

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de  
**SOCIÉTÉ POUR LA RÉSOLUTION DES CONFLITS INC.  
(SORECONI)**  
et de

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

Organismes 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)

---

## DÉCISION ARBITRALE

Au vu du dossier

---

**CANADA**

**PROVINCE DE QUÉBEC**

Dossier n°:  
CCAC: S24-091303  
Soreconi 242611005

**MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC.**

Entrepreneur

C.

**MEIRA AISENSTARK (9479-6224 QUÉBEC INC.)**

Bénéficiaire

et

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

Administrateur

**Et**

CCAC S24-091601

**MEIRA AISENSTARK (9479-6224 QUÉBEC INC.)**

C.

**MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC.**

et

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

---

**Arbitre :**

Me Jean Philippe Ewart

Au vu du dossier

Date de la décision arbitrale : 23 septembre 2025.

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)  
Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC)  
Jean Philippe Ewart, Arbitre

Dossier n°: en rubrique  
Date : 23 septembre 2025



**Pour l'Entrepreneur – en Instructions :**

Me Kristina Vitelli, Vitelli, Avocats  
Me Pierre-Marc Boyer, Farley Avocats

**Pour l'Administrateur - en Instructions:**

Me Martin Thibeault, Thibeault Avocats Inc.  
Me Valérie Lessard, Contentieux, Direction des Services juridiques GCR

**Pour les Bénéficiaires :**

Me Jonathan Cohen, Cohen Legal Inc.

*Demande reconventionnelle des Bénéficiaires (2024) lors de l'Instruction au mérite initiale et Demande de la Bénéficiaire, en suivi d'une demande en irrecevabilité de l'Entrepreneur afin d'annuler l'enregistrement au plan de garantie de l'Administrateur (quelquefois, « GCR ») de bâtiments initialement inscrits par l'Entrepreneur, et désistement de l'Entrepreneur subséquent.*

*Circonstances de représentations frauduleuses, de dol, ou généralement d'actions ou omissions de mauvaise foi de l'Entrepreneur.*

*Délai raisonnable article 10 du Règlement.*

*Mécanisme de mise en œuvre de la Garantie - Nécessité d'une inspection pré-réception conjointe article 17 du Règlement et Non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire qui ne peut lui être opposé en certaines circonstances article 19.1 du Règlement.*

*Demande de condamner l'Entrepreneur à abus de procédure, abusif et dilatoire.*

*Demande de condamner l'Entrepreneur à tous les frais d'arbitrage.*

*Prises en charge - articles 10 et 18 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.*

*Faire appel ou non à l'Équité – article 116 du Règlement.*



## **TABLE DES MATIÈRES**

- I. LIMINAIRE**
- II. MANDAT ET JURIDICTION**
- III. DÉROULEMENT PROCÉDURAL CONNEXE ET DÉCISIONS ARBITRALES PRÉCÉDENTES CONTEXTE**
- IV. LITIGE**
- V. FAITS PERTINENTS ET RAPPORTS**
- VI. LE RÈGLEMENT**
  
- VII. PRÉTENTIONS DES PARTIES**
  - A. *Entrepreneur***
  - B. *Bénéficiaires***
  - C. *Administrateur***
  
- VIII. QUESTIONS SOUS ÉTUDE**
  - IX. ANALYSE ET MOTIFS**
    - A. *Principes d'interprétation***
    - B. *Le Règlement, ordre public de protection***
    - C. *Concepts généraux pour analyse***
      - (1) Réception du Bâtiment
      - (2)....Délai déraisonnable
    - D. *Les Points contestés -Points 8 à 24***
    - E. *Existence de Transactions entre Entrepreneur et Bénéficiaires***
    - F. *Fausses signatures – contrats de garantie***
    - G. *Fausses signatures vs Bonne Foi***
    - H. *Équité***
    - I. *Demandes de l'Administrateur – rejet, dommages punitifs, et frais extra-judiciaires – Demandes des Bénéficiaires.***
      - (1) Distinction entre Abus de procédure et Abus sur le fond
      - (2) Frais extra-judiciaires
      - (3) Dommages punitifs
  
  - X. CONCLUSIONS**
  - XI. COÛTS D'ARBITRAGE**
  - DISPOSITIF**



## **I. LIMINAIRE**

- [1] La présente décision arbitrale s'inscrit dans un cadre de procédures découlant initialement d'une série de demandes d'arbitrage par l'Entrepreneur dont les premières sont d'avril 2024, subséquemment d'une demande de l'Entrepreneur de suspension d'une décision de l'Administrateur d'annulation de son adhésion au Plan en juin 2024 (« **Demande ARB Suspension** »), et plus particulièrement d'un moyen préliminaire déclinatoire déposé par l'Entrepreneur en juillet 2024 qu'il qualifie de demande en irrecevabilité avec objet d'annuler l'enregistrement des bâtiments construits par celui-ci [dont Instruction en décembre 2024 et décision arbitrale en date du 28 juillet 2025 (« **Décision ARB 28JL25** »)] dans un projet que l'Entrepreneur identifie comme le « **Projet Chanteclair** » en la ville de Ste-Agathe-des-Monts.
- [2] Le Projet Chanteclair se compose de huit (8) résidences unifamiliales et de certains éléments communs (piscine, stationnement, accès).
- [3] La Bénéficiaire est propriétaire du Bâtiment situé à l'adresse civique au 2520-2520A, Croissant de l'Achigan (initialement 2023 rue Interlaken), ville de Ste-Agathe-des-Monts (le « **Bâtiment** » ).
- [4] Subséquemment à l'Instruction du 13 décembre 2024 et la prise en délibéré de même date par le Tribunal, l'Entrepreneur se désiste le 25 février 2025 de l'ensemble de ses demandes d'arbitrage au Projet Chanteclair; une Instruction subséquente est tenue le 6 mars 2025.
- [5] Le Tribunal a avisé les Parties sous conférences de gestion d'instance, que certaines décisions arbitrales subséquentes relatives à différents bâtiments du Projet Chanteclair seraient pour chaque bâtiment au vu du dossier, tenant compte *inter alia* des rapports d'expertises déposés, ce qui est le cas aux présentes.
- [6] En effet, le moyen déclinatoire de l'Entrepreneur de juillet 2024 vise un nombre plus important de demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur et demandes reconventionnelles qui en découlent (nonobstant désistement), que les dossiers identifiés en entête.

## **II. MANDAT ET JURIDICTION**

- [7] Le Tribunal est saisi des dossiers en rubrique en conformité du *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-

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC)

Jean Philippe Ewart, Arbitre

Dossier n°: en rubrique  
Date : 23 septembre 2025



1.1), quant à réclamations pour couverture sous le plan de garantie au Règlement (« **Garantie** » ou « **Plan** ») sous demandes d’arbitrage en date du 6 septembre 2024 (S24-091601), en date du 13 septembre 2024 (S24-091303) et en date du 22 novembre 2024 (242611005) déposées auprès de la Société pour la résolution des conflits Inc. (**Soreconi**) ou du Centre Canadien d’arbitrage commercial (**CCAC**) (collectivement Soreconi et CCAC, les « **Centres** »).

- [8] Le Tribunal est saisi par nominations ou substitution du soussigné par les Centres respectivement. Aucune objection à la compétence du Tribunal n'est soulevée, et juridiction est confirmée.

### **III. DÉROULEMENT PROCÉDURAL CONNEXE ET DÉCISIONS ARBITRALES PRÉCÉDENTES**

- [9] 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
- [10] Une décision arbitrale interlocutoire sur la Demande ARB Suspension relative à l’annulation de l’adhésion de l’Entrepreneur au Plan, annulation ayant comme conséquence *inter alia* la perte du droit d’être titulaire d’un certificat d’acrédition (art. 93 R.) et annulation de licence d’entrepreneur (art. 70 (7) *Loi sur le Bâtiment*) à l’égard de bâtiments visés par un plan de garantie tel le Plan a été émise par le soussigné à titre d’Arbitre le 10 février 2025 (« **Décision ARB 10Fev25 Moishe** »).
- [11] Une partie de la preuve documentaire lors de l’Instruction de cette décision arbitrale sur demande de suspension couvre des éléments du Projet Chanteclair.
- [12] En sommaire, l’Entrepreneur sous la Décision ARB 10Fev25 Moishe s’est vu accordé une suspension partielle conditionnelle, partielle en ce qu’elle ne permet que des activités sur un projet situé à Ville de Boisbriand défini comme ‘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, et conséquemment ne permet alors plus d'intervention de l'Entrepreneur quant au Projet Chanteclair.

- [13] De conséquence, la Décision ARB 10Fev25 Moishe a un impact sur divers aspects du Projet Chanteclair.
- [14] De même, 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** ») qui accueille le moyen déclinatoire de l'Administrateur quant au délais et rejette les demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur à l'encontre de décisions de l'Administrateur dont certains éléments sont en faveur de Bernholtz et Zieg.
- [15] En sommaire, suite entre autre à des avis de prise en charge par l'Administrateur sur certains aspects de décisions de l'Administrateur visant ces bâtiments, la Décision ARB Zieg-Bernholtz, s'appuyant sur une preuve documentaire et témoignages éloquents des Bénéficiaires visés, confirme d'autre part la compétence du Tribunal de s'adresser à des avis de prise en charge par l'Administrateur dans un cadre de demande d'arbitrage d'un entrepreneur.
- [16] Quant à la Décision ARB 28JL25, en sommaire, l'Entrepreneur a plaidé que la destination des Bâtiments qui se doit d'être à des fins principalement résidentielles a toujours été une utilisation commerciale, pour location à court terme, par des entités corporatives ayant acheté les bâtiments de l'Entrepreneur, et que des bâtiments utilisés pour de la location à court terme sont exclus de l'application du Règlement. Le Tribunal a rejeté les prétentions de l'Entrepreneur.
- [17] 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.
- [18] 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** »).
- [19] 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** »).

- [20] 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 et des décisions arbitrales du soussigné qui peuvent en découler.
- [21] Les Pièces contenues aux Cahiers de l'Administrateur (art. 109 R) sont identifiées comme A- avec sous-numérotation à l'onglet applicable au Cahier et en suivi tel que séquentiellement déposées lors ou en suivi de l'instruction; les Pièces déposées par l'Entrepreneur sont identifiées sous cote E- et les pièces déposées par un Bénéficiaire sous cote B-,notant que plus d'un cahier de pièces ont été déposés par les Parties et GCR, et lorsque que requis le Tribunal indique une date d'identification d'un inventaire ou liste de pièces, ou cahier de pièces.
- [22] Lors de l'Instruction, plus particulièrement pour les fins de la Décision ARB 28JL25 M. Berish Schwimmer, Président, unique administrateur et actionnaire bénéficiaire ultime de l'Entrepreneur (avec égards, et uniquement afin de faciliter lecture, « **Schwimmer** ») témoigne ainsi qu'à tout le moins un représentant de chacun des Bénéficiaires.
- [23] Mme Catherine Beausoleil-Carignan, T.P., inspectrice-conciliatrice (avec égards, et uniquement afin de faciliter lecture, « **Carignan** ») témoigne à titre d'auteur des décisions de l'Administrateur visées par les demandes d'arbitrage sujettes des présentes.

#### **IV. LITIGE**

- [24] Les présentes sont en suivi de la décision de l'Administrateur du 7 août 2024 (no 8989) (« **DécisionAdm 8989** ») dont dénonciation du 8 avril 2024, et de la décision de l'Administrateur du 18 novembre 2024 (no 9648) (« **DécisionAdm 9648** ») décision subséquente qui adresse les Points 5, 6 et 24 qui n'avaient pas été intégrés à la DécisionAdm 8989 pour cause de problème d'informatique.
- [25] La demande d'arbitrage de la Bénéficiaire reçue par le Greffe CCAC le 16 septembre 2024 couvre les Points 10 à 22 incl. (sauf Point 17) et la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur du 13 septembre 2024 l'ensemble de la DécisionAdm 8989, alors que la DécisionAdm 8989 (et subséquemment la demande d'arbitrage



de novembre 2024 visant la DécisionAdm 9648) prévoient que les Point 1 à 7 sont reconnus, Points 8 et 9 'Ne peut être statué dans l'immédiat' et les Points 10 à 24 sont non reconnus :

1. Eau en quantité
2. Finition des marches de l'escalier
3. Endommagement du soffite
4. Peinture incomplète
5. Finition des garde-corps de l'escalier intérieur
6. Ouverture dans une cloison
7. Alimentation électrique pour la plaque de cuisson
8. Eau en qualité
9. Circuit électrique et disjoncteur des chambres des filles.
10. Murs de soutènement
11. Balcons et terrasses
12. Revêtement de finition autour de la porte d'entrée du logement secondaire
13. Hauteur contre-marche / Cour anglaise - Logement secondaire .
14. Installation septique .
15. Absence de grillage au niveau des trappes de ventilation extérieur .
16. Drainage des margelles de fenêtres
17. Applique mural manquant - Élévation arrière
18. Absence de gravier sous les balcons et terrasses
19. Affaissement et érosion de l'allée de stationnement (rue Croissant de l'Achigan)
20. Affaissement de l'allée de stationnement (rue de l'Interlaken)
21. Moustiquaires manquantes
22. Nivellement du terrain
23. Absence de gouttières
24. Absence poignée, porte du panneau électrique

## **V. FAITS PERTINENTS ET RAPPORTS**

- [26] Certains documents au présent dossier réfèrent à 9479-6224 Québec Inc. ou, et/ou, Meira Aisenstark (avec égards, et uniquement afin de faciliter lecture, «**Aisenstark**»). L'extrait du Registre des entreprises du Québec (pièce B-8 241212) indique que Aisenstark est actionnaire majoritaire de 9479-6224 Québec Inc.; nous y reviendrons.
- [27] La Bénéficiaire Aisenstark (et son conjoint Yosef Aisenstark, avec alors déclaration de procuration en faveur de Aisenstark) signent un contrat préliminaire [intitulé "Preliminary Contract (pre-sales of Project)" et sous-titré "Promise to purchase"]



(pièce A-1 241010) qui n'est pas sur formulaire pré-imprimé GCR, daté du 22 novembre 2020 avec plans de InForm - Fabrique d'Architecture Urbaine (planches A-100 et A-101) et une 'Schedule B' d'inclusions et options.

- [28] Un formulaire pré-imprimé GCR de contrat de garantie est déposé (pièce A-2 241010 et de nouveau B-3 241212) et lors de l'Instruction du 13 décembre 2024 la preuve est claire que les signatures de Aisenstark (et conjoint) sur ce contrat de garantie sont de fausses signatures inscrites par l'Entrepreneur. D'abondant, ce sont tous les contrats de garantie des cinq (5) Bénéficiaires, parties de cette Instruction, qui sont de manière analogues sous de fausses signatures inscrites par l'Entrepreneur, ce qui sera sujet de la Décision ARB 28JL25 et de la Décision ARB Désistement subséquente. Nous y reviendrons.
- [29] Dans le cadre du Projet Chanteclair, les contrats préliminaires s'échelonnent en chronologie de 2020 (Aisenstark, Bitton et Zieg) à Septembre 2022 (Bernholtz et Delmar), alors que les faux contrats de garantie sont tous de 2023, que les actes de vente notariés pour les bâtiments sont tous en avril 2023.
- [30] Sous formulaire de réclamation la Bénéficiaire indique (parag. 3) (pièce A-5 241010) qu'un montant (31 681\$) a été retenu par le notaire instrumentant lors de l'acte notarié du Bâtiment tenant compte que les éléments communs (précités) sont à compléter. Cet élément est, dans les circonstances, hors de la compétence du Tribunal sous le Plan.
- [31] Un rapport (pièce A-7 241010) relatif à « l'aménagement d'installation septique pour résidence isolée » de Solutions Enviro-Max, mandaté par l'Entrepreneur, de 16 pages, sous la signature de M. Blondin, T.P. daté du 4 mars 2021, avec *inter alia* étude de granulométrie, localisation et type de système de fosse septique, et distances d'installation à respecter (le « **Rapport Blondin** »).
- [32] Un rapport d'inspection de Inspectnorm Inc., mandaté par la Bénéficiaire, de 211 pages, sous la signature de M. Nached, ingénieur civil et Maitrise en gestion de la construction, daté du 5 juillet 2023, détaille l'ensemble des problématiques du Bâtiment (et insère plus de 140 photographies en extérieur et intérieur), recommande *inter alia* un certificat de bon fonctionnement et de conformité de l'emplacement de la fosse septique et de la chambre d'épuration, de tests de qualité d'eau, et d'une installation de pompe de pression avec système de filtrage d'eau (le « **Rapport Nached** ») . Le Rapport Blondin est référé au Rapport Nached.



[33] Le Rapport Nached d'autre part souligne (et cité à la DécisionAdm 8989, et même plus amplement que le Tribunal) :

- L'aménagement des murs de soutènement avec des drains autour du bâtiment, afin de protéger le bâtiment contre le glissement du sol et l'accumulation d'eau vis-à-vis du bâtiment et de la cour-Anglaise;
- La pente négative du terrain extérieur qui draine l'eau pluviale vers le bâtiment »

[34] La DécisionAdm 8989 fixe une réception du Bâtiment au 19 avril 2923 alors que la seule visite des lieux de Carignan identifiée à cette décision 8989 est en date du 10 juin 2024 soit plus de 14 mois plus tard.

[35] De même, on note que l'Administrateur stipule sous sa détermination de réception du Bâtiment au 19 avril 2023 à la DécisionAdm 8989 écrit :

« De toute évidence, l'entrepreneur ne s'est pas acquitté de ses obligations en ce qui a trait à l'inspection préréception obligatoire en vertu de l'article 17 du Règlement, et ce, comme le bâtiment n'était muni d'eau courante lors de cette inspection. »

## **VI. LE RÈGLEMENT**

[36] Le Règlement est d'ordre public tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel <sup>1</sup> et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle <sup>2</sup> 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.

[37] La décision arbitrale est finale et sans appel <sup>3</sup> et lie les parties dès qu'elle est rendue.

[38] L'arbitrage au Règlement est *de novo* <sup>4</sup> d'une décision de l'Administrateur et non un 'appel' de celle-ci, tel entre autres que confirmé par la Cour Supérieure dans l'affaire *Moseka* en 2018 :

« [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).



## **VII. PRÉTENTIONS DES PARTIES ET GCR**

### ***A. Entrepreneur***

[39] Les prétentions initiales de l'entrepreneur se retrouvent à la Décision ARB 28JL25 et Décision ARB Désistement,

### ***B. Bénéficiaire***

[40] Le procureur des bénéficiaires, incluant la Bénéficiaire, lors de l'Instruction du 13 décembre 2024 fait siennes certaines des représentations et plaidoyers de l'Administrateur mais plus encore, s'adresse aux fausses signatures quant aux contrats de garantie des cinq (5) bénéficiaires alors représentés et soulève l'abus de fond dans les circonstances.

[41] En effet, la preuve non contredite en interrogatoire en principal de chacun des bénéficiaires et confirmée en contre-interrogatoire de Schwimmer lors de l'Instruction du 13 décembre 2024 est à l'effet que tous les contrats de garantie déposés par l'Entrepreneur à l'Administrateur et par la suite déposés devant le Tribunal au Cahier de l'administrateur sont sous fausses signatures de chacun des Bénéficiaires signataires, et que ces signatures ont toutes été forgées par l'Entrepreneur.

[42] La Bénéficiaire a témoigné qu'elle a dû initialement entreposer ses biens et d'autre part par la suite louer un autre chalet pour saison hivernale, le Bâtiment n'étant pas habitable, incluant le manque d'eau courante. Les réserves à la préreception confirment ceci pour 2023.

[43] La Bénéficiaire conteste et soumet à l'arbitrage les Points 10 à 24 (sauf Point 17) et réclame (i) compensation pour relogement et pour entreposage de biens (art. 10 para. 6 R) et (ii) de l'Entrepreneur, dommages sur abus.

### ***C. Administrateur***

[44] L'Administrateur a pourvu entre autres à représentations sur (i) abus de procédure, soit abusif et dilatoire de l'Entrepreneur et (ii) une demande de condamner l'Entrepreneur à la totalité des frais d'arbitrage aux présentes, nonobstant que l'Entrepreneur est demandeur (*versus* art. 123 al.1 R.).



## **VIII. QUESTIONS SOUS ÉTUDE**

- [45] Dans les circonstances, quelle est la date de réception du Bâtiment au sens du Règlement?
- [46] Quelles sont les résultats d'une analyse des DécisionAdm 8989 et DécisionAdm 9648 par le Tribunal ?
- [47] Qu'en est-il des fausses signatures de chacun des Bénéficiaires forgées par l'Entrepreneur et déposées par celui-ci à son dossier auprès de l'Administrateur ?
- [48] Le Tribunal a-t-il compétence pour accorder des dommages en suivi d'une demande de l'Administrateur de déclarer abusif et dilatoire le moyen préliminaire de l'Entrepreneur ou ordonner tel que le demande l'Administrateur que les coûts de l'arbitrage soient aux frais uniquement de l'Entrepreneur et ce, malgré l'article 123 R. *-inter alia* voir la Décision ARB 28JL25.
- [49] Qu'en est-il d'un abus de fond, et s'il en est, de ses conséquences - *inter alia* voir la Décision ARB 28JL25.

## **IX. ANALYSE ET MOTIFS**

### ***A. Principes d'interprétation***

- [50] En primauté des méthodes d'interprétation applicables, une première balise se retrouve à la *Loi d'interprétation* (Québec) (« **L.I.** ») <sup>5</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)



- [51] D'abondant, le *Code civil du Québec* s'adresse à l'interprétation contractuelle (art. 1425 à 1429 et 1432 C.c.Q.), et quoique nous recherchons plutôt les critères de l'interprétation législative, ces principes permettent aussi réflexion.
- [52] La Cour Suprême du Canada a maintes fois repris <sup>6</sup> l'application du modern principle énoncé par le professeur Driedger (que la Cour cite : E.A. Driedger *Construction of Statutes* (2e éd. 1983)), qui fait consensus en tant que méthode d'interprétation législative depuis l'arrêt phare de *Stubart Investments Ltd.* rendu en 1984 :

« [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>7</sup>

(nos soulignés)

incluant encore récemment dans le cadre d'un appel d'un arrêt de notre Cour d'appel, la Cour Suprême (2022) sous un banc de 9, unanime <sup>8</sup>..

- [53] Donc en sommaire, pour interpréter le Règlement, et c'est ce qui guide le Tribunal, une application de la 'modern principle' règle moderne de Driedger, soit le contexte d'ensemble législatif et son complément règlementaire, en suivant le sens ordinaire et grammatical des mots harmonisé avec le but, l'objet et l'esprit de la loi sous le prisme de l'intention du législateur, le tout permettant une emphase sur une ou plusieurs des méthodes d'interprétation selon les circonstances.

## B. *Le Règlement, ordre public de protection*

- [54] Un compendium de décisions arbitrales sous le Règlement et diverses jurisprudences des tribunaux de l'ordre judiciaires se sont adressées à l'objet et esprit du Règlement, soit, tel (i) d'accorder une grande latitude à l'arbitre <sup>9</sup>, ou (ii) que le Tribunal a compétence pour favoriser une partie plutôt qu'une autre ou suppléer au silence du Règlement (soit en utilisant ou non le pouvoir d'équité) <sup>10</sup> :

« [75] ... Il [ndlr. arbitre] peut cependant faire appel aux règles de l'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)

- [55] Qu'une question ne soit pas soulevée par une dénonciation, le Tribunal confirme juridiction tant sous le concept que l'arbitrage est *de novo* d'une décision de l'Administrateur que dans un cadre du pouvoir d'équité du Tribunal, si requis.



[56] Notre Cour supérieure y porte attention, entre autres dans l'arrêt *Habitations Sylvain Ménard*<sup>11</sup> sous lequel Hon. juge Sévigny conclut que l'arbitre n'a pas excédé sa compétence en se prononçant sur une question qui n'était pas spécifiquement énoncée à une dénonciation.

[57] Cette juridiction découle entre autres de l'étendue de la notion de différend au sens du Règlement, qui prévoit :

« 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. »

[58] Notre Cour d'appel sous la plume de Madame la juge Rayle (J.C.A.) dans l'affaire *Desindes*<sup>12</sup> sous laquelle la Cour conclut qu'un différend n'est pas fonction de la seule réclamation d'un bénéficiaire, nous enseignant :

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

et de plus :

« Je conclus de ce qui précède que le différend n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire ou de l'entrepreneur face à la décision prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur, et que ce différend, s'il n'est pas résolu par entente... le sera par la décision d'un arbitre qui est finale et sans appel... »<sup>13</sup>

[59] Le Règlement est d'ordre public, d'ordre public de protection<sup>14</sup>. L'ordre public de protection est selon l'approche de longue date de la Cour Suprême<sup>15</sup> d'assurer la protection des intérêts de membres de la société jugés, pour une raison ou pour une autre, particulièrement vulnérables<sup>16</sup>. Les bénéficiaires au sens et pour les fins du Règlement sont considérés tels.

### **C. Concepts généraux pour analyse**

[60] Dans une analyse de la couverture du Plan après réception du bâtiment, l'article 10 prévoit

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



1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préréception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préréception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

6° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable;

7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

D. 841-98, a. 10; D. 39-2006, a. 1; D. 156-2014, a. 4

(nos soulignés)

- [61] On y retrouve les concepts de réception du bâtiment, de la caractérisation des vices ou malfaçons, du délai raisonnable de dénonciation soit de la date de fin des travaux ou de la découverte des malfaçons ou vices (et de perte graduelle), et de l'application de différents articles du *Code civil* (incluant l'art. 1739 C.c.Q.).
- [62] D'abondant, une des premières étapes dans l'évaluation du délai est de déterminer son point de départ, soit le moment de la « découverte » du vice est



axée<sup>17</sup> au sens de 1739 du C.c.Q. sur la notion de l'acheteur raisonnable et de sa connaissance et prévoit la possibilité d'une perte graduelle:

« L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.»

- [63] La délimitation de ce qu'est le délai raisonnable pour nos fins est une question mixte de fait et de droit qui requiert aussi une analyse corrélative des faits relatifs aux actions ou omissions des Parties, approche constante de nos tribunaux tel encore récemment (2018) par la Cour d'appel:

« Le caractère raisonnable du délai doit être apprécié au regard de toutes les circonstances de l'affaire. Il s'agit d'une question mixte de droit et de fait. »<sup>18</sup>

- [64] Diverses dispositions du Règlement et d'obligations de l'Entrepreneur se chevauchent, tel, à titre d'exemple, quant :

(i) à la réception du Bâtiment (que l'on retrouve *inter alia* aux art. 8 – définition – sous la sous-section “couverture de la Garantie”, et se devant de considérer la question des délais art. 10 R *in fine*), réception qui se retrouve à la liste des engagements de l'Entrepreneur de l'Annexe II du Règlement (par voie des art. 78 paragr. 3 R. et 91 R.),

(ii) au délai raisonnable (art. 10 R.), et

(iii) de conséquence pour l'inspection pré-réception (art. 17 R.) qui emporte application, s'il en est, de l'art. 19.1 R. que souligne l'Administrateur mais qui ne semble pas appliqué uniformément aux DécisionAdm 8989 et 9648, alors que l'art. 19.1 R. est cité et quelquefois utilisé comme motif décisionnel, mais n'emporte pas dans chaque cas les conséquences qui doivent en découler.

### (1) Réception du Bâtiment

- [65] Il est essentiel de saisir l'aspect distinctif du Règlement relativement à la « réception du bâtiment » alors que la notion civiliste sous notre *Code civil* réfère à la « réception de l'ouvrage » et bien qu'un ensemble important de concepts qui découlent du *Code civil* et de son interprétation jurisprudentielle ou doctrinale est



applicable et utile à l'analyse du Tribunal, certains concepts ne sont pas applicables, tel, uniquement à titre d'exemples :

- que la dénonciation au Règlement interrompt la prescription (vs fin des travaux art. 2116 C.c.Q., sauf recours judiciaire précédent),
- qu'il semble selon la notion civiliste qu'il n'est pas nécessaire de constater l'acceptation de l'ouvrage par écrit, celle-ci peut être verbale, ce qui n'est pas le cas au Règlement, ou
- que la réception de l'ouvrage au *Code civil* peut être formelle, ou tacite ce qui n'est aussi pas le cas au Règlement.

[66] D'intérêt particulier, l'art. 2110 C.c.Q. qui définit la réception de l'ouvrage :

« 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 »

n'est pas d'ordre public<sup>19</sup> alors que le Règlement est d'ordre public.

[67] L'aspect distinctif du Règlement relatif à la réception du Bâtiment, est de procéder préalablement à une inspection préréception tel que prescrit par l'art. 17 R; Le Tribunal est d'avis que les conditions de l'art. 17 R sont impératives; reprenons son premier alinéa :

« 17. Chaque bâtiment visé par la garantie **doit** être inspecté avant la réception. Cette inspection **doit** être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.»

(nos caractères gras et soulignés)

[68] Force est de constater que la détermination de date de réception du Bâtiment stipulée par l'Administrateur à la DécisionAdm 8989 sur cette question est sans aucun motif quelconque en appui.

[69] Que ce soit sous la définition de réception du Bâtiment et de Fin des travaux au Règlement (art. 8 R) ou de l'art. 2110 C.c.Q. sur réception de l'ouvrage, l'absence d'eau potable est un indicatif sérieux que le Bâtiment n'est pas « ... état de servir conformément à l'usage auquel on le destine » alors que l'on note que l'Administrateur le stipule sous sa détermination de réception du Bâtiment au 19 avril 2023 écrit (extrait précité):



« De toute évidence, l'entrepreneur ne s'est pas acquitté de ses obligations en ce qui a trait à l'inspection préréception obligatoire en vertu de l'article 17 du Règlement, et ce, comme le bâtiment n'était muni d'eau courante lors de cette inspection.»

- [70] L'Administrateur a confirmé que cette inspection n'a pas été conjointe et de même le Tribunal considère que la Bénéficiaire n'a pas été alors assistée par une personne de son choix, donc entre autre et de conséquence, un professionnel du bâtiment. Celui-ci dans les circonstances est M. Nached de Inspectnorm Inc. et n'intervient qu'après cette inspection.
- [71] Le Rapport Nached est daté du 5 juillet 2023 et la dénonciation de la Bénéficiaire des Points 1 à 22 est daté du 8 avril 2024, indiquant des dates 'de première alors observation' soit d'août 2023 pour les Points 3 malfaçon non apparente, Points 4, 5, Point 7 malfaçon non apparente, et les Points 10 et 12 à 22, et de février 2024 pour les Points 1 vice caché, 2 malfaçon non apparente, 6 travaux de parachèvement (art. 10 para 1 R), 8 ne pas statuer, 9 ne pas statuer, et 11 vice caché.
- [72] Il faut pour cette connaissance de la Bénéficiaire, face à un Rapport Nached de plus de 200 pages, ne pas placer la connaissance et donc découverte à cette date de rapport mais accorder un certain délai d'analyse et de compréhension (et que l'on prenne comparativement, à titre de guide uniquement, les délais à l'art. 18 R. de 75 jours cumulatifs entre une dénonciation et la nécessité d'une décision de l'Administrateur de la procédure permettant au minimum à un entrepreneur de réagir, incluant même à défaut à une réclamation), mais il y a plus dans les circonstances de ce dossier.
- [73] Il faut toutefois noter que l'Administrateur ne pouvait prévoir lors de l'émission des Décisions Adm 8989 et 9648 une situation de fabrication de faux documents par le fait de fausses signatures sur les contrats de garanties des bénéficiaires du Projet Chanteclair et que le Tribunal bénéficie des commentaires de la Bénéficiaire sous son témoignage lors de l'Instruction du 13 décembre 2024, mais même chaque élément pris séparément, tel ce qui est en main lors de l'émission de la Décision 8989, ne peut que conclure qu'il n'y a certes pas de réception du Bâtiment en avril 2023.
- [74] La Cour d'appel nous enseigne à diverses reprises, incluant dans l'arrêt *Bartolone* (2018) <sup>20</sup> que dans un cadre de représentations frauduleuses, de dol, et généralement d'actions ou omissions de mauvaise foi de l'Entrepreneur ceci peut



emporter une interruption du délai, alors que le temps écoulé ne compte plus et un nouveau délai commence.

- [75] Tel que mentionné, la DécisionAdm 8989 fixe une réception du Bâtiment au 19 avril 2923 alors que la seule visite des lieux de Carignan identifiée à cette décision 8989 est en date du 10 juin 2024 soit plus de 14 mois plus tard.
- [76] En plus de ce délai de 14 mois, il faut considérer que le Rapport Nached est en date de juillet 2023 et que l'Inspectrice-conciliatrice a le Rapport Nached en main, et plus avant, tant les photographies du Rapport Nached ainsi que certaines de la DécisionAdm 8989 sont au même effet visuel, de l'état du Bâtiment et de son habitabilité.
- [77] Notant de plus que la date de fin des travaux peut coïncider avec la date de réception, mais ce n'est définitivement pas toujours le cas, tel qu'aux présentes, le Tribunal dans les circonstances, et nous analyserons certaines actions ou omissions de mauvaise foi de l'Entrepreneur plus avant ci-dessous, fixe la réception du Bâtiment non pas au 19 avril 2023 mais au 5 août 2023, le mois d'août 2023 entre autre celui précité de première observation par la Bénéficiaire (tenant compte aussi que cette date est la fin des vacances estivales de la construction 2023).

## (2)....Délai déraisonnable

- [78] Depuis le 1er janvier 2015, la version applicable du Règlement prescrit une nouvelle caractérisation du délai désormais «raisonnable» s'opposant à celle précédemment limitée temporellement à une période de six (6) mois, soit un délai que la jurisprudence désignait de déchéance qui, lorsque non respecté, entraînait la forclusion du droit du bénéficiaire à la couverture de la Garantie.
- [79] Le Tribunal est d'avis que le Législateur, lors de ces amendements en 2015 a retiré l'exigence du délai maximal de six mois pour une approche moins restrictive, on se doit de saisir que le Législateur nous indique son intention de permettre un délai de plus de six mois, selon les circonstances. C'est donc une approche plus permissive et qui implique en partie une appréciation subjective.
- [80] Dans les circonstances du présent dossier et de la détermination d'une réception du Bâtiment au 5 août 2023, l'approche d'un délai déraisonnable de la Décision Adm est inapplicable et tout rejet par l'Administrateur d'un Point pour ce seul motif (sauf donc motif additionnel autre) est renversé.



- [81] Conséquemment, le Tribunal procède à une analyse des Points non reconnus qui emportent des motifs autres que le délai déraisonnable ou dont l'Administrateur indique ne pouvoir statuer.

#### **D. Les Points contestés - Points 8 à 24**

##### **Point 8. Eau en qualité**

- [82] Que ce soit l'absence d'eau potable quant à sa qualité et les constats et commentaires de la DécisionAdm 8989 qui stipule dans le cadre du Point 1 – reconnu - sur la quantité, ce qui est clairement un manquement significatif de l'Entrepreneur à ses obligations, entre autre que :

« L'étude du dossier et la visite des lieux nous permet de constater que le bâtiment situé aux 2520 - 2520 A Croissant de l'Achigan n'est fort probablement pas desservi par son propre puits artésien, contrairement à ce qui est prévu sur le plan de localisation, le plan d'implantation, l'acte de vente et que seul un tuyau extérieur abritant une valve en terre de type «Bonhomme à l'eau» a été installé donnant l'impression de la présence d'un second puits.

L'administrateur est d'avis que l'installation actuelle est inadéquate, car tout nous porte à croire que l'alimentation en eau d'un bâtiment voisin est également assurée par la même pompe submersible qui est alimentée en électricité par celui-ci.

« En ce qui a trait à la quantité et la qualité de l'eau, l'Entrepreneur à l'obligation d'assurer une alimentation en eau potable, en quantité suffisante et de manière distincte pour chacun le bâtiment, et ce, conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement RLRQ c. Q-2* et plus particulièrement au *Règlement sur la qualité de l'eau potable* (ch. Q-2, r. 40) ainsi les normes/réglementations/codes applicables en vigueur, ainsi que l'article 13.4 du Règlement. »

- [83] L'article 13.4 du Règlement se lit :

« 13. La garantie d'un plan relative à une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée est limitée par adresse aux montants suivants:

« 4° pour la protection de l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité, en cas d'impossibilité de réparer, le montant des dommages-intérêts subis par le bénéficiaire sans jamais toutefois excéder le moindre des 2 montants mentionnés au paragraphe 3; la protection s'applique dans le cas d'un contrat d'entreprise à la condition que cette obligation soit prévue au contrat conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur. »

- [84] À titre informatif, le paragraphe 3 dont mention au paragraphe 4 précité, se lit :



« 3° pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons, le montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat de vente sans jamais toutefois excéder 300 000 \$ »

- [85] L'Administrateur avise en juin 2024 au Point 1 – point reconnu - qu'il n'est pas en mesure de confirmer si le Bâtiment est effectivement desservi en eau par un bâtiment voisin, et pas en mesure d'identifier par quel bâtiment voisin le Bâtiment pourrait être desservi, et ne pourvoit qu'à une ordonnance que l'Entrepreneur s'adjoint un professionnel qualifié pour « démontrer hors de tout doute ... que le puits artésien du Bâtiment » est desservi par son propre puits, au cas contraire, ordonne une analyse de l'eau sur microbiologie et physico-chimie suivant le forage par un laboratoire agréé par le MDDEP (ndlr : maintenant MELCCFP - Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs), on ne peut que questionner la logique de la DécisionAdm 8989.
- [86] L'Administrateur sépare les questions de quantité et de qualité, entre les Point 1 et 8, à l'inverse de ce que le Règlement cible ensemble soit quantité et qualité dans une disposition très spécifique (art. 13 para 4 R) , il n'est pas nécessaire d'identifier par quel bâtiment voisin le Bâtiment pourrait être desservi (et l'Administrateur est à tort de requérir cette condition avant d'intervenir), on se doit de conclure qu'il y a une situation qui requiert intervention immédiate et non pas cette approche incompréhensible de l'Administrateur dans ces circonstances, incluant quant à l'habitabilité du Bâtiment vs sa détermination de réception.
- [87] De plus, tel que souligné au descriptif du Point 1 « l'Administrateur est d'avis que l'installation actuelle est inadéquate, car tout nous porte à croire que l'alimentation en eau d'un bâtiment voisin est également assurée par la même pompe submersible qui est alimentée en électricité par celui-ci ».(nos soulignés).
- [88] Tenant compte de l'absence complète du système, il y a impossibilité de réparer selon l'expression à l'art. 13 (4) R et conséquemment cette situation requiert forage d'un puits artésien, de quantité requise pour ce Bâtiment et son occupation prévue, de qualité réglementaire, et l'installation d'un système complet avec pompe et filtration, le tout selon les règles de l'art.

#### Point 9. Circuit électrique et disjoncteur des chambres des filles.

- [89] Le Tribunal est d'avis qu'il faut effectuer les travaux correctifs ou de parachèvement requis.



## Point 10. murs de soutènement

- [90] Ce Point concerne les murs de soutènement que l'on comprend être partie du système de drainage des eaux de surface, séparés par l'Administrateur entre ceux qui ne sont pas précisément aux abords des fondations/structure du bâtiment et ceux qui le sont, excluant selon l'Administrateur les murs qui ne pas précisément aux abords sous une application de l'exclusion de couverture à l'art 12 para 9 R, mais ce n'est pas ce que prescrit cette exclusion qui se lit :

**9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain;**

(nos soulignés et caractères gras)

- [91] La preuve de pente négative tant documentaire (cette pente négative est clairement soulignée aux Rapport Nached et Rapport Blondin) est aussi évidente selon le Tribunal à la nombreuse preuve photographique au dossier sur tous les angles du Bâtiment.

- [92] Cette séparation par l'Administrateur de murs qui ne sont pas précisément aux abords des fondations/structure du bâtiment et ceux qui le sont, est inappropriée, ne trouve pas assise au Règlement, alors que dans les circonstances de la topographie du terrain de ce Bâtiment, cas évident de pente négative du terrain, ne peut que possiblement résulter en glissement du sol, accumulation d'eau aux fondations ou accès au sous-sol tel que d'ailleurs décrit à la DécisionAdm (extrait précité):

« L'aménagement des murs de soutènement avec des drains autour du bâtiment, afin de protéger le bâtiment contre le glissement du sol et l'accumulation d'eau vis-à-vis du bâtiment et de la cour-Anglaise; La pente négative du terrain extérieur qui draine l'eau pluviale vers le bâtiment».

- [93] Alors que l'administrateur refuse la réclamation en partie sous le couvert d'une exclusion de couverture – ce que le Tribunal renverse – et en partie sur délai déraisonnable, ce que le Tribunal a adjugé aux présentes que ce n'est pas le cas, le Tribunal pourvoit à ce que l'ensemble de la problématique de pente négative soit corrigée, en conformité avec un résultat satisfaisant d'absence d'écoulement vers le Bâtiment, tant qu'à glissement du sol que d'accumulation d'eau aux fondations ou accès au sous-sol, le tout selon les règles de l'art (qui requièrent entre autre une pente positive).



- [94] De plus, après le passage du temps sans correctifs, il est requis d'inspecter les murs de fondation, extérieurs sous la ligne de terrassement et les intérieurs afin d'assurer l'absence de moisissures, et si requis la nécessité de tuyau de drainage autour de la semelle et de matériau de protection contre l'humidité sur les murs extérieurs, incluant excavation si requise.
- [95] Ce Point 10 est accueilli, non seulement quant aux murs de soutènement mais aussi quant aux conséquences autres de la sévérité de la pente négative du terrain tenant compte entre autre sous le pouvoir du Tribunal d'adjudger malgré l'absence ou déficience d'une dénonciation.

*Point 11. Balcons et terrasses*

- [96] On se doit de noter que l'art. 1739 C.c.Q. qui caractérise la découverte de l'art. 10 para 4 R (vices cachés) et adresse la perte graduelle, stipule que :

« L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.»

et que l'art 10 para 5 R pourrait même trouver application (vices de conception, construction et de design – requérant un niveau de sévérité menaçant la perte de l'ouvrage, – ici selon le Tribunal pour les Balcons, terrasses et escaliers extérieurs, un clair danger à la sécurité des habitants, analysant entre autres les angles des pieux et des supports de balcons (pages 25, 27, 28, 31, 48 et 49 de la DécisionAdm 8989) et l'état des escaliers extérieurs et des garde-corps des balcons, et la précarité qui en découle.

- [97] Alors que l'Administrateur confirme ses constats que (i) les supports et pieux ne sont pas à l'épreuve du gel; (ii) des poteaux d'appuis ne sont pas fixés adéquatement, (iii) les poteaux d'appuis sont désaxés des plaques d'appui et (iv) les garde-corps des balcons sont chambranlants, et caractérise le Point 11 de vice caché, il rejette pour délai déraisonnable, ce que le Tribunal a adjugé aux présentes que ce n'est pas le cas, conséquemment cette réclamation est accueillie.
- [98] Il s'agit selon le Tribunal d'un remplacement des supports, incluant pieux, et selon le type et méthode d'installation approprié et travaux correctifs autrement requis.



*Point 12. Revêtement de finition autour de la porte d'entrée du logement secondaire*

- [99] L'Administrateur constate entre autre une absence de joints d'étanchéité à la porte et considère les problématiques identifiées comme travaux de parachèvement, et alors que le seul motif de rejet de la réclamation est le délai déraisonnable, le Point 12 est accueilli et requiert que les travaux soient complétés.

*Point 13 . hauteur contre-marche / cour anglaise - logement secondaire*

- [100] L'Administrateur constate que la hauteur entre le niveau moyen du sol composé de gravier et le seuil de la porte est de (9) pouces, situation qui contrevient aux règles de l'art et à la réglementation, mais l'Administrateur est toutefois d'avis que la situation dénoncée était visible dès le printemps 2023 suivant la fonte des neiges.
- [101] C'est prendre pour acquis que la Bénéficiaire a la connaissance nécessaire de constater que le niveau du sol et le seuil contrevient aux règles de l'art, et encore plus à la réglementation, lorsqu'il est de 9 pouces, une règle technique que même le Tribunal est heureux d'apprendre.
- [102] Le Tribunal est convaincu du contraire, que la Bénéficiaire n'a la connaissance nécessaire et tenant compte de la notion de l'acheteur raisonnable que la Cour Suprême qualifie :

« Dans tous les cas, le test consiste à se demander si un acheteur raisonnable placé dans les mêmes circonstances aurait pu déceler le vice au moment de la vente. »<sup>21</sup>

- [103] Je ne commenterai pas la notion de rattacher un constat de la Bénéficiaire à la fonte des neiges 2023, alors de plus que l'Administrateur caractérise la problématique comme rencontrant les critères de la malfaçon non apparente.
- [104] Conséquemment, la réclamation de la Bénéficiaire est accueillie.

*Point 14. Installation septique*

- [105] Il y a une preuve documentaire abondante sur la problématique de l'installation septique, incluant



- (i) que le Rapport Nached qui avise qu'est requis des certificats de de non fonctionnement et de conformité du système septique et de la chambre d'épuration respectivement,
- (ii) que les distances minimales de la fosse septique et du champ d'épuration du puits artésien ne sont respectées (mais alors que la preuve est aussi à l'effet qu'il n'y a pas de puits artésien desservant ce Bâtiment, cet élément se devra d'être pris en considération lors du forage du puits (voir aux présentes les Points relatifs la quantité et qualité d'eau))
- (iii) que la firme DBloc qui procède à une inspection de l'installation septique (le 8 août 2023 – inspection caméra) sous facture (Annexe IV DécisionAdm 8989) indique une contre-pente sur 5' immédiatement avant la fosse qui se doit d'être corrigée, et que l'Administrateur avise qu'aucune inspection des installations septiques n'a été réalisée avant le remblayage, et
- (iv) le témoignage non-contredit d'odeurs nauséabondes à proximité de l'installation septique,

est plus que suffisante pour conclure à requérir plus avant l'ensemble des travaux correctifs, ou de parachèvement si requis, afin que l'ensemble de ce système soit conforme à toute réglementation et règles de l'art, incluant quant à son positionnement et distances du Bâtiment et des autres œuvres attenantes ou ancillaires.

- [106] L'Administrateur a caractérisé cette problématique de vice caché et, alors que le Tribunal a rejeté la conclusion de l'Administrateur sur détermination d'un délai déraisonnable, la réclamation de la Bénéficiaire est accueillie.

*Point 15. Absence de grillage au niveau des trappes de ventilation extérieur*

- [107] Les sorties d'extraction qui ne sont pas munies de grillage, sont toutefois munies de registre anti refoulement, et la décision de l'Administrateur est maintenue, la réclamation du Point 15 est rejetée.

*Point 16. Drainage des margelles de fenêtres*

- [108] Le Tribunal est en accord avec la conclusion de l'Administrateur, il y a exclusion de couverture en conformité de l'art 12 para 3 R. pour entretien inadéquat dont



s'est de la responsabilité de la Bénéficiaire et la décision de l'Administrateur est maintenue, la réclamation du Point 16 est rejetée.

*Point 18. Absence de gravier sous les balcons et terrasses*

- [109] Le Tribunal est en désaccord avec la caractérisation que ceci ne représente même pas une malfaçon apparente, alors que l'Administrateur se basant sur une absence d'exigence réglementaire à l'effet que l'installation d'un géotextile et de gravier sous les balcons/terrasses/perrons et les escaliers sont nécessaires, et que les documents contractuels ne prévoient pas une telle finition et que de conséquence, l'Administrateur fait constat que les travaux qui ont été réalisés par l'Entrepreneur respectent les normes en vigueur.
- [110] C'est se méprendre dans les circonstances de l'impact de l'état alors du terrain (entre autre pente et négative et positionnement de ces balcons/terrasses/perrons en rapport aux fondations du Bâtiment) et que cette absence ne respecte pas les règles de l'art quant à l'utilité d'une membrane géotextile.
- [111] La réclamation de la Bénéficiaire, alors d'autre part que le Tribunal a rejeté la conclusion de l'Administrateur sur détermination d'un délai déraisonnable, est accueillie.

*Points 19 et 20 - Affaissements et érosion des allées de stationnement (rue Croissant de l'Achigan) (rue de l'Interlaken)*

- [112] Le Tribunal est en accord avec la conclusion de l'Administrateur, dont rejet, il y a exclusion de couverture en conformité de l'art 12 para 9 R. pour chacun de ces deux Points 19 et 20.

*21. Moustiquaires manquantes*

- [113] Le Tribunal est en accord avec la conclusion de l'Administrateur, dont rejet de la réclamation de la Bénéficiaire.

*Point 22. Nivellement du terrain*

- [114] Quoique généralement il est exact tel que décidé par l'Administrateur qu'il s'agit d'un ouvrage qui ne fait pas partie intégrante du bâtiment principal et peut requérir l'application de l'exclusion à l'art. 12 para 9 R., c'est d'une part faire abstraction de la question maintenant adjugée sur pente négative du terrain aux présentes et



d'autre part de ne pas alors considérer l'art. 10 para 7 qui stipule couverture de la Garantie de l'obligation de réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

- [115] Dans les circonstances particulières de ce dossier, la décision de l'Administrateur au Point 22 est renversée, et la réclamation de la Bénéficiaire est accueillie.

*Point 23. Absence de gouttières.*

- [116] Le Tribunal est en accord avec la conclusion de l'Administrateur et maintient sa décision qui rejette la réclamation de la Bénéficiaire au Point 23.

*24. Absence poignée, porte du panneau électrique*

- [117] L'Administrateur considère absence d'exigences réglementaires qui prévoit que le panneau de finition du panneau électrique doit être muni d'une poignée et absence de précisions à cet effet dans les documents contractuels, et statue que les travaux qui ont été réalisés par l'entrepreneur respectent les normes en vigueur.

- [118] Il n'est pas nécessaire d'aller plus avant, si l'obligation d'un système électrique, et panneau conséquent, n'emporte pas la nécessité d'une poignée, c'est éviter le sens commun de l'obligation. La réclamation de la Bénéficiaire est accueillie et requiert e plus que l'ensemble du système électrique et son installation soit conforme au code, normes et règles, sans exception.

**E. Existence de Transactions entre Entrepreneur et Bénéficiaires**

- [119] Le Tribunal soulève la caractéristique d'ordre public de protection du Règlement et analyse celui-ci entre autre tenant compte de l'allégation de l'Entrepreneur l'existence possible d'une transaction identifiée, au sens de l'article 2631 C.c.Q.

[120] xx

- [121] Malgré qu'à la preuve documentaire au dossier et à l'ensemble des actes de vente notariés pour transfert de propriété de bâtiments aux bénéficiaires (pièces E-1 à E-3 et E-5) qui stipulent que la 'Transaction' intervenue est annexée, ce n'est pas le cas, et cette Transaction n'est pas déposée au dossier; de même, l'intitulé de la pièce B-10 241212 y fait référence et indique d'autre part 'sujet à une ordonnance de divulgation' sans autre explication (que l'on comprend être de non-divulgation).



- [122] On retrouve à certains documents mention d'une date de septembre 2022 pour cette 'transaction'.
- [123] Le Tribunal souligne que la Cour Suprême a considéré à diverses reprises que l'ordre public de protection comme partiellement édicté dans l'intérêt public et, à ce titre, est non susceptible de renonciation.
- [124] Quoiqu'aucune version de cette 'transaction' n'est pas au dossier du Tribunal, il est d'intérêt de prendre note dans un cadre d'une renonciation incluse à une transaction au sens de 2631 C.c.Q. (alors qu'en autres circonstances la Transaction a autorité de la chose jugée), de l'exception à l'art. 2632 C.c.Q. :
- « 2632. On ne peut transiger relativement à l'état ou à la capacité des personnes ou sur les autres questions qui intéressent l'ordre public. »  
(nos soulignés)
- [125] Et à ce sujet, plus particulièrement dans un cadre du Règlement (art.140 R) qui prévoit de façon expresse:
- « 140. Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement. »
- [126] Cette disposition (140 R) du Règlement s'inscrit d'ailleurs dans la foulée des art. 8 et 9 de notre Code civil (et que la Cour suprême commente <sup>22</sup>) :
- « 8. On ne peut renoncer à l'exercice des droits civils que dans la mesure où le permet l'ordre public.
- « 9. Dans l'exercice des droits civils, il peut être dérogé aux règles du présent code qui sont supplétives de volonté; il ne peut, cependant, être dérogé à celles qui intéressent l'ordre public.»
- [127] Conséquemment, ces références à des 'transactions', incluant dans un acte de vente notarié, ne trouvent pas application dans le cadre du Règlement et dans les circonstances de la Bénéficiaire.
- [128] L'Entrepreneur a cherché à s'appuyer sur certaines lois fiscales et des énoncés à ce sujet sous les actes de vente notariés relativement au non-paiement de taxes sous la *Loi sur la taxe d'accise* (L.R.C. (1985), ch. E-15) (« **Loi Accise et TPS** ») et la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (L.R.Q., c. T-0.1) (« **Loi TVQ** »).
- [129] Certains des actes de vente indiquent, soit :

une déclaration de l'acheteur :



« ...ne s'agit pas de la fourniture d'un immeuble d'habitation au profit d'un particulier »

mais, sous la même clause, une déclaration du vendeur, l'Entrepreneur, dans presque tous ces actes de vente notariés,

« ... qu'il est un constructeur et que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble d'habitation neuf. »

ou, sans les déclarations précitées, que

« ...l'acquéreur s'engage à s'autocotiser et le vendeur n'est pas tenu de percevoir la TPS et la TVQ payable par l'acquéreur puisque l'acquéreur est un inscrit au fichier de la TPS et TVQ et il produira les formulaires appropriés et remettra lesdites sommes aux autorités concernées le cas échéant. »

ou

« ...que les parties font le choix conjointement afin qu'aucune TPS ni TVQ ne soit payable en signant le formulaire FP500 prescrit ... »

(nos soulignés)

- [130] Ce n'est pas au Tribunal de commenter sur des conséquences possibles, soit fiscales ou autres, des choix de non-paiement de TPS ou TVQ effectués sous les actes de ventes notariés ou le choix de participer sous entité corporative à titre d'acheteur.
- [131] Finalement, notons qu'un bénéficiaire qui a conclu un contrat préliminaire avec un entrepreneur qui a adhéré au Plan, que l'entrepreneur soit titulaire ou non du certificat d'accréditation approprié ou qu'il n'ait pas enregistré le bâtiment alors visé, ne perd pas le bénéfice de la Garantie (art. 97 R.).

#### **F. Fausses signatures – contrats de garantie**

- [132] Tel que mentionné, la preuve non contredite est clairement à l'effet que chacune des signatures des bénéficiaires sur le contrat de garantie qui leur est attribué et souligné à la Décision ARB 28JL25 ne sont pas les signatures de ceux ou celles-ci et ont apposées par l'Entrepreneur (généralement deux signatures sous chaque contrat de garantie) en fabrication de faux documents.
- [133] En premier lieu, à ce sujet, quoique l'art 262 C.p.c. (au plus tard avant l'inscription pour instruction et jugement) sous l'art 262 al 2 C.p.c prévoit qu'une déclaration sous serment est requise pour appuyer entre autre la négation d'un signature, la Cour d'appel a reconnu<sup>23</sup> qu'un témoignage à l'instruction peut remédier à l'absence de cette mise en œuvre, jurisprudence citée encore récemment (2024) dans l'affaire *Conteneurs SEA*<sup>24</sup> :



« [6] La jurisprudence établit que l'absence de déclaration sous serment, conformément à l'article 262 du Code de procédure civile, n'est pas fatale à la contestation de la véracité d'une signature et qu'elle peut être palliée par un témoignage rendu sous serment. »

- [134] Mais il y a beaucoup plus dans les circonstances.

## **G. Fausses signatures vs Bonne Foi**

- [135] En droit civil québécois, la notion de bonne foi est codifiée en vertu des articles 6, 7 et 1375 C.c.Q. <sup>25</sup> (et avant sa promulgation (1991), en vertu de plusieurs confirmations jurisprudentielles antérieures de la Cour suprême du Canada <sup>26</sup>).
- [136] La bonne foi doit être appliquée à tous les aspects d'une situation et analysée comme un concept continu. Le principe de l'article 7 C.c.Q. selon lequel aucun droit ne peut être exercé en violation des exigences de la bonne foi n'écarte cependant pas la présomption de bonne foi prévue à l'art 2805 C.c.Q. (inscrit au même chapitre que le régime général de la preuve et des art. 2803 et 2804 C.c.Q. <sup>27</sup> sur le fardeau de preuve):
- « 2805. La bonne foi se présume toujours, à moins que la loi n'exige expressément de la prouver. »
- [137] La présomption de bonne foi est réfutée par une démonstration de l'absence de bonne foi <sup>28</sup>, ce qui est clairement le cas aux présentes.
- [138] Dans les circonstances révélées par la preuve et appréciées globalement, il y a seulement ces fausses signatures pour absence de bonne foi, mais aussi pour conduite malicieuse ou intentionnelle, faute lourde, tenant compte d'autres actions de l'Entrepreneur tel l'installation au Bâtiment d'un faux puits artésien – avec seul un tuyau extérieur factice afin de prétendre à une valve en terre installé hors sol, et relié semble-t-il par une tuyauterie souterraine furtive à un puits artésien d'un autre bâtiment voisin qui fournit illégalement et à l'encontre des conditions contractuelles les deux bâtiments.
- [139] De plus, la notion d'honnêteté (la performance honnête) faisait déjà partie de l'approche (1989) de la Cour suprême <sup>29</sup>. Dans une trilogie de jugements (2014 à 2021) soit *Bashin*, *Callow* et *Wastech* <sup>30</sup>, causes de common law mais sous lesquels la Cour Suprême commente alors spécifiquement les art. 6, 7 et 1375



C.c.Q. pour fins comparatives ce qui permet d'ajouter aux enseignements de la Cour Suprême sur le droit québécois.

[140] Dans *Bashin*, la Cour cible l'obligation de bonne foi lors de la conclusion, et subséquemment lors de la performance et de la terminaison d'une entente (et para. 83 ~ la conduite malicieuse ou intentionnelle – et la conduite inacceptable),

*Callow* (para. 91 ~ la performance honnête et qu'intentionnellement induire en erreur peut comprendre des mensonges, des demi-vérités, des omissions et même du silence, selon les circonstances) cité dans *Wastech* (par. 248)

et *Wastech* (para. 4 ~ l'exécution de bonne foi ... cette obligation découle de la même exigence de justice corrective que l'obligation d'exécution honnête, ... elle s'applique quelles que soient les intentions des parties).

[141] D'abondant, la Cour Suprême dans l'affaire *Takuhikan*<sup>31</sup> (novembre 2024) souligne de nouveau la conduite illégale :

[101] [...] exécuter un contrat de manière malhonnête ou adopter une conduite illégale en toute connaissance de cause sont des exemples de comportements qui sont étrangers à la bonne foi [...]

(nos soulignés – citations omises)

[142] Le jugement phare de la Cour Suprême dans *Houle C Banque Nationale* (1990) souligne l'art. 1024 C.c.B-C qui se lit maintenant, de même texte, à l'art.1434 C.c.Q. :

« 1434. Le contrat valablement formé oblige ceux qui l'ont conclu non seulement pour ce qu'ils y ont exprimé, mais aussi pour tout ce qui en découle d'après sa nature et suivant les usages, l'équité ou la loi. ».

(nos soulignés)

[143] Et plus récemment (2018) la cour Suprême dans l'affaire *Churchill Falls*<sup>32</sup> en appel de la Cour d'appel du Québec, confirme :

« [178] Les tribunaux se sont basés sur l'équité pour reconnaître l'existence d'obligations de bonne foi, de loyauté et de collaboration dans des contrats relationnels [...] À mon avis, l'équité ne se limite pas uniquement aux exigences de la bonne foi et aux obligations de loyauté et de collaboration prévues et visées aux art. 6, 7 et 1375 du C.c.Q. Son contenu, dans un cas donné, ne dépend pas de l'intention présumée des parties; il repose plutôt sur le souci qui anime le droit d'assurer la justice [...] »

(nos soulignés – citations omises)



- [144] Un long historique jurisprudentiel (et doctrinal) confirme donc l'usage de l'équité pour la notion de bonne foi, et l'absence de celle-ci.
- [145] Dans l'arrêt St-Pierre (Hon Bich, Dalphond et Dufresne - 2012 QCCA 1436) dans une affaire qualifiée de stratagème (re : art. 1801 C.c.Q. : dation en paiement) notre Cour d'appel souligne :

[30] [...] il serait contraire à la bonne foi et à l'équité que l'appelant sorte indemne d'une situation générée par son recours à un stratagème [...] contraire à l'ordre public. Lui permettre maintenant d'exercer son recours [...] comme s'il n'avait jamais mis à exécution son subterfuge (ce qui a engendré un imbroglio de taille) serait tout bonnement contraire à la justice et équivaudrait à ignorer sa turpitude. Cela serait même là fouler aux pieds les principes reconnus par la Cour suprême dans l'arrêt *Banque Nationale du Canada c. Soucisse* [7] et par notre cour également, par exemple dans l'arrêt *Richter & Associés inc. c. Merrill Lynch Canada inc.*[8] ou encore dans *Sàfilo Canada inc. c. Chic Optic inc.*[9].

[7] 1981 CanLII 31 (CSC), [1981] 2 R.C.S. 339, p. 359 et s.

[8] 2007 QCCA 124 (CanLII), [2007] R.J.Q. 238.

[9] 2004 CanLII 46683 (QC CA), [2005] R.J.Q. 27.

- [146] Il en est de même au niveau législatif. Le commentaire du Ministre de la justice lors de la promulgation de l'art. 1375 C.c.Q. (précité) est d'intérêt pour nos fins :

« (1375) [...] l'application d'un principe fondamental de notre droit déjà énoncé à l'article 6, à propos de l'exercice des droits civils : celui de la bonne foi qui doit préside en tout temps les actes et relations juridiques.

Équivalent juridique de la bonne volonté morale et intimement liée à l'application de l'équité, la bonne foi est une notion qui sert à relier les principes juridiques aux notions fondamentales de justice.»

## H. Équité –

- [147] Une jurisprudence nombreuse, tant arbitrale que des tribunaux de l'ordre judiciaire, adresse le principe d'équité sous l'art. 116 R, qui se lit :

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

- [148] Le Tribunal souligne les commentaires de Hon. juge Monast dans l'affaire *Dupuis* (révision judiciaire pour excès de juridiction) qui commente quant à l'article 116 R :

« [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)

- [149] Une bref extrait d'un jugement récent (2023) de la Cour Supérieure dans l'affaire *Construction Design 450*<sup>33</sup> dans un cadre de pourvoi en contrôle judiciaire d'une décision arbitrale sous le Règlement (dans cette affaire, un bâtiment détenu en copropriété divise, alors que l'art. 35.1 est le pendant sujet à adaptation qui ne s'écartent pas de l'art. 17.1 R pour nos fins) est certes d'intérêt dans nos circonstances afin de bien cerner 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. »

(nos soulignés)

et en suivi de l'affaire *Dupuis* (précitée), stipule :

[268] [...] ce n'est pas déraisonnable pour un arbitre de faire appel au principe d'équité stipulé au Règlement afin de favoriser un bénéficiaire sans l'appliquer de manière égale afin de favoriser aussi un entrepreneur. »

- [150] Finalement, alors que le Règlement est d'ordre public de protection, il y a un support clair récent de la Cour Suprême (*Ponce* 2023) que la bonne foi est une norme législative d'ordre public<sup>34</sup>.

#### **H. *Demandes de l'Administrateur – rejet, dommages punitifs, et frais extra-judiciaires – Demandes de la Bénéficiaire.***

- [151] L'Administrateur demande en premier lieu de déclarer abusif et dilatoire le moyen préliminaire de l'Entrepreneur dont découle la Décision ARB 28JL25 qui rejette de moyen, et d'autre part une demande que les frais (coûts) de l'arbitrage soient uniquement à la charge de l'Entrepreneur.
- [152] Les bénéficiaires à l'Instruction du 13 décembre 2024, incluant la Bénéficiaire, ont de même pourvu à des demandes similaires et dans un cas comme dans l'autre constitués demandes reconventionnelles. Les Parties ont confirmé juridiction du



Tribunal à adresser ces demandes qui emportent tant abus de procédure que abus sur le fond.

- [153] La Décision ARB Désistement analyse avec motifs les pouvoirs du tribunal d'ordonner des dommages compensatoires, prévoit suite à l'instruction du 13 décembre 2024 une ordonnance de compensation de frais extra-judiciaires et conclut que si requis le Tribunal considérera, tenant compte de la conclusion de fautes lourdes et intentionnelles de l'Entrepreneur dans ces dossiers, adjudication de dommages punitifs dans le cadre des dossiers distincts pour chaque bénéficiaire, incluant celui-ci.
- [154] Le *Code de procédure civile* (C-25.01) (C.p.c.) ne s'applique pas à un tribunal administratif<sup>35</sup> et donc au Tribunal qui est un tribunal statutaire<sup>36</sup> comme nous le rappelle notre Cour d'appel (en 2006)<sup>37</sup> et entre autres de nouveau dans l'affaire *Pickard* en 2012<sup>38</sup> au même effet conséquemment le *Code de procédure civile* ne s'applique pas au Tribunal (sauf dispositions spécifiques<sup>39</sup>), mais le Tribunal peut s'en inspirer lorsqu'opportun.

- [155] A cet effet, on note l'art. 342 C.p.c. qui se lit

« 342. Le tribunal peut d'office ou sur demande, après avoir entendu les parties, sanctionner les manquements importants constatés dans le déroulement de l'instance en ordonnant à l'une d'elles, à titre de frais de justice, de verser à une autre partie, selon ce qu'il estime juste et raisonnable, une compensation pour le paiement des honoraires professionnels de son avocat ou, si cette autre partie n'est pas représentée par avocat, une compensation pour le temps consacré à l'affaire et le travail effectué. »

- [156] La compétence du tribunal sur remboursement de frais extra-judiciaires est de plus récemment supporté par des décisions de la Cour Supérieure en pourvoi de contrôle judiciaire de décisions arbitrales sous le Règlement, telles *Station Mont-Tremblant c. SDC Panache* (2018)<sup>40</sup> et *Consortium MR c. Morissette* (juin 2022)<sup>41</sup>. On comprend alors que les ordonnances de remboursement des frais et honoraires extra-judiciaires par un tribunal arbitral sous l'égide du Règlement sont maintenues par la Cour

(1) Distinction entre Abus de procédure et Abus sur le fond

- [157] On distingue un abus sur le fond du litige qui peut emporter des dommages punitifs ou exemplaires si les conditions d'exercice sont rencontrés, de l'abus du droit d'ester en justice, source potentielle de dommages-intérêts compensatoires.



- [158] Le prisme de l'art. 51 C.p.c qui est le sujet principal des décisions des tribunaux de l'ordre judiciaire, dans un cas de rejet pour abus de procédures (il y a un nombre de remèdes moins drastiques que le rejet prévus à l'art. 54 C.p.c.) se doit d'être une mesure d'exception réservée au cas les plus clairs ou manifestes.
- [159] L'arrêt de principe sur abus *Viel*<sup>42</sup> la Cour d'appel distingue l'abus du droit d'ester en justice l'abus du droit d'ester en justice est une faute commise à l'occasion d'un recours judiciaire l'abus sur le fond du litige qui intervient avant que ne débutent les procédures.

### (2) Frais extra-judiciaires.

- [160] Des dommages compensatoires pour abus de procédure ont déjà été adjugées en suivi de l'Instruction du 13 décembre 2024. Toutefois, dans un cadre particulier du présent dossier, Au vu du dossier, il n'est pas approprié de pourvoir à compensation pour abus de procédure.

### (3) Dommages punitifs

- [161] Les dommages-intérêts punitifs (dommages exemplaires) demeurent une exception et ne peuvent être accordés que s'ils sont expressément autorisés par une loi<sup>43</sup>.
- [162] Il est plutôt rare que des dommages-intérêts punitifs soient octroyés pour une atteinte illicite à un droit reconnu par la *Charte des droits et libertés de la personne* (RLRQ c C-12) et même demandés tenant compte du difficile fardeau de preuve prévu à son article 49 al. 2 soit de prouver une atteinte illicite et intentionnelle à un droit :

« 49. Une atteinte illicite à un droit ou à une liberté reconnu par la présente Charte confère à la victime le droit d'obtenir la cessation de cette atteinte et la réparation du préjudice moral ou matériel qui en résulte.

En cas d'atteinte illicite et intentionnelle, le tribunal peut en outre condamner son auteur à des dommages-intérêts punitifs.

- [163] L'article 1621 C.c.Q. établit les critères dont il faut tenir compte pour évaluer le quantum des dommages punitifs : la gravité de la faute du débiteur, sa situation patrimoniale, l'étendue de la réparation à laquelle il est déjà tenu envers le créancier ainsi que, le cas échéant, le fait que la prise en charge du paiement réparateur soit, en tout ou en partie, assumée par un tiers.



- [164] La Cour d'appel <sup>44</sup> a adjugé des dommages punitifs sans qu'une preuve analysée en cours d'Instruction permette une connaissance approfondie de la situation patrimoniale d'un débiteur.
- [165] Dans les circonstances, la preuve est claire, convaincante et non-contredite de faute lourdes, intentionnelles de l'Entrepreneur (voir art. 1474 C.c.Q.<sup>45</sup> et inter alia l'arrêt de la Cour Suprême sous l'affaire *Finney* (précitée, Cour Suprême, 2004 <sup>46</sup>) et le Tribunal considère approprié d'adjudger des dommages punitifs payables par l'Entrepreneur à la Bénéficiaire.

## X. CONCLUSIONS

- [166] Tel que mentionné précédemment aux présentes, il y a faute lourde et intentionnelle de l'Entrepreneur dans les circonstances, non seulement sur ces fausses signatures de tous les contrats de garantie précités, mais aussi que l'on retrouve dans les témoignages et preuve documentaire.
- [167] CONSIDÉRANT les demandes de l'Administrateur et de la Bénéficiaire respectivement d'abus de procédure et d'abus déterminé sur le fond,
- [168] CONSIDÉRANT que les conséquences de fausses signatures sur la documentation déposée au dossier relativement à des formulaires de contrats de garantie attribués respectivement à des bénéficiaires, n'affectent pas la couverture du Plan en faveur des Bénéficiaires, au contraire,
- [169] CONSIDÉRANT qu'il y a preuve non-contredite de la mauvaise foi et faute lourde et intentionnelle de l'Entrepreneur,
- [170] CONSIDÉRANT tant les motifs et analyse à la Décision ARB 28JL25 qu'à la Décision ARB Désistement,
- [171] CONSIDÉRANT que prises en charge par GCR de certains éléments sur bâtiments du Projet Chanteclair ont été confirmées par le Tribunal sous la Décision ARB Zieg-Bernholtz et qu'à la connaissance du Tribunal une sélection d'intervenants a déjà été effectuée suite à appel d'offres par GCR,
- [172] On doit noter que le rôle du Tribunal n'est pas de déterminer la responsabilité de l'Entrepreneur qui peut découler d'autres lois ou forum et alors hors la compétence du Tribunal, mais bien d'agir quant à un différend portant sur une décision de



l'Administrateur concernant une réclamation, et donc de déterminer s'il y a manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles afin de circonscrire la couverture de la Garantie.

- [173] Le Tribunal d'arbitrage réservant les droits des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur de porter leurs prétentions devant les tribunaux de droit commun tel quant des sujets de différend entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur tel entre autre qu'identifiées sous correspondance du procureur alors des Bénéficiaires, Cohen Légal Inc. (28 octobre 2024, pièce B-11 241212) sujet entre autre aux règles de la prescription civile et de droit commun, sans que cette affirmation ne puisse être interprétée comme étant une opinion, dans un sens ou dans l'autre, sur le bien-fondé des réclamations de la Bénéficiaire et de l'Entrepreneur ou ayants-droits, alors quant au fond.
- [174] Le Tribunal considère approprié d'allouer remboursement de frais d'expertise tant sous facturation de la firme DBloc (Annexe IV, DécisionAdm 8989) que dans un cadre de la présente décision arbitrale Au vu du dossier, si requis en équité, et de l'utilité des rapports déposés, principalement le Rapport Nached, pour un montant de 5 344, 93\$.

## **XII. COÛTS D'ARBITRAGE**

- [175] Tel que précité, dans les circonstances des présentes et des Décisions ARB 28JL25 et Décision ARB Désistement, les coûts et frais de l'arbitrage sont à la charge de l'Entrepreneur.

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

- [176] **ACCUEILLE** les demandes de la Bénéficiaire quant aux Points 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 22 et 24.
- [177] **MAINTIEN** les conclusions de l'Administrateur qui rejettent les réclamations de la Bénéficiaire quant aux Points 15,16,19,20, 21 et 23.
- [178] **ORDONNE** prise en charge immédiate par l'Administrateur de l'ensemble du parachèvement ou corrections des réclamations et demandes de la Bénéficiaire accueillies aux présentes, sans autre avis ou délai, et sauf obligation législative



sans appel d'offres autrement prévu au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

- [179] **ORDONNE** le paiement par l'Entrepreneur sur facturation par l'Administrateur de tous frais et coûts reliés à ces prises en charge, incluant charges administratives GCR, et incluant la Réserve au présent dispositif.
- [180] **ORDONNE** le paiement par l'Entrepreneur à la Bénéficiaire pour des frais d'expertise pour un montant de 5 344,93\$ et de frais de relogement et d'entreposage (*inter alia* en conformité de l'art. 10 para 6 du Règlement) pour un montant de 6 393,00 \$, soit un total de 11 737,93\$ à cette Ordonnance.
- [181] **de ORDONNE** le paiement par l'Entrepreneur à la Bénéficiaire d'une somme de dix mille dollars (10 000 \$) à titre de dommages-intérêts punitifs (dommages exemplaires) dans un délai de dix (10) jours de la date des présentes, requérant transmission au Tribunal d'une preuve de remise de cette somme, et **CONSERVANT** juridiction jusqu'à plein paiement.
- [182] **ORDONNE** que les coûts du présent arbitrage soient assumés par l'Entrepreneur, 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 dix (10) jours.
- [183] **ORDONNE** dans les circonstances particulières des présentes, que le paiement par l'Entrepreneur des coûts et frais du présent arbitrage, des dommages et frais d'expertise accordés à la Bénéficiaire, soit une condition additionnelle aux conditions de la suspension de l'annulation d'adhésion de l'Entrepreneur au plan de garantie visé par le Règlement sous la décision arbitrale interlocutoire du Tribunal en date du 10 février 2025.
- [184] **RÉSERVE** à GCR 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.

DATE: 23 septembre 2025.



M° Jean Philippe Ewart, Arbitre

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)  
Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC)  
Jean Philippe Ewart, Arbitre

Dossier n°: en rubrique  
Date : 23 septembre 2025



<sup>1</sup> *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 une 'Décision arbitrale de Suspension' du soussigné.

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

<sup>3</sup> Idem, articles 20, 36 et 120 du Règlement.

<sup>4</sup> 9264-3212 Québec Inc. c. Moseka 2018 QCCS 5286, paragr. 20 et 24.

<sup>5</sup> *Loi d'interprétation* L.R.Q. c. I-16

<sup>6</sup> VOIR entre autres : *La Reine c. Golden*, 1986 CanLII 50 (CSC), [1986] 1 R.C.S. 209, - « ... une conclusion réalisable et compatible avec les objectifs évidents de la loi en cause » pp. 214 et 215; *Québec (Communauté urbaine) c. Corp. Notre-Dame de Bon-Secours*, [1994] 3 R.C.S. 3, « ... donner effet à l'esprit de la loi et au but du législateur » p.17; *Canada c. Loblaw Financial Holdings Inc.*, 2021 CSC 51 « ... suivant leur sens ordinaire et grammatical et de manière à s'harmoniser avec leur contexte global et les objets de la LIR » ndlr LIR : Loi, para 3.

<sup>7</sup> *Stubart Investments Ltd. v. The Queen*, [1984] 1 SCR 536, p. 578.

<sup>8</sup> R. c. J.D., 2022 CSC 15, par. 21-23.

<sup>9</sup> *Garantie Habitation du Québec Inc. c. LeBire, et Piquette et al*, [2002] J.Q. no 3230 (C.S.).

<sup>10</sup> Idem, *Dupuis*, para 75.

<sup>11</sup> *Habitations Sylvain Ménard inc. c. LeBire* 2008 QCCS 2686.

<sup>12</sup> Op. cit. *Desindes*, supra, note 1.

<sup>13</sup> Idem, *Desindes*, par. 33. L'Honorable Rayle fait référence en note à l'article 18 (7) du Règlement, qui a été par la suite remplacé par une combinaison d'une nouvelle rédaction des paras. 5 et 6 de l'article 18.

<sup>14</sup> Op. cit. supra, note 1, les arrêts *Descindes* et *MYL Développements*.

<sup>15</sup> Dans de nombreux arrêts, déjà avant l'adoption de notre Code civil, par exemple sous *Garcia Transport Ltée c. Co. Trust Royal*, [1992] 2 R.C.S. 499, pp. 522-528.



<sup>16</sup> Pr P.A. Côté, *Interprétation des lois* (2e éd. 1990), pp. 231 et 232, cité dans *Garcia Transport* (précité).

<sup>17</sup> Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008. VOIR aussi Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 3e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 2007.

<sup>18</sup> *Bartolone c. Cayer*, 2018 QCCA 137, para. 5.

<sup>19</sup> *Groupe-Conseil Génipur inc. c. Ville de Montréal*, 2022 QCCS 2624, parag. 20.

<sup>20</sup> *Bartolone c. Cayer*, 2018 QCCA 137

<sup>21</sup> *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, [2007] 3 RCS 461, para. 42. Voir aussi, Supra note 17.

<sup>22</sup> « Le respect de l'ordre public est érigé par le droit privé en norme impérative d'application générale (voir les art. 8 et 9 C.c.Q.) »

*6362222 Canada inc. c. Prelco inc.* [2021] 3 RCS 3, par. 42.

<sup>23</sup> *Diatta c. Cohen*, 2014 QCCA 2120, par. 5;

<sup>24</sup> *Conteneurs SEA inc. c. Nastase* 2024 QCCQ 2080

<sup>25</sup> Code civil :

« 6. Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi. »

« 7. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi. »

« 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. »

<sup>26</sup> Voir entre autres : *Banque Nationale du Canada c. Soucisse et autres*, 1981 CanLII 31 (CSC), [1981] 2 R.C.S. 339, *Banque Nationale du Canada c. Houle*, [1990] 3 R.C.S. 122, *Banque de Montréal c. Bail Ltée*, 1992 CanLII 71 (CSC), [1992] 2 R.C.S. 554.

<sup>27</sup> « 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

<sup>28</sup> *Finney c. Barreau du Québec*, 2004 CSC 36 (CanLII), [2004] 2 RCS 17, par. 36.

<sup>29</sup> *Bank of Montreal v. Kuet Leong Ng*, [1989] 2 S.C.R. 429, Gonthier J., p. 436.

<sup>30</sup> *Bhasin v. Hrynew* [2014] 3 SCR 49, *C.M. Callow Inc. v. Zollinger*, 2020 SCC 45, *Wastech Services Ltd. v. Greater Vancouver Sewage and Drainage District*, 2021 SCC 7.

<sup>31</sup> Québec (Procureur général) c. *Pekuyakamiulnuatsh Takuhikan* 2024 CSC 39

Société pour la restauration générale (S.R.G.)

Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC)

Jean Philippe Ewart, Arbitre

Dossier n° : en rubrique  
Date : 23 septembre 2025



<sup>32</sup> *Churchill Falls (Labrador) Corp. v. Hydro-Québec*, 2018 SCC 46.

<sup>33</sup> *Groupe Construction Design 450 inc. c. Morissette* 2023 QCCS 3827, Hon. Gary D.D. Morrison, j.c.s.

<sup>34</sup> *Ponce c. Société d'investissements Rhéaume ltée*, 2023 CSC 25.

Voir aussi *Op. cit Québec (Procureur général) c. Pekuakamiulnuatsh Takuhikan*, para. 104.

<sup>35</sup> Voir par exemple *Mitchell c. Sandvest-Bruvest Reg'd* [1992] R.J.Q. 193; voir aussi *Chrysler c. Fattal*, [1992] R.D.J. 409 (C.A.).

<sup>36</sup> En plus du terme « tribunal administratif », on réfère *inter alia* dans divers textes au terme de « tribunal d'origine législative » auquel fait référence la juge Langlois en référence au Règlement dans l'arrêt *Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle* 2008 QCCS 3274, par. 23.

<sup>37</sup> *Skelling c. Québec (Procureur général)* 2006 QCCA 148, par.10.

<sup>38</sup> *Pickard c Olivier* 2012 QCCA 28, Hon. Dalphond J.C.A. [référant à 9103-0049 Québec inc. c. Cour du Québec, [2009] R.D.I. 803 2009 C.S.].

<sup>39</sup> , tel qu'il peut être spécifiquement prévu au Règlement par exemple pour fins d'homologation (article 121 du Règlement; voir aussi l'article 119 (4)).

<sup>40</sup> *Station Mont-Tremblant c Syndicat Des Copropriétaires Panache (Bâtiments 5 et 6)* 2018 QCCS 1390, Hon. E. Castiglio, j.c.s.

<sup>41</sup> *Consortium MR Canada ltée c Morissette* 2021 QCCS 2847, Hon. P. Bélanger, j.c.s.

<sup>42</sup> Op. cit. *Viel c. Les Entreprises Immobilières du Terroir ltée*.

<sup>43</sup> Uniquement à titre d'exemples, non exhaustifs, en plus de la *Charte des droits et libertés de la personne*, on peut citer la *Loi sur la Règle du logement* ou la *Loi sur la protection du consommateur*.

<sup>44</sup> *Mercier c. Singh*, 2018 QCCA 666, par.

<sup>45</sup> « 1474. Une personne ne peut exclure ou limiter sa responsabilité pour le préjudice matériel causé à autrui par une faute intentionnelle ou une faute lourde; la faute lourde est celle qui dénote une insouciance, une imprudence ou une négligence grossières. »

Elle ne peut aucunement exclure ou limiter sa responsabilité pour le préjudice corporel ou moral causé à autrui. »

<sup>46</sup> *Finney c. Barreau du Québec*, Supra note 28.

