 422 254, 4060-4070 avenue Moishe, « **Bâtiment 258** ou **B258** »;
Lot 6 422 259, 4080-4090 avenue Moishe, « **Bâtiment 259** ou **B259** »;
Les Bâtiments 258 et 259 sont jumelés.

Lot 6 502 728, 4051-4061 avenue Moishe, « **Bâtiment 728** ou **B728** »;
Le Bâtiment 728 est un bâtiment isolé.

Lot 6 422 260 prévoyant un bâtiment (« **Bâtiment 260** »).

[26] La preuve non contredite en suivi des contrats préliminaires au dossier (pièce E-5 *en liasse*) est à l'effet qu'aucun transfert de propriété n'a été complété entre respectivement chacun des promettants-acheteurs et Swimko.



- [27] On comprend aussi des contrats préliminaires au dossier (pièce E-5 *en liasse*) et des attestations d'acompte (pièce E-4 *en liasse*) que les promettants-acheteurs au Projet Moishe ont pourvu à des acomptes versés à l'Entrepreneur pour des montants significativement plus élevés au total que le total des acomptes que devrait rembourser l'Administrateur en conformité du Règlement, si requis.
- [28] Le Tribunal a été avisé dans le cours de l'Instruction initiale que la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité au travail (CNESST) a pourvu à ordonnance de fermeture de chantier du Projet Moishe. La ville de Boisbriand a d'autre part pris certaines mesures relatives au chantier du Projet Moishe et aux permis de construction qui s'y rapportent.
- [29] Toutefois, en date des présentes, l'Entrepreneur a confirmé qu'aucune mesure de la CNESST ou de la ville de Boisbriand (incluant permis de construction) ne s'oppose à une reprise des travaux et accès au chantier du Projet Moishe. Le Tribunal n'a pas pourvu à vérification plus avant à ce sujet.
- [30] GCR a avancé en plaidoirie à l'Instruction que la preuve est à l'effet que les Bâtiments sont complétés « ... au moins à 90% pour le B728, à 80 % pour le B254, à 60% pour le B255 et 40% pour le B258 ». Le Tribunal a retenu des témoignages, et de sa visite des lieux, des pourcentages autres pour certains des Bâtiments.

V. CHRONOLOGIE

- [31] Un sommaire de la chronologie de certaines interventions est d'à-propos pour les fins des présentes :
- 2024.03.26 Rencontre entre Swimko et le service de l'inspection GCR
 - 2024.05.06 Visite de suivi GCR
 - 2024.05.21 Avis d'intention d'annulation d'accréditation
 - 2024.05.29 Correspondance de l'Entrepreneur, réponse à l'Avis d'intention
 - 2024.06.26 Décision Adm – Annulation de l'adhésion
 - 2024.07.11 Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur (Demande ARB)
 - 2024.07.17 Nomination de l'arbitre
 - 2024.08.13 Demande de l'Entrepreneur de suspension de l'annulation d'accréditation
 - 2024.08.25 Instruction sur suspension fixée aux 10-11 et 13 septembre 2024.
 - 2024.09.05 Décision Arbitrale intérimaire, demande de remise de l'Administrateur; rejetée
 - 2024.09.09 Dépôt du Cahier de l'Administrateur
 - 2024.09.10 Décision Arbitrale de jonction d'instances



2024.09.12 Décision Arbitrale intérimaire, objections de l'Entrepreneur à la preuve; rejetées
2024.09.13 Décision Arbitrale intérimaire, demande de l'Entrepreneur pour remise de l'Instruction, accordée
2024.10.29 Ordonnances du Tribunal; demande de l'Administrateur de remise de l'Instruction fixée au 4 au 6 novembre 2024, accordée
2024.11.25 Visite des lieux du Projet Moishe par le Tribunal
2024.11.27 Décisions arbitrales intérimaires sur citations à comparaître et caractérisation d'expert (Incendies)
2024.11.27/28/29 Instruction sur suspension d'annulation.
2024.12.13 Instruction sur moyen déclinatoire de l'Administrateur
2025.02.10 Décision Arbitrale sur suspension d'annulation
2025.02.10 Décision Arbitrale sur moyen déclinatoire de l'Administrateur
2025.03.06 Instruction sur désistement de l'Entrepreneur
2025.07.28 Décision Arbitrale sur moyen déclinatoire de l'Entrepreneur
2025.08.14 Décision Arbitrale sur désistement de l'Entrepreneur et demandes reconventionnelles (rejet, frais extra-judiciaires et dommages punitifs)
2025.09.05 Décision Arbitrale sur Avis de désaccord
2025.09.23 Décision Arbitrale Entrepreneur c M. Aisenstark
2025.10.02 Suretés additionnelles sur cautionnement en faveur de GCR

VI. DÉROULEMENT PROCÉDURAL

- [32] Ce dossier a pris une ampleur particulière entre autres par le nombre de demandes d'arbitrage déposées par l'Entrepreneur sur des décisions de l'Administrateur visant différents bâtiments construits par celui-ci, arbitrages dont le soussigné est d'autre part saisi dans le cadre du Projet Chanteclair (soit plus de 20 autres demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur ~ qui, dans plusieurs cas suivent des décisions supplémentaires de l'Administrateur), ainsi que certaines demandes d'arbitrage déposées par des Bénéficiaires dans le cadre du Projet Chanteclair.
- [33] Lors de l'Instruction sur la demande de suspension, M. Berish Schwimmer, Président, unique administrateur et actionnaire bénéficiaire ultime de l'Entrepreneur (avec égards, et uniquement afin de faciliter lecture, respectivement, « **Schwimmer** » et M. Alex Torosian, chargé de projet, responsable à ce titre du Projet Moishe (ingénieur sous certification américaine mais non membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec) ont témoigné pour l'Entrepreneur.
- [34] Lors de cette Instruction, M. Jean-Pascal Labrosse, Président directeur-général GCR, M^{me} Cynthia Lecours, inspectrice GCR, M. Patrice Gingras, Directeur de



l'inspection GCR et M. Denis Lefebvre, analyste financier GCR témoignent pour l'Administrateur.

- [35] Une partie de la preuve documentaire lors de l'Instruction de cette décision arbitrale sur demande de suspension couvre des éléments du Projet Chanteclair.
- [36] En chronologie sommaire de certaines décisions arbitrales du soussigné ayant un impact aux présentes (et tenant compte de décisions arbitrales intérimaires ou interlocutoires, et Ordonnances qui y sont reliées), incluant quant à preuve documentaire et témoignages:
- Décision ARB 10Fev25 Moishe – 10 février 2025
 - Décision ARB Zieg-Bernholtz – 10 février 2025
 - Décision ARB 28JL25 – 28 juillet 2025
 - Décision ARB Désistement – 14 août 2025
 - Décision ARB Désaccord – 5 septembre 2025
- [37] De même date que la Décision ARB 10Fev25 Moishe, deux bâtiments du Projet Chanteclair sont sujet d'une décision arbitrale (sous jonction d'instances) sur moyens déclinatoires de l'Administrateur datée aussi du 10 février 2025 (« **Décision ARB Zieg-Bernholtz** »).
- [38] L'Entrepreneur a par la suite plaidé, lors d'une Instruction subséquente sur moyen déclinatoire, que la destination des Bâtiments qui se doit d'être à des fins principalement résidentielles avait toujours été une utilisation commerciale. Le Tribunal a rejeté les prétentions de l'Entrepreneur à la **Décision ARB 28JL25**.
- [39] On comprend des représentations de l'Entrepreneur que nonobstant la Décision ARB Zieg-Bernholtz et la Décision ARB 28JL25, que ces bâtiments sont aussi sujets à la Décision ARB Désistement.
- [40] En suivi de l'Instruction sur le moyen déclinatoire de l'Entrepreneur et prise en délibéré par le Tribunal, l'Entrepreneur s'est désisté en février 2025 de toutes ses demandes arbitrales dans le cadre du Projet Chanteclair. Une décision arbitrale distincte s'adresse à ce désistement et conséquences suite à une Instruction en mars 2025 (« **Décision ARB Désistement** »).
- [41] En suivi d'un avis de désaccord relativement à des suretés additionnelles devant être émises par l'Entrepreneur ou pour son compte, le Tribunal a pourvu à



directives et ordonnances sous décision arbitrale en date du 5 septembre 2025 (« **Décision ARB Désaccord** »).

- [42] Le Tribunal a confirmé aux Parties que la preuve recueillie tant lors de la Décision ARB 10Fev25 Moishe, que la Décision ARB Zieg-Bernholtz et des Décision ARB 28JL25 et Décision ARB Désistement est aussi au dossier des présentes ainsi que des décisions arbitrales du soussigné qui peuvent en découler, telles des décisions arbitrales préalables ou subséquentes pour séparément des Bâtiments du Projet Chanteclair (« **Décisions ARB PC distinctes** ») ¹⁵
- [43] Le Tribunal a été avisé de procédures initialement sous avis de la RBQ en date du 27 août 2025 sur suspension de la licence d'entrepreneur de Swimko, des procédures en suivi, et des procédures par la suite devant la Cour supérieure du Québec (Hon. Marie-Claude Armstrong, j.c.s.) sur demande d'ordonnance de sauvegarde, dont jugement en date du 8 septembre 2025 ordonnant pour une période de 30 jours suspension de l'avis de suspension de la RBQ précité.
- [44] Tel qu'indiqué, le Projet Moishe se compose de six (6) bâtiments détenus en copropriété divise comprenant respectivement six (6) unités de condominium, et tenant compte que la couverture du Plan se doit d'être considérée avant réception des Bâtiments (art. 9 R) dans les circonstances à 50 000\$ pour les acomptes (par fraction prévue à la déclaration de copropriété), soit pour 36 unités un montant potentiel dû par la GCR de 1,8 Millions \$ aux promettants-acheteurs.
- [45] Des représentations respectivement lors de l'Instruction semblent démontrer alors une volonté de chacune des Parties de permettre une reprise des travaux au Projet Moishe (« **Reprise** ») afin de pourvoir à transferts de propriété et réceptions de Bâtiments au sens du Règlement.
- [46] C'est entre autre dans ce cadre, que le Tribunal a pourvu à des conditions relatives à une Reprise, soit entre autres sous les Décision ARB 10fev25 Moishe, Décision ARB 28JL25, Décision ARB Désistement et Décision ARB Désaccord.
- [47] La Décision ARB Désaccord traite entre autre que certaines des formes de suretés consenties et existantes en faveur de la GCR ne sont pas suffisantes dans des circonstances de reprise des travaux du Projet Moishe (et de prises en charge par GCR au Projet Chanteclair) et que des suretés additionnelles ont été ordonnées par le Tribunal. Celles-ci sont maintenant en vigueur.

¹⁵ tel, à titre d'exemple, *Meira Aisenstark c Swimko et GCR*, CCAC: S24-091303, Soreconi 242611005, en date du 23 septembre 2025, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre.



VII. QUESTIONS SOUS ÉTUDE

- [48] Qu'en est-il d'une Reprise tenant compte de la suspension de licence(s) de l'Entrepreneur par la RBQ ?
- [49] Les conditions relatives à une Reprise principalement aux Conclusions et Dispositif de la Décision ARB 10FEV25, et aux Ordonnances des décisions arbitrales subséquentes du Tribunal (précitées) ont-elles été rencontrées, et si oui, sous quelles circonstances cette reprise des travaux peut s'effectuer ?

VIII. ANALYSE ET MOTIFS

A. *Qu'en est-il d'une reprise des travaux sur le Projet Moishe (« Reprise ») tenant compte de la suspension de licence(s) de l'Entrepreneur par la RBQ ?*

- [50] Dans le cadre des présentes, le Tribunal considère approprié d'être guidé par les questions mixtes de fait et de droit au dossier ainsi que par l'état du droit tenant compte entre autres de l'intention du législateur à la Loi sur le Bâtiment et *inter alia* à la *Loi visant principalement à accroître la qualité de la construction et la sécurité du public* (Projet de loi 76) (L.R.Q. 2024, ch. 35) (« **Loi 76** »).
- [51] Quant au régime de contrôle de la qualité des travaux de construction et à l'imposition d'obligations additionnelles pour les entrepreneurs et les constructeurs-propriétaires, l'incidence concrète de la plupart de ces nouvelles dispositions se matérialisera dans un délai de dix-huit (18) mois, soit lorsque la RBQ en déterminera les modalités et les conditions d'application par adoption réglementaire.
- [52] L'une des mesures phares du nouveau cadre législatif et réglementaire est l'obligation pour le 'donneur d'ouvrage', défini comme « l'entrepreneur qui est propriétaire du lieu de construction ou le constructeur-propriétaire », de :
- faire inspecter les travaux de construction à au moins trois (3) étapes charnières durant le déroulement du chantier;
 - prévoir l'élaboration d'un plan de surveillance du chantier pour la réalisation des inspections;
 - obtenir une attestation de conformité des travaux selon le Code de construction et, le cas échéant, aux normes de construction adoptées par une municipalité et aux plans et devis, selon les cas qui seront déterminés par règlement de la RBQ.



- [53] Il est prévu que le 'donneur d'ouvrage' ne pourra commencer les travaux de construction à moins d'avoir conclu un contrat avec un ingénieur, un architecte, un technologue professionnel ou une personne ou un organisme reconnu par la RBQ pour la mise en œuvre de ces trois (3) exigences.
- [54] Dans le cadre de la planification de Reprise, à titre d'étape initiale, il est requis dépôt d'un rapport d'expertise d'une firme indépendante spécialisée en décontamination et dégarnissage (si requis) retenue par l'Entrepreneur, pour chacun des Bâtiments.
- [55] Le Tribunal a ordonné que des mandats de l'Entrepreneur de surveillance et rapports de visite périodiques soient confirmés pour permettre Reprise (i) par une firme d'architectes, (ii) par une firme d'ingénieurs en structure (indépendante de la firme d'ingénieurs initialement retenu par l'Entrepreneur), (iii) par une firme de décontamination spécialisée, dans chaque cas avec rapports d'inspections bimensuels, de fin des travaux et de conformité pour chaque Bâtiment, sous la surveillance d'un comité de représentants de GCR et de l'Entrepreneur ayant pourvu à un plan détaillé et cédule de reprise des travaux faisant rapport périodique au Tribunal.
- [56] Mais il y a plus.
- [57] Le Tribunal a ordonné que l'Entrepreneur est requis de respecter au Projet Moïshe les prix fixés aux contrats préliminaires, sans aucune augmentation quelconque en prix ou autres frais et que toute modification, toute fusion ou vente ou cession quant au capital-actions de l'Entrepreneur, et à la détention du bénéficiaire ultime, Berish Schwimmer, à personne liée ou non, est interdite pour la période de Reprise, jusqu'à approbation finale par le Tribunal du respect des Ordonnances émises.
- [58] La décision arbitrale de permettre Reprise est d'une part sous le pouvoir du Tribunal en équité prévu à l'article 116 du Règlement, Règlement d'ordre public de protection, et des dispositions de l'article 3.2.2. du *Règlement d'application de la Loi sur le bâtiment* (ch. B-1.1, r. 1) prévoyant une exception à l'application du chapitre IV de la Loi sur le bâtiment qui stipule que:

« 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. »

incluant la correspondance de confirmation de la GCR à l'Entrepreneur datée du 7 avril 2025 (pièce A-99) autorisant officiellement l'Entrepreneur à procéder aux travaux de parachèvements et de correction des Bâtiments du Projet Moïshe.

B. Les conditions relatives à une reprise des travaux sur le Projet Moïshe (« Reprise ») principalement aux Conclusions et Dispositif de la Décision ARB 10FEV25 et aux Ordonnances des décisions arbitrales subséquentes du Tribunal (précitées) ont-elles été rencontrées, et si oui, sous quelles circonstances cette reprise des travaux peut s'effectuer ?

- [59] Il est suggéré au lecteur de consulter les Décision ARB 10Fev25 Moïshe, Décision ARB 28JL25, Décision ARB Désistement et Décision ARB Désaccord, telles qu'identifiées aux présentes pour en faire partie intégrante, plus particulièrement sous les Conclusions et Dispositifs respectifs.
- [60] Le Tribunal avait ordonné que la Reprise serait conditionnelle au paiement de tous les frais d'arbitrage sous facturation des Centres. Cette facturation n'étant pas remise à date, l'Entrepreneur a déposé en fidéicomis auprès des Centres des provisions pour frais estimées suffisantes et le Tribunal a considéré cette condition rencontrée, sujet à conserver juridiction, tant sur la suspension de l'annulation que la Reprise pour assurer paiement complet lors de la facturation.
- [61] Les conditions relatives aux mandats professionnels requis ont été confirmées comme en vigueur et sans modifications des moutures de mandats approuvés par le Tribunal pour les fins de la Reprise.
- [62] L'Entrepreneur a confirmé qu'aucune mesure de la CNESST ou de la Ville de Boisbriand (incluant permis de construction) ne s'oppose à une Reprise et accès au chantier du Projet Moïshe. Le Tribunal n'a pas pourvu à vérification plus avant à ce sujet.
- [63] Le Tribunal conserve juridiction tant relativement au comité de représentants de GCR et de l'Entrepreneur que des mandats et rapports des professionnels; de plus, au stade de l'arbitrage, le Tribunal a compétence d'ordonner des travaux correctifs et les conditions requises pour en assurer la conformité.
- [64] La suspension de l'annulation est une suspension partielle qui ne permet que les activités de l'Entrepreneur que pour le Projet Moïshe, et aucune autre activité de



l'Entrepreneur qui requiert adhésion au Plan et est conditionnelle au respect de chacune des Ordonnances aux présentes et de toute directive, ordonnance ou décision arbitrale subséquente du Tribunal qui conserve juridiction tel que prévu aux présentes.

- [65] La durée de la suspension n'est pas *sine die* et demeure à la discrétion du Tribunal.
- [66] Diverses Ordonnances prévoient que l'Entrepreneur se doit d'acquitter tous dommages, remboursements et compensations en faveur de certains des bénéficiaires du Projet Chanteclair ainsi que l'ensemble des coûts et frais sur facturation des prises en charges par GCR des travaux de parachèvement et correctifs sur des bâtiments du Projet Chanteclair. Le Tribunal conserve juridiction tant sur suspension de l'annulation que sur la Reprise afin d'assurer que ces paiements soient effectués et confirmés en temps opportun.

IX. COÛTS D'ARBITRAGE

- [67] Les coûts et frais de l'arbitrage pour la présente décision arbitrale sont à la charge de l'Administrateur et l'Entrepreneur pour chacun en parts égales (50/50) conformément à l'article 123 al. 1 du Règlement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [68] **ORDONNE** dans le cadre du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et du projet de construction de Matériaux de construction Swimko inc. des bâtiments situés sur les Lots nos 6 422 254, 6 422 255, 6 422 254, 6 422 259, 6 502 728 et 6 422 260 du Registre foncier du Cadastre du Québec («**Projet Moishe**») une reprise des travaux de parachèvement et correctifs, en continu sans interruption, selon le plan de planification et la cédule de reprise des travaux approuvé par le Tribunal.
- [69] **ORDONNE** que toute modification, toute fusion ou vente ou cession quant au capital-actions de l'Entrepreneur, et à la détention du bénéficiaire ultime, Berish Schwimmer, à personne liée ou non, est interdite pour la période de reprise des travaux du Projet Moishe, jusqu'à approbation finale par le Tribunal du respect des Ordonnances aux présentes.
- [70] **ORDONNE** que l'Entrepreneur est requis de respecter au Projet Moishe les prix fixés aux contrats préliminaires, sans aucune augmentation quelconque en prix ou autres frais.



[71] **ORDONNE** que les certificats de conformité des travaux se devront d'attester conformité au *Code de construction du Québec – Chapitre I, Bâtiment, et Code national du bâtiment – Canada 2010 (modifié)* applicable en la ville de Boisbriand et de prendre note du *Code de construction du Québec (Code national du bâtiment – Canada 2015 (CNRC 56190F))* adopté par la Régie du bâtiment (RLRQ c. B-1.1, art. 173 ss et B-1.1, r.2, art. 1.01) et, le cas échéant, aux normes de construction autrement adoptées par ville de Boisbriand, aux plans et devis et aux règles de l'art.

[72] **ORDONNE** la remise par l'Entrepreneur d'un projet de planification de la Reprise et construction du Projet Moishe au Tribunal et à la GCR, comprenant entre autres toute mesure afin d'assurer :

[72.1] l'étanchéité et décontamination des Bâtiments si requises et dépôt d'un rapport d'expertise d'une firme spécialisée indépendante retenue pour ce faire par l'Entrepreneur;

[72.2] une analyse (avec instructions ou guide de référence du fabricant) sur la réfection ou remplacement de matériaux existants de tout élément de construction existant sur les Bâtiments;

[72.3] assurant les interventions requises afin de compléter tout correctif identifié par l'Administrateur à ses rapports comme non complétés en date des présentes;

[72.4] le règlement de tout constat avec les autorités gouvernementales ou municipales, s'il en demeure;

[72.5] un plan de surveillance du chantier pour la réalisation des inspections de la GCR et des firmes d'expertise retenues en conformité des présentes;

[72.6] de respecter toute obligation ou tout critère relatifs prévus au Règlement pour renouvellement de l'adhésion ou enregistrement de bâtiments incluant les conditions additionnelles d'adhésion au règlement pour les bâtiments multifamiliaux détenus en copropriété divisée de plus de 5 parties privatives.

[73] **ORDONNE** que l'Entrepreneur se doit d'acquitter tous dommages, remboursements et compensations en faveur de certains des bénéficiaires du Projet Chanteclair qui sont ou seront ordonnés par le Tribunal, ainsi que d'acquitter l'ensemble des coûts et frais sur facturation des prises en charges par GCR des travaux de parachèvement et correctifs sur des bâtiments du Projet Chanteclair.

[74] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur et l'Entrepreneur pour chacun en parts égales (50/50) conformément au Règlement, 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.

- [75] **ET RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragr.19 de l'Annexe II du Règlement) en ses lieux et place et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement, qui dans les circonstances des autres demandes d'arbitrage par l'Entrepreneur assignées au soussigné demeurent en vigueur pour ces fins, sujet aux Ordonnances expresses qui peuvent y être contenues.

Par Ordre.

DATE: 2025.10.03



M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre

