

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION 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

Dossiers n°: Soreconi
241304001, 241908002
240411002, 240411003,
240411004

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC.
(« Entrepreneur »)

c.

ABRAHAM JOSEPH ZIEG ET SARAH RIVKA FELDMAN
(« Bénéficiaires »)

et

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

Arbitre :

Me Jean Philippe Ewart

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 (en partie):

Me Jonathan Cohen, Cohen Legal Inc.

Date de la décision arbitrale : 5 février 2026.



BÉNÉFICIAIRES : **ABRAHAM JOSEPH ZIEG ET SARAH RIVKA FELDMAN**
6370, de Vimy Avenue
Montréal, (Québec)
H3S 2R6

ENTREPRENEUR: **MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC.**
215, rue Murray, bur. 302
Montréal (Québec) H3C 2C9
Attention : M^e Kristina Vitelli

ADMINISTRATEUR : **LA GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE**
(GCR)
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1
Attention: M^e Valérie Lessard, Contentieux
Direction des services juridiques GCR
Me Martin Thibeault, Thibeault Avocats Inc.

*Demande des Bénéficiaires (2024) lors de l'Instruction au mérite initiale et Demande reconventionnelle des Bénéficiaires, 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.

*Réception du Bâtiment articles 8, 9 et 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs («**Règlement**»), et détermination unilatérale de l'Administrateur; 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 les bénéficiaires qui ne peut leur être opposé en certaines circonstances article 19.1 du Règlement.

*Demandes de condamner l'Entrepreneur à abus de procédure, abusif et dilatoire.
Demandes de condamner l'Entrepreneur à tous les frais d'arbitrage.*

Prises en charge - articles 10 et 18 du Règlement.

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
- IV. LITIGE
- V. FAITS PERTINENTS ET RAPPORTS
- VI. LE RÈGLEMENT

VII. PRÉTENTIONS DES PARTIES ET DE GCR

- 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. *Hors de juridiction et de compétence*
- D. *Concepts généraux pour analyse*
- E. *Réception du Bâtiment*
- F. *Les Points considérés*
- G. *Existence de Transactions entre Entrepreneur et Bénéficiaires*
- H. *Fausse signatures – contrats de garantie*
- I. *Fausse signatures vs Bonne Foi*
- J. *Équité*
- K. *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 (2024) et d'une demande de l'Entrepreneur de suspension d'une décision de l'Administrateur d'annulation de son adhésion au Plan (« **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 le « **Projet Chanteclair** », à Ste-Agathe-des-Monts.
- [2] Le Projet Chanteclair se compose de huit (8) résidences unifamiliales et de certains éléments communs (tels piscine, stationnement, accès).
- [3] Les Bénéficiaires sont propriétaires du Bâtiment situé à l'adresse civique 2007 rue Interlaken, ville de Ste-Agathe-des-Monts (le « **Bâtiment** » ou « **2007** »), maison unifamiliale isolée, donc s'inscrivant dans l'identifiant sous le Règlement de « bâtiment non détenu en copropriété divisé par le bénéficiaire de la Garantie ».
- [4] Les décisions de l'Administrateur aux présentes sont initialement identifiées par l'Administrateur (mars à juillet 2024) à titre de dossier 193926-10662, et par la suite (septembre à novembre 2024) à son dossier 193926-11848.
- [5] 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.
- [6] 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.
- [7] D'entrée de jeu, certaines réclamations de remboursement des Bénéficiaires n'ont pas été reconnues et sont rejetées par l'Administrateur dans ses décisions au présent dossier, et ce à tort, le Tribunal se référant à la décision de l'Administrateur du 21 février 2024 fixant une date de réception du Bâtiment au 11 juin 2023. Nous y reviendrons à la rubrique 'Analyse & Motifs'.
- [8] La conclusion principale aux présentes est une Ordonnance de prise en charge complète du Bâtiment par l'Administrateur pour parachèvement et correctifs (la « **Prise en charge** »).



II. MANDAT ET JURIDICTION

- [9] 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-1.1), quant à réclamations pour couverture sous le plan de garantie au Règlement (« **Garantie** » ou « **Plan** ») sous demandes d'arbitrage déposées auprès de la Société pour la résolution des conflits Inc. (Soreconi) (« **Soreconi** » ou « **Centre** »).
- [10] Le Tribunal est saisi par nominations ou substitution du soussigné par le Centre. Aucune objection à la compétence du Tribunal n'est soulevée au mérite, et juridiction est confirmée.

III. DÉROULEMENT PROCÉDURAL CONNEXE ET DÉCISIONS ARBITRALES PRÉCÉDENTES

- [11] 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
- [12] 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'accréditation (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** »).
- [13] Une partie de la preuve documentaire lors de l'Instruction de cette décision arbitrale sur demande de suspension couvre des éléments du Projet Chanteclair.
- [14] 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.

- [15] De conséquence, la Décision ARB 10Fev25 Moishe a un impact sur divers aspects du Projet Chanteclair.
- [16] De même, le Bâtiment et un deuxième bâtiment 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 des Bénéficiaires (avec égards, et uniquement afin de faciliter lecture, quelquefois, « **Zieg** »).
- [17] 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 éloquentes 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.
- [18] 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.
- [19] 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** »).
- [20] 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.



- [21] 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** »).
- [22] 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.
- [23] 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.
- [24] 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 cinq (5) bénéficiaires à cette Instruction, incluant Zieg.
- [25] 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

- [26] Les présentes sont en suivi de décisions de l'Administrateur du 21 février 2024 (quelquefois, « **DecisionAdm1** »), 15 mars 2024 (Cahier Adm 453pp) (« quelquefois, « **DécisionAdm2** ») et 30 juillet 2024 (sous le dossier GCR no. 193926-10662), et les 25 septembre 2024, 11 octobre 2024 et 25 octobre 2024 (sous le dossier GCR no. 93926-11848) (les « **DécisionsAdm** ») et nonobstant désistement par l'Entrepreneur de ses demandes d'arbitrage, l'ensemble demeure sous demande reconventionnelle des Bénéficiaires..
- [27] Le Tribunal pourvoit à une analyse de la preuve et adjudication aux rubriques « Analyse & Motifs » et « Conclusions » ci-dessous.



V. FAITS PERTINENTS ET RAPPORTS

Certains Faits Pertinents

- [28] Les Bénéficiaires signent un contrat préliminaire [intitulé "Preliminary Contract (pre-sales of Project)" et sous-titré "Promise to purchase"] qui n'est pas sur formulaire pré-imprimé GCR, daté du 21 octobre 2020 avec une 'Schedule B' d'inclusions et options, incluant entre autres une option pour 'Finished basement' pour un prix additionnel de 50 000\$, et des plans de InForm (D. Grenier, architecte - Fabrique d'Architecture Urbaine (planches A-100 et A-101).
- [29] Un formulaire pré-imprimé GCR de contrat de garantie est déposé (pièce A-2 Cahier 240621) et, lors de l'Instruction du 13 décembre 2024, la preuve est claire que les signatures des Bénéficiaires sur ce contrat de garantie sont de fausses signatures inscrites par l'Entrepreneur.
- [30] 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 entre autres est sujet de la Décision ARB 28JL25 et de la Décision ARB Désistement subséquente. Nous y reviendrons.
- [31] Dans le cadre du Projet Chanteclair, les contrats préliminaires s'échelonnent en chronologie de 2020 (M. Aisenstark, J. Bitton et Zieg) à Septembre 2022 (E. Bernholtz et M. Delmar), alors que les faux contrats de garantie sont tous de 2023, et que les actes de vente notariés pour les bâtiments sont tous en avril 2023.

Rapports

- [32] Un rapport d'expertise de Boyer et Fils Inc. mandaté par les Bénéficiaires et daté du 9 novembre 2023 (Annexe III de la DécisionAdm1 pièce A-17.1) qui précède la DécisionAdm1 qui identifie une problématique majeure, lié à la qualité et quantité d'eau et confirme que le puits du 2007 alimente en eau, la maison voisine, le 2011 rue Interlaken, avec annexes A à J incl., incluant confirmation que les analyses d'eau bactériologique, physico-chimique esthétique et santé (annexe F) démontrent « une eau non conforme au niveau bactériologique » et hors norme au niveau sanitaire (« turbidité dépasse grandement la limite acceptable ») et « par la même occasion une eau extrêmement ferreuse et acide » (« **Rapport Boyer** »).
- [33] Un rapport d'inspection de la firme D Bloc daté du 28 juin 2023 (Annexe IV DecisionAdm2, et pièce A-14 Cahier 240612) identifiant des problématiques à la station de pompage, au remblai du champ d'épuration, à une conduite de drainage connectée à tort au système septique, à la couverture de la fosse septique et membrane de fondation (« **Rapport Bloc** »)



[34] En plus d'une « Étude de ruissellement et plan de drainage » de Solutions Environ-Max, mandaté par l'Entrepreneur, de 24 pages, sous la signature de M. Blondin, T.P. daté du 2 février 2021, pour le lot 5 747 046 (ndlr : par la suite, le Bâtiment) qui souligne entre autre les pentes négatives du 2007, la preuve non contredite indique que M. Blondin (« **Rapport Blondin** ») a procédé à une inspection du système de fosse septique le 5 juillet 2023 et informé en présence de représentants de l'Entrepreneur et une des Bénéficiaires (S. Feldman) que la fosse septique n'était pas correctement configurée ni opérationnelle (pièce A-5 Cahier 240612).

[35] Un rapport d'inspection de Inspectnorm Inc., mandaté par les Bénéficiaires, de 99 pages, sous la signature de M. Nached, ingénieur civil et Maitrise en gestion de la construction, daté du 5 juillet 2023, (Annexe III DecisionAdm2, et pièce A-15 Cahier 240612) détaille l'ensemble des problématiques du Bâtiment (et insère plus de 116 photographies en extérieur et intérieur et 15 photos de localisation générale), recommande *inter alia* tenant des problématiques soulevées d'obtenir des certificats (i) de bon fonctionnement et de conformité de l'emplacement de la fosse septique et de la chambre d'épuration, (ii) de tests de qualité d'eau, et (iii) d'une installation de pompe de pression avec système de filtrage d'eau (le « **Rapport Inspectnorm Nached** »).

[36] Le Rapport Inspectnorm Nached d'autre part indique :

« Travaux extérieurs à compléter. Construire des murs de soutènement avec :

- des drains, afin de protéger le bâtiment contre le glissement du terrain et l'accumulation d'eau vis-à-vis des fenêtres du sous-sol et le mur de fondation;
- Corriger la pente négative du terrain extérieur qui draine l'eau pluviale vers le bâtiment »

[37] Un rapport de Ingéniaat, Génie-Conseil , mandaté par l'Entrepreneur, daté du 12 avril 2024 sous la signature de S. Saint-Hilaire, ing.. qui « ...se veut un récapitulatif des opinions professionnelles communiquées au moment des visites du site à la demande de l'entreprise, Construction Swimko, ...spécifiquement à commenter les aspects touchant les aménagements extérieurs, les installations de traitement sanitaire et les sources d'alimentation en eau des différentes propriétés réalisées par l'entreprise sur les rues d'Interlaken, croissant de l'Achigan et croissant du Butor à Sainte-Agathe-des-Mont. » (« **Rapport Ingéniaat Saint-Hilaire** »).



[38] Le Rapport Ingénierat Saint-Hilaire pourvoit à observations et recommandations (sur six (6) lots du Projet Chanteclair, soit les lots 5 747 052, 5 747 045, 5 746 824, 5 747 040, 5 747 046 (le Bâtiment) et 5 747 049) quant aux :

- Puits artésien, incluant un puits pas utilisé (sans identifier sur quel lot) avec constat « que la proximité de ce puits (moins de 15m) avec un composant de l'installation de traitement sanitaire le rend effectivement non utilisable » et qu'il est requis d'obturer les puits non utilisés conformément aux exigences du *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection* (RPEP Q-2, r.35.2) et confirmer le respect des distances de protection.
- Mur de soutènement, « ... construits sans soin. Il s'agit plutôt souvent d'un amoncellement de blocs de pierre ..., [sur] des talus trop abrupts, aucune membrane ... » ce qui va requérir « reprofilage des terrains ».
- Pente négative et drainage des eaux de surfaces, requérir « reprofilage des terrains » « ... secteurs sont mal drainés, l'eau s'accumule en surface du terrain à plusieurs endroits. Les profils d'égouttement ne sont pas déterminés. »
- Margelles aux fenêtres du sous-sol, « dessus ... trop bas et permet à l'eau en surface du terrain d'y ruisseler. Elles ne semblent pas fixées mécaniquement à la fondation du bâtiment. Les matériaux granulaires utilisés au fond de la margelle ne sont pas assez perméables » et plus.
- Installation de traitement sanitaire, constat de « situations anormales suivantes sur la majorité des installations ».

[39] Le Tribunal a pris soin de citer certains extraits de ces rapports qui sont souvent des constats visuels et qui soutiennent que la date de réception du Bâtiment unilatérale déterminée par l'Administrateur est à tort, difficilement compréhensible, tel que plus amplement analysée à la rubrique 'Analyse et Motifs' ci-dessous.

[40] Le Tribunal considère que chacun des Rapport Boyer, Rapport Bloc, Rapport Blondin, Rapport Inspectnorm Nached et Rapport Ingénierat Saint-Hilaire rencontrent les critères de caractérisation de rapport d'expertise pour les sujets qui y sont respectivement couverts (et, d'abondant, sont de même constats pour plusieurs sujets conjoints).

VI. LE RÈGLEMENT

[41] Le Bâtiment étant une résidence unifamiliale (soit un « bâtiment non détenu en copropriété divise »), l'ensemble du Contenu de la Garantie (couverture, exclusions, limites, mise en œuvre et recours) se retrouvent principalement aux articles 7 à 24 incl. du Règlement.

[42] 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.

- [43] La décision arbitrale est finale et sans appel ³ et lie les parties dès qu'elle est rendue.
- [44] L'arbitrage au Règlement est *de novo* ⁴ 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 DE GCR

A. Entrepreneur

- [45] Les prétentions initiales de l'Entrepreneur se retrouvent à la Décision ARB 28JL25 et Décision ARB Désistement.

B. Bénéficiaires

- [46] Le procureur des bénéficiaires, incluant les Bénéficiaires, 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.
- [47] 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.
- [48] Les Bénéficiaires ont dénoncés par écrit à diverses reprises à l'Entrepreneur et l'Administrateur et ont témoigné qu'ils ont dû (i) entreposer certains de leurs biens, entre autre tenant compte de rénovations de leur résidence principale urbaine en 2023, et d'autre part par la suite louer un autre chalet pour saison hivernale et un possible perte de loyer pouvant découler du Bâtiment ~ le Bâtiment n'étant pas habitable, incluant les problématiques de la qualité de l'eau, de la sécurité des



habitants, et les nombreux points de réclamations incluant identifiées aux DécisionsAdm et sous liste non exhaustive aux présentes.

- [49] Les Bénéficiaires contestent par reconventionnelle et réclament (i) correctifs ou parachèvement, (ii) compensation pour relogement, entreposage de biens et frais d'expertise et (iii) de l'Entrepreneur, dommages sur abus.

C. Administrateur

- [50] 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 était initialement le demandeur en l'instance (*versus* art. 123 al.1 R.).

VIII. QUESTIONS SOUS ÉTUDE

- [51] Dans les circonstances, quelle est la date de réception du Bâtiment au sens du Règlement?
- [52] 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 ?
- [53] 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 aussi la Décision ARB 28JL25.
- [54] Qu'en est-il d'un abus de fond, et s'il en est, de ses conséquences - *inter alia* voir aussi la Décision ARB 28JL25.

IX. ANALYSE ET MOTIFS

A. Principes d'interprétation

- [55] 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)

[56] 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 dans les circonstances des contrats préliminaires, contrats de garantie et actes de vente notariés relatifs au Projet Chanteclair.

[57] La Cour Suprême du Canada a maintes fois repris ⁶ l'application du modern principle énoncé par le professeur Driedger (E.A. Driedger *Construction of Statutes* (2e éd. 1983)), qui fait consensus en tant que méthode d'interprétation législative depuis l'arrêt phare de *Stuart 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. » ⁷ (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 ⁸.

[58] 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 réglementaire, 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

[59] 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 ⁹, 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) ¹⁰ :

« [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)



[60] 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.

[61] Notre Cour supérieure y porte attention, entre autres dans l'arrêt *Habitations Sylvain Ménard* ¹¹ 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.

[62] 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. »

[63] Notre Cour d'appel sous la plume de Madame la juge Rayle (J.C.A.) dans l'affaire *Desindes* ¹² 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... » ¹³

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

C. Hors de juridiction et de compétence

[65] Certains documents au présent dossier réfèrent à 9478-6423 Québec Inc. à titre d'acheteur. L'extrait du Registre des entreprises du Québec indique que les Bénéficiaires sont les deux bénéficiaires ultimes identifiés.

[66] Le Tribunal a souligné que ce n'est pas à celui-ci 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, voir la Décision ARB 28JL25.

- [67] Lors de l'Instruction du 13 décembre 2024, la preuve non-contredite, tant documentaire (pièce B-11) qu'en témoignages, indique qu'un montant (31 681\$) a été retenu par le notaire instrumentant lors de l'acte notarié du Bâtiment tenant compte que des éléments communs au Projet Chanteclair (soit entre autres une aire de jeux, une piscine, un gazebo et un cour de basketball - qui se devaient d'être sur deux lots pré-identifiés (avec si requis alternatives identifiées)), propriétés d'une entité corporative dont les huit (8) bénéficiaires du Projet seraient co-propriétaires et que ceux-ci n'avaient pas été alors construits.
- [68] Le Tribunal a souligné que cet engagement de l'Entrepreneur d'assurer des éléments communs dans un cadre de participation corporative est exclu de la couverture du Plan, et d'ailleurs du Plan dans son ensemble, et conséquemment hors de la juridiction et compétence du Tribunal sous le Plan dans les circonstances.
- [69] D'abondant, les exclusions de Garantie applicables au Bâtiment prévoient entre autre à l'art.12, para 9 R., l'exclusion des espaces de stationnement [...] et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures [...].
- [70] Nous reviendrons aussi à ce même article 12 para 9 sur l'exclusion de la couverture de la Garantie du système de drainage des eaux de surface du terrain, mais plus particulièrement sur l'exception à cette exclusion dans les cas de la pente négative du terrain qui demeure alors incluse à la couverture.

D. Concepts généraux pour analyse

- [71] Que nous soyons en présence d'un contrat de vente ou d'entreprise dans les circonstances du Règlement, la garantie prévue est applicable tant par l'effet de l'art. 1794 C.c.Q. qui assujetti la vente par un entrepreneur d'un fond et immeuble d'habitation aux règles du contrat d'entreprise relatives aux garanties et qui y inclut le promoteur immobilier – de même que de l'art. 2124 C.c.Q :

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

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



[72] 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 pré-réception;

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 pré-réception;

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 et caractères gras)

[73] 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 en certaines circonstances, de perte graduelle), période qui se rattache à la réception du bâtiment, et de l'application de différents articles du *Code civil*.

E. Réception du Bâtiment

[74] Il est à noter que dans le présent dossier, le conciliateur initialement associé au dossier, M. Rémy Boyer, ing. a quitté son emploi auprès de GCR avant que la décision de l'Administrateur soit émise, et que Mme C. Beausoleil-Carignan, T.P., inspectrice-conciliatrice qui a témoigné à titre d'auteur des DécisionsAdm a possiblement eu sur cette question qu'accès aux notes de celui-ci (voir DécisionAdm 848.2 p11/24), ce que le Tribunal ne peut toutefois confirmer ou inférer.

[75] L'art. 8 R définit :

«**réception du bâtiment**»: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger.

«**fin des travaux**»: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs au bâtiment sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

[76] 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.

[77] 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 ¹⁷ alors que le Règlement est d'ordre public.

[78] L'aspect distinctif du Règlement relatif à la réception du Bâtiment, est de procéder préalablement à une inspection pré-réception 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)

[79] Dans les circonstances, la pré-réception est par écrit sur formulaire de l'administrateur et celui-ci a été contresigné "avec réserve" et le Tribunal souligne que des commentaires manuscrits de travaux correctifs ou de parachèvement (et certains difficiles à lire) sont insérés à toutes les rubriques sauf une (6. Garage).

[80] Qu'il y ait une date convenue de 'Fin des travaux' au formulaire pré-réception on ne peut s'y contraindre alors que cet avancé de l'Entrepreneur, même acceptée par les Bénéficiaires, ne peut leur être opposée alors que clairement ce n'est à cette date et longuement par la suite, pas le cas.

[81] On note, d'abondant, la dénonciation des Bénéficiaires du 19 juillet 2023 (13 Points) (annexe I, DécisionAdm 30JUIL24), qui stipule entre autres (et à titre d'exemples, extraits) :

- Point 1, 1^{ère} phrase : « I can not move in. *The septic does not work. Water is leaking out of leach field or septic drain field and running toward my house.*»,
- Points 2 et 3 ("*retaining wall not safe; geotextile sticking out; add soil ... protect septic tank, leach fields/purification chamber*").
- Point 5 (*no proper safe access to basement*)
- Point 6 (*Balcony railing is not secure it shakes and is a danger*)
- Point 7, (*well, water is brown and slimy and dirty [...] I cannot live in the house without water.*)
(nos soulignés)

et se rappeler que la transmission à l'Administrateur interrompt la prescription (art. 18 para 1 R.).



- [82] Le Tribunal est de nouveau d'avis que ceci adresse la sécurité des habitants et l'habitabilité du Bâtiment (ou l'absence d'habitabilité).
- [83] Alors que dans diverses DécisionsAdm on souligne des délais de dénonciation par les Bénéficiaires, à tout le moins dès octobre 2023, avant la première DécisionAdm à ce dossier de février 2024, ceci confirme que l'Administrateur est avisé de Points de réclamation avant d'émettre sa première décision dans ce dossier.
- [84] En effet, dans le cadre de la DécisionAdm 848.2 (définie ci-dessous), seize (16) annexes sont jointes. En annexe I, le lendemain de la visite des lieux par R. Boyer, GCR, il écrit le 20 octobre 2023 (... *rephrase the title points of the claim*) – et on retrouve déjà plusieurs des Points dont le préjudice est significatif, incluant des Points sous autre numérotation (tel 8. Clapet antiretour – ci-dessus, sous 2. Back flow valve (clapet antiretour)), ci-dessous et donc déjà dénoncés à l'Entrepreneur et à l'Administrateur:
2. Back flow valve (clapet antiretour)
 3. Septic tank (smell and rainwater saturate the system)
 4. Inadequately retaining wall and water surface drainage
 5. Negative slope around building
 6. Basement entrance of the bachelor
 7. Exterior siding and windows unfinished or incomplete
 8. Windows well, improper installation
 9. Missing screen on window bachelor
 10. Railing on the wood balcony unstable
 11. Structural instability balconies
 12. Deflexion of the bottom roof corner
 13. Aluminum fascia waiving
 14. Screen protection missing on ventilation exhausts
 15. Roof ventilation, additional Maximum type required
 16. Caulking missing around the bathtub and sinks all bathrooms
 17. Missing outlet for microwaves in the island kitchen
- [85] Il est plus que surprenant que la réception du Bâtiment fixée unilatéralement par l'Administrateur au 11 juin 2023, identifié dans sa première décision à ce dossier du 21 février 2024 soit sur la base et seul motif: date à laquelle l'Entrepreneur a remis les clés au Bénéficiaire alors que des dénonciations des Bénéficiaires et les rapports d'expertise préalables au 21 février 2024 identifient déjà de sérieuses problématiques et réclamations incluant une problématique majeure lié à la qualité et quantité d'eau qui sont hors normes et constituent un danger à l'usage.
- [86] Force est de constater que la détermination de date de réception du Bâtiment stipulée par l'Administrateur à la DécisionAdm sur cette question est erronée.



[87] 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 à la DécisionAdm1 :

« L'administrateur est alors d'avis que le bâtiment n'est pas en état de servir à l'usage pour lequel il était destiné, et ce, comme les bénéficiaires ne pouvaient accéder au bâtiment avant le **11 juin 2023 (remise des clés)**.

Par conséquent, l'administrateur **fixe la réception du bâtiment au 11 juin 2023**, soit la date à laquelle le bénéficiaire était en mesure d'accéder au bâtiment. » (nos caractères gras)

[88] L'Administrateur cite alors la définition de « réception du Bâtiment » de l'art. 8 R. et immédiatement en suivi stipule :

« Toutefois, l'administrateur est informé que le bénéficiaire a seulement reçu les clés du bâtiment en date du 11 juin 2023. »

alors qu'il a au dossier depuis plusieurs mois (DécisionAdm 1 de février 2024) les rapports d'expertise qui démontrent clairement que le Bâtiment n'est pas en état de servir à l'usage auquel on le destine :

- Rapport Bloc (fosse septique - juin 2023),
- Rapport Blondin (fosse septique – juillet 2023),
- Rapport Inspectnorm Nached (fosse septique, chambre d'épuration, qualité d'eau, pompe de pression et système de filtrage d'eau, murs de soutènement - juillet 2023) et
- Rapport Boyer (faux puits et connection frauduleuse, eau hors normes aux niveaux bactériologique et sanitaire - novembre 2023)

et les propres conclusions de l'Administrateur à cette DécisionAdm1 de conclure à vice caché pour le seul Point de cette décision : Puits artésien (Eau en quantité et qualité) et alors qu'il stipule « l'entrepreneur à l'obligation d'assurer une alimentation en eau potable, en quantité suffisante et de manière distincte pour chacun [sic] le bâtiment »,

et alors que l'Administrateur cite le *Règlement sur la qualité de l'eau potable*, et cite l'article 13.4 R qui adresse (dans un cadre des Limites de la Garantie, pour un montant qui ne peut excéder 3000 000\$) l'obligation spécifique de l'Entrepreneur, ce qui démontre selon le Tribunal l'importance que le législateur porte à cette question (il n'y a que quatre paragraphes à l'art. 13) :

« 4° pour la protection de l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité,[...] »



- [89] La DécisionAdm2 nous apprend d'autre part que l'analyse du 29 janvier 2024 par le Groupe H2O ~ qui n'est pas agréé par le MDDEP (ndlr : Ministère de l'Environnement maintenant MELCCFP) ~ indique que, les paramètres pour fer et manganèse sont à l'extérieur des tolérances permises.
- [90] L'Entrepreneur a également transmis une analyse d'eau qui fût réalisée par H2Lab en date du 15 février 2024, analyse de potabilité (microbiologie) seulement. Selon le certificat d'analyse reçu, les résultats seraient tous de zéro, soit des résultats parfaits.
- [91] L'Administrateur se questionne sur ces résultats obtenus, et ce, considérant les données récoltées par le Groupe H2O et considérant qu'aucune modification au puits ni aucune installation d'un système de traitement d'eau n'a été effectué depuis la prise de possession par les Bénéficiaires. Le Tribunal, plus que ce questionne, et ne considère pas ces résultats comme crédibles, et c'est peu dire (et alors qu'il n'y a aucune autre preuve sur cette question à l'Instruction).
- [92] Le Tribunal préfère ne pas qualifier plus avant que l'Administrateur considère comme seul motif de détermination d'une réception du Bâtiment qu'une remise des clés permet une conclusion que le Bâtiment est «en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine » que le Tribunal a déjà qualifié d'à tort, difficilement compréhensible et plus que surprenant.
- [93] De plus, l'Administrateur a confirmé que la Bénéficiaire (S. Feldman) n'a pu lors cette inspection être assistée par une personne de son choix, donc entre autre et de conséquence, un professionnel du bâtiment.
- [94] Mais il y a plus dans les circonstances de ce dossier, entre autres les fausses signatures sur les contrats de garantie, incluant pour le Bâtiment et les faux puits artésien ou connections frauduleuses tel que pour le 2007 (servant alors le 2011 Interlaken).
- [95] Il faut toutefois noter que l'Administrateur ne pouvait prévoir lors de l'émission des DécisionsAdm 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 des Bénéficiaires sous 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 DécisionAdm1, on ne peut que conclure qu'il n'y a certes pas de réception du Bâtiment en juin 2023.



[96] La Cour d'appel nous enseigne à diverses reprises, incluant dans l'arrêt *Bartolone* (2018)¹⁸ que dans un cadre de représentations frauduleuses, de dol, et généralement d'actions ou omissions de mauvaise foi, ici de l'Entrepreneur, ceci peut emporter une interruption du délai, alors que le temps écoulé ne compte plus et un nouveau délai commence.

[97] Il faut considérer que les dates des rapports d'expertise précités et que l'Inspectrice-conciliatrice avait ces rapports en main avant l'émission de la DécisionAdm1 et sa détermination de réception, et plus avant, tant les photographies du Rapport Inspectnorm Nached ainsi que les photos de certaines des DécisionsAdm sont au même effet visuel, de l'état du Bâtiment et de son habitabilité (ou dans les circonstances, son absence d'habitabilité).

F. Les Points considérés

[98] Les Points sous demandes d'arbitrage initialement soumis en partie par l'Entrepreneur, mais demeurant dans leur ensemble sous arbitrage par la demande reconventionnelle des Bénéficiaires. Conséquemment, le Tribunal procède (sauf entre autre pour fins factuelles) à une analyse des Points non reconnus ou dont l'Administrateur indique ne pouvoir statuer.

193926-10662 (« 662 »)

[99] Décision initiale de l'Administrateur datée du 21 février 2024 (« DécisionAdm1 »)
(Pièces A-10 et A-17.1, 240612)
Un seul Point est adressé : **Point 1**. Puits artésien (Eau en quantité et qualité)

[100] Ce Point est reconnu par GCR qui le caractérise de vice caché. Le Tribunal note les conclusions du Rapport Boyer et la date préalable de celui-ci déjà souligné sous la sous-rubrique 'Réception du Bâtiment'.

[101] La DécisionAdm 848.1 confirme d'autre part que lors de sa visite des lieux (19OCT23), le représentant de l'Administrateur alors inspecteur-conciliateur (R. Boyer, ing.) a observé un très faible débit d'eau et la présence de cernes de teinte orangée aux abords des drains des divers appareils de plomberie (toilettes, lavabos et bains) ainsi que la présence de sédiment granuleux qui s'apparente à du sable.

[102] Une visite de cet inspecteur-conciliateur (31 octobre 2023) d'un bâtiment voisin (2011 rue d'Interlaken, propriété d'un autre bénéficiaire) permet de déterminer que la pompe du puits artésien des Bénéficiaires alimente également ce bâtiment voisin.



- [103] Cette situation fût également relatée au Rapport Boyer, alors que le Groupe Boyer, entreprise initialement mandaté par l'Entrepreneur pour le forage des puits (voir DécisionAdm1 Annexe III et IV) sera par la suite retenu sous mandat par les Bénéficiaires.
- [104] En effet, lors de leur visite des lieux, le puisatier (Groupe Boyer) constate que le bâtiment voisin (2011 Interlaken) a été connecté ~ par une autre entreprise que la leur ~ au puits uniquement prévu pour le Bâtiment et décrit un tuyau extérieur avec couvercle abritant une valve en terre factice installée afin « de possiblement simuler la présence d'un second puits ».
- [105] Le Rapport Boyer confirme que le système de pompage actuel a été prévu pour desservir seulement une seule habitation de (6) chambres (soit le 2007) et que la quantité d'eau actuelle ne permet pas de fournir plus d'une habitation. De plus, il mentionne que l'utilisation partagée du système de pompage actuel peut entraîner une usure prématurée de ces composantes.
- [106] Le Rapport Boyer souligne que l'installation actuelle du 2007 est inadéquate, car l'alimentation en eau du bâtiment voisin (2011 Interlaken) est assurée par une seule pompe submersible qui est alimentée en électricité par les Bénéficiaires et que celui-ci pourrait restreindre ou cesser l'alimentation en eau de son voisin.
- [107] Non seulement cette situation est en violation du *Règlement sur la qualité de l'eau potable* (Q-2, r.40) ainsi les normes/réglementations/codes applicables en vigueur, mais aussi de l'article 13.4 du Règlement.
- [108] On ne peut que conclure à fraude et quoique ce n'est pas de la juridiction du Tribunal de conclure à infraction pénale, cette fraude s'ajoute aux fausses signatures des contrats de garantie d'un ensemble des bénéficiaires du Projet Chanteclair et certes est considérée pour déterminer faute lourde de l'Entrepreneur, nous y reviendrons plus avant sous la rubrique 'Analyse et Motifs' ci-dessous.
- [109] L'Administrateur exige de l'entrepreneur qu'il procède au nettoyage du réseau de distribution de plomberie du bâtiment, ainsi que tous les appareils de plomberie, au besoin ou de procéder au remplacement de tous appareils qui ne peuvent être nettoyés et dont le bon fonctionnement ou l'esthétique est compromise, au besoin, par un professionnel qualifié.
- [110] Le Tribunal est d'avis que de permettre seulement un nettoyage, quelques soient les conditions restrictives qui s'y attachent, n'est pas suffisant ou approprié dans les circonstances; ce qui est requis est un remplacement de toutes les



composantes du réseau de distribution et de tous les appareils de plomberie du Bâtiment (incluant éviers, chasses d'eau, toilettes, bains, etc ...) et de ne permettre leur opération que suite à ce que l'ensemble des éléments de qualité et quantité d'eau soient satisfaits dans le cadre de la Prise en charge, Ordonnée d'ailleurs au présentes.

[111] La Décision Adm2 s'adresse aussi à ce Point de Puits artésien (Eau en quantité et en qualité) et le Tribunal intègre ses commentaires à ceux qu'il énonce sous la DécisionAdm2.

[112] Décision Supplémentaire de l'Administrateur du 15 mars 2024 (dossier 662)
(« **DécisionAdm2** »)

Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur du 13 avril 2024

Nomination de l'Arbitre : 25 avril 2024.

et Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur du 13 juin 2024 visant de nouveau la DécisionAdm2 et un Avis de prise en charge du 25 avril 2024 par l'Administrateur au Point 6. 'balcons et terrasse'.

Soreconi : no 241304001

[113] Les Points 1 à 15 incl. sont reconnus, l'Administrateur indique ne pouvoir statuer sur les Points 16 et 17, et les Points 19 à 21 inclusivement ne sont pas reconnus :

1. Puits artésien (Eau en quantité et en qualité)
2. Mur de soutènement
3. Pente négative vers le bâtiment et drainage des eaux de surface
4. Margelles des fenêtres du sous-sol
5. Ventilation du vide sous-toit
6. Balcons et terrasse
7. Installation septique
8. Clapet antiretour
9. Revêtement extérieur et étanchéité des fenêtres du sous-sol
10. Moustiquaire manquant - fenêtre du sous-sol
11. Fixation des fascias et des soffites
12. Absence de grillage au niveau des trappes de ventilation extérieur
13. Joints d'étanchéité autour des appareils de plomberie
14. Prise électrique manquante dans la niche pour le micro-onde
15. Alimentation en eau chaude de la toilette du sous-sol
16. Accès à la porte d'entrée du sous-sol
17. Déformation apparente de la toiture
18. Aménagement de la salle de lavage
19. Plinthes électriques du sous-sol
20. Débris sur le terrain
21. Absence de gouttières

[114] **Point 6. Balcons et terrasse**

Un bref commentaire sur ce Point, déjà sous prise en charge confirmée par décision arbitrale du Tribunal précédemment. Il est approprié de confirmer le placement du balcon terrasse auprès de la réglementation municipale applicable à ce sujet, qui comprends certaines restrictions de positionnement.



[115] **Point 16. Accès à la porte d'entrée du sous-sol**

[116] Les Bénéficiaires mandatent la firme Inspectnorm pour une inspection réalisée le 4 juillet 2023 qui relève les éléments suivants au Rapport Inspectnorm Nached :

- Absence d'aménagement d'une cour anglaise devant la porte d'accès au sous-sol
- Absence d'escalier devant la cour anglaise avec une main courante ou garde-corps ;
- Absence de dalle de béton dedans la portée d'entrée du sous-sol ;
- Nettoyage et débouchage du drain extérieur du sol devant la porte d'entrée du sous-sol.

et on note le commentaire verbal de l'Entrepreneur lors de la visite des lieux « qu'un ingénieur est passé en automne 2023 pour constater l'installation actuelle » et note qu'il n'y a aucun rapport ou autre document au dossier.

[117] Le Tribunal se substitue à l'absence de conclusion de l'Administrateur et accueille la réclamation des Bénéficiaires, prenant entre autre en considération le Rapport Ingénierat Saint-Hilaire, et le Rapport Inspectnorm Nached ne retenant toutefois la recommandation de ce dernier du 'Nettoyage et débouchage du drain extérieur' précitée sauf si un rapport avec caméra confirme l'intégrité du drain dans son ensemble.

[118] **Point 17. Déformation apparente de la toiture**

[119] L'Administrateur est en mesure de constater la présence d'une déformation apparente du coin arrière droit du Bâtiment (DécisionAdm2 p36/44). Le Rapport Inspectnorm Nached indique qu'une vérification de la structure du toit vis-à-vis le soffite du côté droit doit être réalisée.

[120] Il est Ordonné dans le cadre de la Prise en charge de pourvoir à tout correctif requis.

[121] **Décision supplémentaire de l'Administrateur du 30 juillet 2024 (« 662.3 »)**

Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 16 août 2024

Nomination de l'Arbitre : 22 octobre 2024.

Soreconi : no 241908002

[122] Les Points 18 et 22, seuls Points couverts, sont reconnus.

193926-11848 ("848")

[123] **Décision de l'Administrateur du 25 septembre 2024 (« 848.1 »)**

Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 24 octobre 2024

Nomination de l'Arbitre : 5 novembre 2024.

Soreconi : no 240411003



- [124] Un seul Point couvert : **Point 1.** Dégagement devant les fenêtres situées dans les margelles – reconnu et caractérisé de vice de construction.
- [125] La réglementation prévoit qu'un dégagement minimum de (30 po - 760 mm) est nécessaire devant une fenêtre coulissante servant de sortie de secours située dans une margelle afin de permettre une sortie adéquate des occupants en cas d'incendie alors qu'il y a constat de dégagement moindre, d'environ (20" - 508 mm) et que ces fenêtres desservent des chambres à coucher.
- [126] De nouveau, l'Administrateur souligne : [...] considérant la nature de la situation dénoncée et l'enjeu de sécurité que celle-ci peut représenter pour les occupants, ...»
(nos soulignés)
- [127] Décision supplémentaire de l'Administrateur du 11 octobre 2024 (« 848.2 »)
Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 24 octobre 2024
Nomination de l'Arbitre : 5 novembre 2024.
Soreconi : no 240411004
2. Fixation des fils électriques à proximité du panneau électrique
 3. Assise instable de l'unité extérieur de la thermopompe
 5. Remboursement des frais d'entreposage
 6. Remboursement d'une analyse d'eau
 7. Remboursement des frais d'inspection de la firme DBloc
 8. Remboursement des frais d'une expertise de Boyer et fils
 9. Terre végétale et semences
 10. Préparation du système de filtration
 11. Non-respect des plans du sous-sol
 12. Luminaire extérieur manquant à proximité de la porte d'accès au sous-sol
- [128] Les Points 2 et 3 ont été reconnus, les Points 5 à 11 incl. sont rejetés par l'Administrateur, et le Point 12 résolu sans ordonnance.
- [129] **Point 12.** Luminaire extérieur manquant à proximité de la porte d'accès au sous-sol.
- [130] On comprend que résolu sans ordonnance infère une entente entre les Parties, mais dans les circonstances, afin de pallier à la possibilité que cette entente n'a pas suivie, et tenant compte de la proportionnalité requise, si ce luminaire n'est pas installé ou requiert correctif, le Tribunal Ordonne installation d'un luminaire approprié.



Remboursements – non reconnus – Points 4 à 8 incl.

- [131] **Point 4.** Remboursement des frais de relocalisation
Point 5. Remboursement des frais d'entreposage
- [132] L'Administrateur s'appuie sur l'art 9 para 3R. avant réception du bâtiment et rejette les Points 4 et 5; cette conclusion est erronée et il est difficile de s'appuyer de même direction, dans un même cadre factuel, sur des dispositions « avant » et « après » la réception du bâtiment.
- [133] La question est toutefois sans objet pour nos fins; car déjà le 16 novembre 2023 les Bénéficiaires réclament certains remboursements avec explications et montants (annexe III, 848.2) et le Tribunal :
- [134] CONSIDÉRANT les réclamations et pièces justificatives au dossier,
(*inter alia* DécisionAdm 848.2 - annexes III, VI, XIII, XIV, XV)
- [135] CONSIDÉRANT les conclusions du Tribunal sur cette détermination erronée de date de réception par l'Administrateur, et le para 6 de l'art. 10 R. (i.e. le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire) et le Tribunal considérant les limites édictées à l'art.13 para 2 R.
- [136] Le Tribunal accueille les Points 4 et 5 pour un montant total de 6 000,00\$, limite au Règlement (relogement, déménagement, entreposage), alors que les coûts réclamés sont d'ailleurs plus élevés.
- [137] **Point 6.** Remboursement d'une analyse d'eau
Point 7. Remboursement des frais d'inspection de la firme DBloc
Point 8. Remboursement des frais d'une expertise de Boyer et fils
Remboursement de frais d'expertise autres.
- [138] L'Administrateur considère que les frais engendrés sont des frais d'expertises seulement et qu'aucune réparation à titre de mesure urgente et conservatoire n'a été effectuée et que le Règlement « ...ne prévoit aucune disposition permettant le remboursement d'inspection / expertise réalisée par un professionnel mandaté par les bénéficiaires, l'administrateur ne peut reconnaître la situation dénoncée ».
- [139] CONSIDERANT l'art. 124 R. al.1 et 2 :
- « L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.
- Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur. »



[140] Le Tribunal accueille les Points 6, 7 et 8 et sous son pouvoir de l'art. 124 R pourvoir aux frais d'expertise du Rapport Inspectnorm Nached .pour un montant total de 3 784,28\$

[141] **Point 9. Terre végétale et semences.**

[142] Le Point 9 n'est pas reconnu par l'Administrateur qui appuie sa détermination :

[142.1] (i) sur sa détermination qu'il y a délai déraisonnable soit plus de 12 mois de la découverte et cite dénonciation au 2 juin 2024.

[142.1.1] 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 ¹⁹ au sens de 1739 du C.c.Q. sur la notion de l'acheteur raisonnable et de sa connaissance :

« **1739.** 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.»

[142.1.2] 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. » ²⁰

[142.1.3] L'Administrateur prend comme départ la réception qu'il a déterminée être en juin 2023, mais le Tribunal a déjà adjugé aux présentes que cette date est erronée. Mais il y a plus.

[142.1.4] L'Administrateur fait référence à une dénonciation de juin 2024 alors que le Tribunal note une dénonciation des Bénéficiaires du 19 juillet 2023, précitée (13 Points) (annexe I, DécisionAdm 30JUIL24) qui entre autre à son point 3 dénonce la nécessité de terre végétale additionnelle.

et

[142.2] (ii) que le Règlement prévoit une exclusion pour tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment, incluant le terrassement. C'est ne pas tenir compte correctement dans les circonstances de l'exclusion à l'exclusion soit la pente négative tel que prévu à l'article 12 para 9 R:



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)

- [143] Il y a clairement pente négative du terrain dans les circonstances de ce Bâtiment (et d'ailleurs généralement au Projet Chanteclair).
- [144] CONSIDÉRANT l'article 12 par 9 R et la topographie du terrain et du Bâtiment, le Tribunal reverse la Décision de l'Administrateur sur ce Point 9 et accueille la réclamation des Bénéficiaires, Ordonnant 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. 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, incluant excavation si requise.
- [145] **Point 10. Préparation du système de filtration**
- [146] L'Administrateur déclare laconiquement, sans autre référence, « ... ne pas se prononcer sur ce point, et ce, comme la situation a été traité dans le cadre de la réclamation no. 10662 de la décision du 13 mai 2024. »
- [147] La preuve déposée auprès du Tribunal ne comprend pas une telle décision de l'Administrateur du 13 mai 2024 et aucune représentation en Instruction n'a été faite à ce sujet.
- [148] En absence de toute preuve, le Tribunal ne peut que suggérer aux Bénéficiaires, s'il y a une telle décision qui reconnaît en leur faveur ce Point 10 de le soumettre à l'Administrateur pour qu'il soit inclus à la Prise en charge, alors toutefois que pour les fins des présentes le Tribunal se doit de rejeter ce Point de réclamation.
- [149] **Point 11. Non-respect des plans du sous-sol** – Point non reconnu.
- [150] L'Administrateur est d'avis « ...que la situation dénoncée serait d'ordre apparent, et ce, considérant selon l'Administrateur, les modifications majeures qui ont été faites pour l'aménagement du sous-sol (exemple : ajout d'un local technique pour recevoir un système de ventilation à air pulsé adjacent à celui chauffe-eaux qui n'est pas illustré au plans). » (DécisionAdm 848.2 - p.19)



[151] L'Administrateur souligne alors l'application de l'art. 19.1 R, relatif au non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire qui ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations dans un cadre défini, qui s'applique ici, avec fardeau de preuve subséquent à l'Entrepreneur ou l'Administrateur entre autres que ce délai ne soit échu depuis plus d'un an.

[152] Toutefois, nonobstant l'art. de 19.1 R., l'Administrateur conclut au rejet de la réclamation sous seul motif que la situation qu'il qualifie d'ordre apparent, aurait dû être dénoncées lors d'une dénonciation précédente autre, relative à un non-respect des dimensionnements sur des composantes autres, incluant au sous-sol, et alors que l'Administrateur sous une décision précédente (Décision Adm 662.3 - Point 18) ce q non-respect des dimensionnements (qui vise entre autre le sous-sol et qui caractérisait cette situation initiale de malfaçon non-apparente. Déjà cette contradiction entre ordre apparent et malfaçon non-apparente du même auteur des Décisions Adm porte à rejeter sa décision de ne pas reconnaître ce Point 11.

[153] De plus, c'est d'une part se méprendre lourdement sur l'application de l'art. 19.1 R., tant sur un non-respect du délai qui ne peut être opposé au bénéficiaire, que sur le fardeau subséquent à l'Entrepreneur ou l'Administrateur, selon le cas.

[154] Et c'est d'autre part se méprendre sur l'obligation de l'Entrepreneur quant aux plans et devis, ainsi quant à son obligation de renseignement envers un acheteur.

Obligation de résultat; Plans et Devis

[155] Dans un cadre d'activité de construction, et encore plus lorsqu'il s'agit d'un contrat avec plans et devis, ce qui est le cas aux présentes, on peut identifier l'obligation de résultat comme :

« *Obligation de résultat* – [...] celui qui accepte de faire un travail précis, comme construire [...] selon certaines spécifications, est responsable s'il n'atteint pas le résultat promis. Sur le plan de la preuve, l'absence de résultat fait présumer la faute du débiteur [ndlr : l'Entrepreneur]. [...] Elle place sur ses épaules le fardeau de démontrer que l'inexécution provient d'une cause qui ne lui est pas imputable.»²¹

[156] Et dans un cadre de plans et devis, l'auteur Edwards (maintenant Hon. Edwards, j.c.s.) souligne:

« Dans le même sens, l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage conforme aux plans et devis. De même, il répond envers le client de la faute du professionnel qu'il a engagé pour l'assister dans l'exécution de ses obligations. Au demeurant,



il doit compléter les travaux entrepris, même s'il réalise qu'il va subir une perte en ce faisant. »²² (nos soulignés)

[157] Et l'auteur P^r Karim, confirme que non seulement l'obligation découle du contenu spécifique d'un contrat ou de plans et devis, mais en absence d'une stipulation expresse, aussi :

« L'exécution d'un ouvrage en tous points conforme ne signifie pas nécessairement une exécution conforme seulement aux obligations prévues au contrat et aux spécifications prévues dans les plans et devis, mais aussi conforme aux règles de l'art et aux usages. »²³

« Un défaut ou une imprécision quant aux plans et devis ne peut, non plus, servir de moyens d'exonération lorsque les usages et les règles de l'art ont été ignorés par l'entrepreneur ou lorsque ce défaut aurait pu être détecté par un entrepreneur compétent qui connaît les règles de l'art de son métier »²⁴

[158] Il y a une imprécision à la preuve, soit que les plans et devis pour construction sont différents au sujet de ces dimensionnements que ceux reçus initialement par les Bénéficiaires lors de la signature du contrat préliminaire.

Obligation d'information de l'Entrepreneur envers son client

[159] Notre Cour d'appel, confirmé par la Cour Suprême, nous enseigne :

« L'obligation de renseignement fait partie de l'obligation générale de bonne foi qui doit exister non seulement lors de l'exécution du contrat, mais également lors de sa formation »²⁵.

[160] La décision charnière de la Cour Suprême sur cette obligation d'information, *Banque de Montréal c. Bail*, nous enseigne (pp. 586, 587) sous la plume du juge Gonthier s'adressant à la nature et paramètres de l'obligation de renseignement qu'il est requis [ndlr : la débitrice est l'Entrepreneur et le créancier, les Bénéficiaires] :

« La connaissance, réelle ou présumée, de l'information par la partie débitrice de l'obligation de renseignement;
La nature déterminante de l'information en question;
L'impossibilité du créancier de l'obligation de se renseigner soi-même, ou la confiance légitime du créancier envers le débiteur. »²⁶

[161] Ces paramètres, applicables spécifiquement selon la Cour à la construction d'une maison unifamiliale (p. 592) sont, selon la preuve et le Tribunal, clairement rencontrés dans les circonstances.

[162] Cette position reconnue de la Cour Suprême est de nouveau confirmée par la cour dans l'affaire *ABB c Domtar* (en 2007) :



« [...] l'obligation de renseignement découle plutôt du principe général de bonne foi (Banque de Montréal c. Bail Ltée, [1992] 2 R.C.S. 554, p. 586; art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.) et du principe du consentement libre et éclairé. De plus, l'obligation générale de renseignement a un champ d'application beaucoup plus vaste que la simple dénonciation d'un vice caché. Elle englobe toute information déterminante pour une partie à un contrat, comme l'a souligné le juge Gonthier dans l'arrêt *Bail.* »
(nos soulignés)

[163] Le Tribunal renverse la décision de l'Administrateur et accueille les réclamations des Bénéficiaires et Ordonne sous la Prise en charge de respecter les plans de construction mais de plus, de tenir compte et de respecter les commentaires et témoignages des Bénéficiaires à ce sujet sous les DécisionsAdm.

[164] Décision supplémentaire du 25 octobre 2024 (« 848.3 »)
Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 22 novembre 2024.
Nomination de l'Arbitre : 21 août 2025, suite à réception de la provision.
Soreconi : no 240411004

[165] Les Points suivants sont adressés :

Point 13. Alimentation en eau chaude du robinet extérieur

Point 14. Fixation du robinet extérieur

Point 15. Fonctionnement des plinthes électriques du sous-sol.

[166] La DécisionAdm 848.3 affirme qu'il y a entente entre les Parties pour correctifs.

[167] En suivi d'une visite du 15 août 2024 (visite virtuelle) et d'une visite des lieux le 22 octobre 2024, 848.3 confirme l'admission de l'Entrepreneur (i) que le robinet extérieur n'est pas fixé adéquatement, (ii) qu'il y a inversion de l'alimentation, celle-ci étant alors d'eau chaude et non froide et (iii) que les plinthes électriques dans la salle de bain de la chambre du sous-sol ne ferment pas même si la demande en chauffage n'est pas activée via le thermostat, et indique qu'il y a entente entre les Parties sous laquelle l'Entrepreneur confirme procéder aux correctifs requis afin de corriger l'alimentation et de procéder à tous les travaux de finition nécessaires résultants des travaux correctifs (ndlr : plâtre, peinture, etc.), l'Entrepreneur s'engageant à compléter les correctifs au plus tard le 20 décembre 2024.

[168] Dans les circonstances, afin de pallier à la possibilité que cette entente n'a pas suivie, et tenant compte de la proportionnalité requise, pour chacun de ces réclamations (robinet, inversion d'alimentation, plinthes électriques) si ce n'est pas installé correctement ou requiert correctif, tenant compte de la preuve, le Tribunal accueille les réclamations des Bénéficiaires, et Ordonne d'y pourvoir dans le cadre de la Prise en charge Ordonnée aux présentes.



G. Existence de Transactions entre Entrepreneur et Bénéficiaires

[169] 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.

[170] 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).

[171] On retrouve à certains documents mention d'une date de septembre 2022 pour cette 'transaction'.

[172] 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.

[173] 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)

[174] 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. »

[175] 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 ²⁷) :

« 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.»



- [176] 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 des Bénéficiaires.
- [177] 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** »).
- [178] 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.
- [179] 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.).

H. Fausses signatures – contrats de garantie

- [180] 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.
- [181] 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 ²⁸ 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* ²⁹ :

« [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. »

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



I. *Fausses signatures vs Bonne Foi*

[183] En droit civil québécois, la notion de bonne foi est codifiée en vertu des articles 6, 7 et 1375 C.c.Q.³⁰ (et avant sa promulgation (1991), en vertu de plusieurs confirmations jurisprudentielles antérieures de la Cour suprême du Canada³¹).

[184] 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.³² sur le fardeau de preuve) qui prévoit « 2805. La bonne foi se présume toujours, à moins que la loi n'exige expressément de la prouver. »

[185] La présomption de bonne foi est réfutée par une démonstration de l'absence de bonne foi³³, ce qui est le cas aux présentes.

[186] 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 avec seul un tuyau extérieur factice afin de prétendre à une valve en terre installé hors sol et cause le Bâtiment à fournir l'eau à un bâtiment voisin à l'encontre des conditions contractuelles les deux bâtiments.

[187] De plus, la notion d'honnêteté (la performance honnête) faisait déjà partie de l'approche (1989) de la Cour suprême³⁴. Dans une trilogie de jugements (2014 à 2021) soit *Bashin*, *Callow* et *Wastech*³⁵, 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.

[188] 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).



[189] D'abondant, la Cour Suprême dans l'affaire *Takuhikan*³⁶ (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)

[190] 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)

[191] Et plus récemment (2018) la cour Suprême dans l'affaire *Churchill Falls*³⁷ 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)

[192] 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.

[193] 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 équivaldrait 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 *Sâfilo 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.



[194] 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 présider 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.»

J. Équité –

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

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

[196] 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)

[197] Une bref extrait d'un jugement récent (2023) de la Cour Supérieure dans l'affaire *Construction Design 450*³⁸ 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. »

[198] 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 ³⁹.

K. Demandes de l'Administrateur – rejet, dommages punitifs, et frais extra-judiciaires – Demandes des Bénéficiaires.

[199] 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.

[200] 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.

[201] 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 considèrera, 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.

[202] Le *Code de procédure civile* (C.p.c.) ne s'applique pas à un tribunal administratif ⁴⁰ et donc au Tribunal qui est un tribunal statutaire ⁴¹ comme nous le rappelle notre Cour d'appel (en 2006) ⁴² et entre autres de nouveau dans l'affaire *Pickard* en 2012 ⁴³ au même effet conséquemment le *Code de procédure civile* ne s'applique pas au Tribunal (sauf dispositions spécifiques ⁴⁴), mais le Tribunal peut s'en inspirer lorsqu'opportun.

[203] 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. »

[204] 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) ⁴⁵ et *Consortium MR c. Morissette* (juin 2022) ⁴⁶. 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

[205] 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.

[206] 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 prévu à l'art. 54 C.p.c.) se doit d'être une mesure d'exception réservée au cas les plus clairs ou manifestes.

[207] L'arrêt de principe sur abus *Viel* ⁴⁷ 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.

[208] 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) Domages punitifs

[209] Les dommages-intérêts punitifs (dommages exemplaires) demeurent une exception et ne peuvent être accordés que s'ils sont expressément autorisés par une loi ⁴⁸.



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.

[210] 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.

[211] La Cour d'appel ⁴⁹ 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.

[212] Dans les circonstances, la preuve est claire, convaincante et non-contredite de faute lourdes, intentionnelles de l'Entrepreneur (voir art. 1474 C.c.Q.⁵⁰ et inter alia l'arrêt de la Cour Suprême sous l'affaire *Finney* (précitée, Cour Suprême, 2004 ⁵¹) et le Tribunal considère approprié d'adjuger des dommages punitifs payables par l'Entrepreneur à la Bénéficiaire.

X. CONCLUSIONS

[213] 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.

[214] CONSIDÉRANT les demandes de l'Administrateur et des Bénéficiaires respectivement d'abus de procédure et d'abus déterminé sur le fond,

[215] 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,



- [216] CONSIDÉRANT qu'il y a preuve non-contredite de la mauvaise foi et faute lourde et intentionnelle de l'Entrepreneur,
- [217] CONSIDÉRANT tant les motifs et analyse à la Décision ARB 28JL25 qu'à la Décision ARB Désistement,
- [218] ET 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, incluant pour le Bâtiment le Point relatif aux 'Balcons et terrasses' et qu'à la connaissance du Tribunal une sélection d'intervenants a déjà été effectuée suite à appel d'offres par GCR.
- [219] Dans un cadre d'Ordonnance de prise en charge complète, la Prise en charge par l'Administrateur ne doit pas uniquement viser les Points couverts aux présentes mais toute problématique pouvant être identifiée lors des correctifs et parachèvements par voie de la prise en charge.
- [220] En effet, sauf exclusion spécifique par les présentes de la couverture du Plan, la Prise en charge se doit d'être complète, donc que l'ensemble du Bâtiment soit en conformité avec les normes/codes/règlementation applicables et les règles de l'art, incluant les recommandations du manufacturier, et toute décontamination, dégarnissage ou remplacement (remplacement tels les éléments de plomberie) requis dans les circonstances.
- [221] 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 un manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles afin de circonscrire la couverture de la Garantie.
- [222] 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 des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur ou ayants-droits, alors quant au fond.



[223] Le Tribunal considère approprié d'allouer remboursement de frais d'expertise tant sous facturation des Rapport Bloc, Rapport Boyer, Rapport Inspectnorm Nached que dans un cadre de la présente décision arbitrale Au vu du dossier, si requis en équité, et de l'utilité des rapports déposés, pour un montant de 3 784, 93\$.

XII. COÛTS D'ARBITRAGE

[224] 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 :

[225] **CONFIRME** le Point 1 respectivement des Décisions de l'Administrateur des 21 février 2024 et 15 mars 2024, sujet toutefois à **ORDONNANCE** de remplacement de toutes les composantes du réseau.

[226] **ACCUEILLE** les demandes et réclamations des Bénéficiaires quant aux Points 16, 17, 19 et 20 de la décision de l'Administrateur du 15 mars 2024 et des demandes réclamations des Bénéficiaires quant aux Points 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 et 12 de la décision de l'Administrateur du 11 octobre 2024 et les demandes et réclamations des Bénéficiaires quant aux Points 13, 14 et 15 de la décision de l'Administrateur du 25 octobre 2024.

[227] **ORDONNE** prise en charge immédiate par l'Administrateur de l'ensemble du parachèvement ou corrections reconnues par les décisions de l'Administrateur aux présents dossiers et des réclamations et demandes des Bénéficiaires 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*.

[228] **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 de droit d'indemnisation au présent dispositif.

[229] **ORDONNE** le paiement par l'Entrepreneur aux Bénéficiaires pour des frais d'expertise pour un montant de 3 784,28\$ et de frais de relogement et d'entreposage pour un montant de 6 000,00 \$, soit un total de 9 784,28\$ à cette Ordonnance.



- [230] **ORDONNE** le paiement par l'Entrepreneur à la Bénéficiaire d'une somme de dix mille dollars (10 000,00 \$) 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.
- [231] **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.
- [232] **CONSERVE** juridiction jusqu'à plein paiement de toutes les sommes devant être payées ou autrement versées par l'Entrepreneur en conformité des présentes.
- [233] **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 aux Bénéficiaires, 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.
- [234] **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: 5 février 2026.



M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre

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 Itée 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.

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

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

⁴ *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286, paragr. 20 et 24.

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



- ⁶ 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.
- ⁷ *Stuart Investments Ltd. v. The Queen*, [1984] 1 SCR 536, p. 578.
- ⁸ *R. c. J.D.*, 2022 CSC 15, par. 21-23.
- ⁹ *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Lebire, et Piquette et al*, [2002] J.Q. no 3230 (C.S.).
- ¹⁰ *Idem, Dupuis*, para 75.
- ¹¹ *Habitations Sylvain Ménard inc. c. LeBire* 2008 QCCS 2686.
- ¹² *Op. cit. Desindes*, supra, note 1.
- ¹³ *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.
- ¹⁴ *Op. cit. supra*, note 1, les arrêts *Descindes* et *MYL Développements*.
- ¹⁵ 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.
- ¹⁶ Pr P.A. Côté, *Interprétation des lois* (2e éd. 1990), pp. 231 et 232, cité dans *Garcia Transport* (précité).
- ¹⁷ *Groupe-Conseil Génipur inc. c. Ville de Montréal*, 2022 QCCS 2624, parag. 20.
- ¹⁸ *Bartolone c. Cayer*, 2018 QCCA 137
- ¹⁹ EDWARDS, Jeffrey, *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.
- ²⁰ *Bartolone c. Cayer*, 2018 QCCA 137, para. 5.
- ²¹ Baudouin et Deslauriers, *La responsabilité civile*, Éd. Yvon Blais, 7^e éd., p. 1027, para. 1-1251
- ²² IGNACZ, Marianne et EDWARDS, Jeffrey, *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur dans le cadre de La construction au Québec : perspectives juridiques* - sous la direction de KOTT, Olivier F. et ROY, Claudine, Wilson & Lafleur Ltée, Montréal, 1998, p. 542.
- ²³ KARIM, Vincent, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers: construction et rénovation) Contrats de prestation de services et l'hypothèque légale*, Éd. Wilson & Lafleur, 2e édition, 2011, par. 248.



²⁴ *Idem*, par. 301

²⁵ *ABB inc. c. Domtar inc.* 2005 QCCA 733, para 72, (confirmé par la Cour Suprême [2007] 3 S.C.R. 461 (banc de neuf juges), Hon. LeBel et Hon. Deschamps J.J.), citant Pineault, Burman et Gaudet, *Théorie des obligations* Thémis, 2001, p. 573.

²⁶ *Banque de Montréal c Bail Ltée*, [1992] 2 R.C.S. 554, . pp. 586, 587.

²⁷ « 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.

²⁸ *Diatta c. Cohen*, 2014 QCCA 2120, par. 5;

²⁹ *Conteneurs SEA inc. c. Nastase* 2024 QCCQ 2080

³⁰ 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. »

³¹ 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.

³² « 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. »

³³ *Finney c. Barreau du Québec*, 2004 CSC 36 (CanLII), [2004] 2 RCS 17, par. 36.

³⁴ *Bank of Montreal v. Kuet Leong Ng*, [1989] 2 S.C.R. 429, Gonthier J., p. 436.

³⁵ *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.

³⁶ *Québec (Procureur général) c. Pekuakamiulnuatsh Takuhikan* 2024 CSC 39

³⁷ *Churchill Falls (Labrador) Corp. v. Hydro-Québec*, 2018 SCC 46.

³⁸ *Groupe Construction Design 450 inc. c. Morissette* 2023 QCCS 3827, Hon. Gary D.D. Morrison, j.c.s.

³⁹ *Ponce c. Société d'investissements Rhéaume Itée*, 2023 CSC 25.

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



⁴⁰ 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.).

⁴¹ 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.

⁴² *Skelling c. Québec (Procureur général)* 2006 QCCA 148, par.10.

⁴³ *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.].

⁴⁴ 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)).

⁴⁵ *Station Mont-Tremblant c Syndicat Des Copropriétaires Panache (Bâtiments 5 et 6)* 2018 QCCS 1390, Hon. E. Castiglio, j.c.s.

⁴⁶ *Consortium MR Canada Itée c Morissette* 2021 QCCS 2847, Hon. P. Bélanger, j.c.s.

⁴⁷ Op. cit. *Viel c. Les Entreprises Immobilières du Terroir Itée*.

⁴⁸ 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*.

⁴⁹ *Mercier c. Singh*, 2018 QCCA 666, par.

⁵⁰ « 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. »

⁵¹ *Finney c. Barreau du Québec*, Supra note 33.

