

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Chapitre B-1.1, r. 8)

---

CANADA  
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :  
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie : 229578-12539  
N° dossier CCAC : S25-012401

---

Entre

**Vision enVert inc.**  
Bénéficiaire

ET

**2623-2975 Québec inc./Les constructions M.C.**  
Entrepreneur

ET

**Garantie Construction Résidentielle (GCR)**  
Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE FINALE

---

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour le Bénéficiaire : absent

Pour l'Entrepreneur : Dana Crevier  
Claude Ladouceur

Pour l'Administrateur : absent

Date de l'audience : 26 février 2025

Date de la sentence : 26 février 2025

**DESCRIPTION DES PARTIES****BÉNÉFICIAIRE :**

Vision enVert inc.  
a/s Gilbert Rashi  
920 boulevard Perrot Nord  
L'Île-Perrot, Qc. J7V 3K1

**ENTREPRENEUR :**

2623-2975 Québec inc./Les constructions M.C.  
a/s Dana Crevier  
94, chemin des Renards  
Rigaud, Qc. J0P 1P0

**ADMINISTRATEUR :**

Garantie Construction Résidentielle  
4101 3<sup>e</sup> étage, rue Molson  
Montréal, Qc. H1Y 3L1

**Tribunal d'arbitrage**

Roland-Yves Gagné  
Arbitre/Centre Canadien d'Arbitrage Commercial  
Place du Canada  
1010 ouest, de la Gauchetière #950  
Montréal, Qc. H3B 2N2

**PIECES**

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 Échanges de courriels, le dernier étant le 31 juillet 2024
- B-2 idem, le dernier étant le 6 août 2024
- B-3 idem, 8 août 2024
- B-4 courriel du 13 février 2025 avec 4 photos en liasse
- B-5 lettre du 25 juillet 2024 avec photos

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 Annexe au contrat d'entreprise (4) Modi
- E-2 Annexe au contrat d'entreprise 960 (1)
- E-3 Cédule des travaux
- E-4 Contrat d'entreprise 960 (2)
- E-5 Courriel 2024-03-18 cédule (3)
- E-6 Lettre du 20 février 2025 Me Gagné
- E-7 Photo 2024-06-20
- E-8 Photo 2024-06-21
- E-9 Photo 2024-07-02



E-10 Photo 2024-07-17  
 E-11 Photo  
 E-12 Photo 2024-06-21-2  
 E-13 Photo 2024-07-27  
 E-14 2 courriels du 19 juillet 2024  
 E-15 Lettre du 2024-08-05

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat d'entreprise ainsi que ses annexes signées par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 20 novembre 2023 et le 12 mars 2024;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 20 novembre 2023;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 26 août 2024;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-4 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 25 septembre 2024, incluant :
  - Formulaire de dénonciation daté du 23 septembre 2024;
- A-5 Formulaire de réclamation daté du 8 octobre 2024;
- A-6 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 10 octobre 2024, incluant:
  - Formulaire de dénonciation daté du 23 septembre 2024 (voir A-4);
  - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Correspondance(s)

- A-7 En liasse, échange de courriels entre l'Administrateur, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant l'inspection pré-réception ainsi qu'une somme due à l'Entrepreneur en date du 10 octobre 2024;
- A-8 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur concernant le paiement final des travaux en date du 26 novembre 2024, incluant :
  - Une quittance signée entre les parties et datée du 16 octobre 2024;
  - Un exposé des sommes dues par les Bénéficiaires daté du 21 novembre 2024;
- A-9 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur concernant l'insatisfaction des Bénéficiaires en date 5 décembre 2024;
- A-10 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur concernant les chiffres ventilés présentés aux Bénéficiaires en date du 27 janvier 2025, incluant :
  - Contrat d'entreprise ainsi que ses annexes signées par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 20 novembre 2023 et le 12 mars 2024 (voir A-1);
  - Document de l'Entrepreneur détaillant les coûts ventilés daté du 22 juillet 2024;
  - Cédule des travaux de l'Entrepreneur;

Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

- A-11 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant les Bénéficiaires;
- A-12 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-13 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 9 janvier 2025, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-14 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 3 février 2025, incluant:
  - Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 24 janvier 2025;



- > Décision de l'Administrateur datée du 9 janvier 2025 (voir A-12);
- > Lettre de nomination de l'arbitre datée du 3 février 2025;

A-15 Curriculum Vitae du conciliateur.

## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le *Règlement*) d'une décision de l'Administrateur rendue le 9 janvier 2025, demande reçue par le CCAC le 24 janvier 2025 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 3 février 2025.
- [2] Par courriel du 7 février 2025, l'Administrateur a informé les parties et le Tribunal de ce qui suit :

Il est à noter que l'Administrateur (*GCR*) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, n'a pas non plus de représentation à faire, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement.

En conséquence, le Tribunal est libre de procéder à l'audition au moment qu'il jugera opportun, en l'absence de représentants de *GCR*, cette dernière s'en remettant à la Sentence arbitrale à venir.

## HISTORIQUE

- [3] Le représentant du Bénéficiaire actuel et l'Entrepreneur ont signé un contrat d'entreprise le 20 novembre 2023 (pièce A-1).
- [4] Les parties ont signé le formulaire d'inspection préreception le 26 août 2024, fixant à cette date la date de réception et de fin des travaux.
- [5] Le Bénéficiaire a dénoncé ce qui suit le 23 septembre 2024 (pièce A-4) :

1. Retard considérable de fin des travaux

Les travaux d'après les conditions du contrat était supposé se terminer le 21 juin. Le parachèvement des travaux ne s'est pas fait, du a multiple défaut et retard. Le crépit c'est complété le 23 Aout. Les travaux électriques complétés le 17 Septembre. Nous calculons que le projet a eu 3 mois de retard. Ce retard nous cause des préjudices importants financières. La planification de notre mise en marché qui était prévu pour le printemps, ou début été, est devenu impossible. L'immeuble n'était pas en état pour être montré, ou même attiré les clients Nous avons effectivement manqué une saison complète de vente. Ceci prolonge nos besoins de financement, est nous force a encourrir des ajouts a nos coûts d'intérêts projetés.

- [6] L'Administrateur a rejeté la réclamation du Bénéficiaire sur la base du fait que le *Règlement* ne prévoit pas de cautionnement par *GCR* des frais d'intérêts :

Le bénéficiaire réclame des frais de coûts d'intérêts pour le retard de livraison.



Le bénéficiaire a construit le bâtiment non pas pour y emménager mais bien pour le vendre.

L'administrateur est d'avis que cette situation ne relève pas de sa juridiction puisque le règlement ne couvre pas les frais d'intérêts.

Analyse et décision

Pour statuer sur le point 2, l'administrateur doit référer à l'article 10 du Règlement, lequel concerne la couverture de la garantie en ce qui a trait aux parachèvement, malfaçons, vices cachés et vices majeurs (vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices de sol).

Considérant ce qui précède, nous constatons que la réclamation du bénéficiaire ne correspond pas aux exigences applicables à l'article 10 de la garantie.

Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 2

- [7] Le 24 janvier 2025, le Bénéficiaire s'est pourvu en arbitrage.
- [8] Le 14 février 2025, lors d'un appel conférence de gestion, le Bénéficiaire a affirmé que le différend qu'il a avec la décision de l'Administrateur, qu'il demande au Tribunal de trancher, est le suivant :
- [8.1] Frais - de retard, abus de droit, encaissement de fond auquel l'Entrepreneur n'avait pas droit et hypothèque légale illégale.
- [9] Le Tribunal a alors fixé l'audience d'arbitrage d'un commun accord au mercredi 26 février 2025 à 9 :00.

**Demande de changement d'arbitre pour la première fois à 17 :16 la veille de l'audience**

- [10] Le 25 février 2025, à 17 :16, veille de l'audience fixée le 26 février, le Bénéficiaire écrit :

Bonjour M Gagné

Nous aimerons un changement d` arbitre. Est-ce qu` il y a une procédure pour ceci?

S'il vous plait revenez nous rapidement.

- [11] Le 25 février 1025 à 17 :23, le Tribunal lui répond :

Monsieur Rashi,

Votre demande n'est recevable que pour motif (proche parenté, intérêt personnel dans la cause, etc.)

- nous ne voyons aucun motif de notre côté et vous n'en citez aucun alors que nous sommes la veille de l'audition.

Le soussigné préside ce tribunal d'arbitrage depuis 15 ans.

C'est le Centre d'arbitrage qui détermine le nom de l'arbitre dans le cadre du présent arbitrage statutaire.



[12] A 9 :01 le matin de l'audience, le Tribunal lui a écrit :

Vous n'avez produit aucun motif valable pour que nous cessions d'occuper au dossier.

Nous sommes en salle d'audience, l'Entrepreneur est présent, si vous ne vous présentez pas d'ici à 9:15 nous rendrons notre sentence arbitrale finale sur la vue du dossier, comme cela est permis, en vous rappelant que nous sommes saisi exclusivement de votre recours contre la GCR et non contre l'Entrepreneur.

[13] Le second paragraphe du courriel de 9 :01 est conforme au document de vulgarisation du CCAC<sup>1</sup> sur le déroulement de l'arbitrage en vertu du *Règlement* qui mentionne ce qui suit :

D'autre part, si une partie fait défaut d'exposer ses prétentions, de se présenter à l'audience ou de soumettre des preuves, l'arbitre peut quand même poursuivre l'arbitrage et rendre sa sentence.

[14] A 9 :17, en présence de Dana Crevier et Claude Ladouceur, représentants de l'Entrepreneur, qui ont confirmé avoir la même heure, le Tribunal a constaté le défaut.

[15] Vu le défaut et le refus du Bénéficiaire de se présenter à l'audience bien que dûment convoqué, alors qu'il ne s'agissait pour lui que de cliquer sur un lien pour participer à l'audience virtuelle, le Tribunal d'arbitrage procède sur vu du dossier.

### DÉCISION

[16] Le Tribunal d'arbitrage n'a d'autre option que de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, tout en réservant ses recours civils contre l'Entrepreneur, à supposer qu'il ait un recours fondé.

**Le Règlement ne prévoit pas le remboursement ou de la compensation par GCR des coûts d'intérêts de retard, d'abus de droit, d'encaissement de fond auquel l'Entrepreneur n'avait pas droit et d'hypothèque légale illégale**

[17] Le Tribunal réfère le Bénéficiaire au *Règlement* et à son contrat de garantie, puisque le Bénéficiaire n'a pas institué le recours approprié.

[18] Le Tribunal d'arbitrage, établi en vertu du *Règlement*, n'entend pas de recours contre l'Entrepreneur en vertu du Code civil mais contre l'Administrateur GCR en vertu du *Règlement*.

[19] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* est un Décret gouvernemental adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment*, *Règlement* qui stipule, à ses articles 7 et 74 :

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur **dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.**

<sup>1</sup> <https://ccac-adr.org/arbitrage-sur-le-plan-de-garantie-des-batiments-residentiels-neufs>



74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur **dans le cadre du plan approuvé.**

[20] Notre Cour d'appel a jugé à cinq reprises<sup>2</sup> que le *Règlement* était d'ordre public, dont :

[20.1] dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*<sup>3</sup> :

[15] Pour reprendre l'expression de la juge Rayle dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*, nous sommes en présence de contrats (garantie et adhésion) fortement réglementés **dont le contenu est dicté par voie législative et réglementaire.** ;

[20.2] dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*<sup>4</sup> ;

[11] Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. **Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie** ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[...] [13] Toutefois, **cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle.** Elle variera selon les circonstances factuelles [...];

[21] La Cour d'appel affirme dans *Procureur général c. Du*<sup>5</sup> :

[56] Ceux chargés de l'application d'une loi et de ses règlements ne peuvent se substituer au législateur pour modifier de fait la loi, ou se substituer au gouvernement, pour amender de fait ses règlements [45]<sup>6</sup>.

[22] Plus d'une fois, la Cour supérieure a annulé une décision arbitrale où l'arbitre avait accordé le remboursement de frais non prévus pour le retard au *Règlement*, comme le demande ici le Bénéficiaire au Tribunal soussigné :

[22.1] la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec inc. c. Levasseur*<sup>7</sup> a annulé une décision arbitrale rappelant que le Tribunal

<sup>2</sup> *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Raymond Chabot Administrateur provisoire inc.*, 2020 QCCA 509 paragraphe [13], <<https://canlii.ca/t/j6d7s>> ; *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] <<https://canlii.ca/t/qwnj6>> ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] <<https://canlii.ca/t/fzn52>> ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] <<https://canlii.ca/t/2f9c6>> ; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Laroche, et René Blanchet mise en cause* 2004 CanLII 47872 (QC CA) paragraphe [11] <<https://canlii.ca/t/1jgvr>>.

<sup>3</sup> 2011 QCCA 56.

<sup>4</sup> 2004 CanLII 47872 (QC CA).

<sup>5</sup> *Procureur général c. Du* 2019 QCCA 2076 par 56 <<https://canlii.ca/t/j3pn5>>

<sup>6</sup> [45] *Centre communautaire Mont Baldy inc. c. Québec (Commission municipale)*, [1999] J.Q. no 1545 (C.A.).

<sup>7</sup> *Garantie Habitation du Québec inc. c. Levasseur*, 2018 QCCS 1257 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/hr8gq>> (Johanne Brodeur, j.c.s.).



d'arbitrage n'a pas la liberté de changer les garanties prévues au *Règlement* en présence d'un retard de livraison :

[24] Après analyse, l'arbitre établit que le *Règlement* n'a jamais adressé la situation où un bénéficiaire est privé de la réception de son immeuble suite à une situation qui est hors de son contrôle. Il conclut que le *Règlement* « est silencieux en ce qui concerne les cas de remboursement des frais d'entreposage et relocation quand il n'y a pas de réception du bâtiment ».

[25] Le Tribunal ne peut souscrire à cette analyse. Le *Règlement* n'est pas silencieux et prévoit clairement que lorsqu'il y a manquement à des obligations de l'entrepreneur avant réception de l'immeuble, le bénéficiaire qui se voit rembourser ses acomptes, n'a pas droit aux frais de relogement, déménagement et entreposage. [...]

[31] Agir en équité ne permet pas d'ajouter une indemnité non prévue à un règlement clair. Seule une modification au *Règlement*, telle que celle intervenue en 2015, pourrait légalement le bonifier.[...]

[32] Les passages suivants provenant de deux décisions arbitrales rendues sur la base du même *Règlement* me semblent pertinents :

« Le pouvoir discrétionnaire en équité doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse et ne peut être utile à habiliter un décideur à contredire un texte qui me semble ostensiblement clair et limpide. »[13]<sup>8</sup>.

et :

« Le Tribunal d'arbitrage a considéré la possibilité que l'article 116 du *Règlement*, permettant de faire appel à l'équité pourrait être pertinent dans l'octroi de la compensation recherchée par le bénéficiaire. De l'avis du Tribunal d'arbitrage, avec égards pour opinion contraire, l'équité n'a pas pour objectif de créer plus de droits que ceux que le législateur confère aux bénéficiaires par le biais du *Règlement*. »[14]<sup>9</sup>.

[33] Le Tribunal rappelle que les bénéficiaires disposent des recours de droit commun afin de réclamer de l'entrepreneur les frais encourus. ;

[22.2] la Cour supérieure a aussi annulé une décision arbitrale qui a accordé des frais non prévus au *Règlement* dans *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*<sup>10</sup>:

[38] Ici, la Sentence permet à un entrepreneur de lier à l'avance Qualité Habitation pour des obligations exorbitantes de celles prévues au Plan

<sup>8</sup> [13] *Syndicat des copropriétaires Place de la Falaise 556 c. Memora Construction inc.*, dossiers n<sup>os</sup> 070309002, 080918002, 090505001, 090527001 et 090924001, 27 juillet 2010 (O.A.G.B.R.N.).

<sup>9</sup> [14] *Syndicat de copropriété SDC Les Habitations Mèlatti, 7014 Marie-Rollet et 7011 Louis-Hébert, à LaSalle c. Constructions G. Mèlatti inc.*, décision n<sup>o</sup> 13 249-3-1, dossier n<sup>o</sup> 051006001, 11 août 2006 (O.A.G.B.R.N.).

<sup>10</sup> 2016 QCCS 5593 (Marie-Anne Paquette, j.c.s), <<https://canlii.ca/t/gvqc9>> (renvois omis)



de garantie. Suivant ce raisonnement, il suffirait à tout bénéficiaire de convenir privément de n'importe quel arrangement avec son entrepreneur, même si cela dépasse les couvertures de garantie limitées prévues au *Règlement*, pour ensuite se faire rembourser ces sommes par Qualité Habitation en cas de défaut de l'entrepreneur.

[39] Une telle approche et interprétation vide de sa substance tout le cadre et les limites qu'impose le *Règlement* en ce qui a trait aux couvertures de garantie, notamment les remboursements admissibles et les seuils maximaux.

[40] Certes, la clause supplémentaire de pénalité pour relogement et entreposage convenue entre Mme Gouin et Réa n'est pas illégale. Cependant, elle ne lie que Réa.

[41] Rappelons que le Plan de garantie prévu au *Règlement* est d'ordre public. Il fixe les modalités et limites du Plan de garantie, de même que les dispositions essentielles du contrat de garantie auquel souscrivent les bénéficiaires. Ce Plan de garantie est donc réglementé et les obligations qui en découlent ne sont ni illimitées, ni inconditionnelles.

[42] Qualité Habitation n'intervient donc à titre de caution que pour les obligations couvertes par le Plan de garantie et dans la mesure où les parties respectent les règles relatives à sa mise en œuvre. Les limites des obligations de la caution ne peuvent varier au gré des ententes entre les entrepreneurs et les bénéficiaires, sans égard aux termes du *Règlement*.

[43] Un entrepreneur et un bénéficiaire ne peuvent convenir d'étendre ou de restreindre les limites des obligations de Qualité Habitation, comme prévues au Plan de garantie et au *Règlement*.

[44] L'article 139 du *Règlement* est d'ailleurs clair en ce sens :

139. Toute clause d'un contrat de garantie qui est  
inconciliable avec le présent règlement est nulle.

[45] Or, le *Règlement* prévoit que les frais de relogement et d'entreposage ne sont pas couverts si les acomptes sont remboursés. Ici, les acomptes sont remboursés.

[46] De plus, le *Règlement* impose une limite de 5 500 \$ pour ces frais. Même si le remboursement d'acomptes n'avait pas été ordonné, notons que la Sentence ignore ce plafond.

[47] Finalement, le fait que Qualité Habitation connaissait les mauvais antécédents de Réa au moment de l'accréditer aux termes du Plan de garantie ne change rien au raisonnement qui précède. Il n'est pas plus raisonnable de s'autoriser de telles circonstances pour repousser les limites législatives du Plan de garantie.



[48] Dans les circonstances, l'arbitre ne pouvait pas condamner Qualité Habitation au paiement des frais de relocalisation et d'entreposage. La Sentence sur ce point sera donc révisée.

[23] Dans l'affaire *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Chartier*<sup>11</sup>, la Cour supérieure a annulé la décision d'un arbitre qui a imposé au précurseur de la GCR, la garantie de l'APCHQ, un cautionnement non prévu au *Règlement* :

[2] Dans le cadre de la décision qu'il a rendue, l'arbitre statue notamment sur les coûts reliés à l'arbitrage dont il était saisi. Il s'exprime ainsi:

«Les frais de l'arbitrage sont partagés en parts égales entre l'entrepreneur, [...] et l'administrateur de la garantie, La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ Inc., conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, **à charge par l'administrateur de la garantie, à défaut par l'entrepreneur de payer** sa part des frais de l'arbitrage dans les 30 jours de la présente sentence arbitrale, de payer pour et à l'acquit de l'entrepreneur tous les montants dus [...].»

[6] L'APCHQ reproche à l'arbitre d'avoir commis un *excès de juridiction*, non pas en interprétant une disposition législative qui se situe à l'intérieur de son champ de compétence, soit l'*article 37 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le Règlement), mais en y ajoutant à son endroit une obligation que le législateur ne lui aurait pas imposée.

[...]

[8] Le *premier alinéa* de l'*article 37* du Règlement est rédigé en ces termes:

«*Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur. (...)*» [note du Tribunal, dans le présent dossier, le demandeur est le Bénéficiaire et cet article ne s'applique pas]

[9] Le législateur ne pouvait être plus clair.

[10] En imposant à l'APCHQ de cautionner et de se porter garante des obligations de l'entrepreneur en cas de non paiement par ce dernier, l'arbitre ajoute une obligation que le Règlement ne prévoit aucunement. Ce faisant, il a outrepassé ses pouvoirs et commis un *excès de juridiction* révisable par cette Cour.

[24] Quant aux décisions arbitrales, dans l'affaire *Mingole et Construction Investipro inc.*<sup>12</sup>, où la bénéficiaire, qui avait engagé elle-même des sous-traitants, s'est vue refuser le remboursement de travaux pour parachever son immeuble, Karine Poulain, alors arbitre aujourd'hui juge administratif, écrit :

[323] Comme l'ont affirmé d'autres avant moi, le plan de garantie ne règle pas le sort de tous les droits et recours dont bénéficient les bénéficiaires. Bien que le

<sup>11</sup> 2007 QCCS 2146 (CanLII) (Lise Matteau, J.C.S.), <<https://canlii.ca/t/1rfs>,

<sup>12</sup> 2019 CanLII 146644 (QC OAGBRN) (Karine Poulain, arbitre) <<https://canlii.ca/t/jfl3z>> (renvois omis)



Tribunal comprenne la situation et la déplore, il demeure tenu de statuer en vertu des dispositions législatives applicables et le recours à l'équité ne saurait ajouter ou modifier le Règlement. L'équité permet d'interpréter certaines dispositions de façon plus favorable à une partie s'il en résulte une incohérence avec l'esprit du Règlement ou encore, si l'interprétation littérale d'une disposition mène à un résultat absurde et injuste. Aussi, le Tribunal ne saurait inclure les pertes financières aux motifs d'urgence comme le demande la Bénéficiaire, ni l'appauvrissement injustifié du bénéficiaire afin d'ordonner le remboursement de travaux de parachèvement pris en charge par lui. [...]

[337] [...] C'est à bon droit que celle-ci soutient qu'en cas de doute, le Règlement doit s'interpréter en faveur du bénéficiaire, et la jurisprudence est constante à cet effet, contrairement à l'argument avancé par [...le procureur de l'Administrateur]. Cependant, le Règlement n'est pas le remède à tous les maux.

[25] En conclusion, le Bénéficiaire demande au Tribunal d'arbitrage soussigné d'ordonner le remboursement de frais ou la compensation de dommages dont le cautionnement par la GCR n'est pas prévu au *Règlement*, ni au contrat de garantie signé par le représentant du Bénéficiaire le 20 novembre 2023, ce que le Tribunal ne peut pas légalement accorder vu les arrêts de la Cour d'appel et les décisions de la Cour supérieure cités ci-haut, qui vont tous dans le même sens opposé.

[26] Pour tous ces motifs, la demande d'arbitrage du Bénéficiaire est rejetée.

### RÉSERVE DES DROITS

[27] L'article 11 de la *Loi sur le bâtiment*<sup>13</sup> stipule :

11. La présente loi n'a pas pour effet de limiter les obligations autrement imposées à une personne visée par la présente loi.

[28] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*<sup>14</sup> :

[63] Il est clair des dispositions de la *Loi* et du *Règlement* que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au *Code civil du Québec*. Il est clair également que la garantie prévue à la *Loi* et au *Règlement* ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un bénéficiaire, notamment en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

[29] La Cour d'appel réitère ce principe dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*<sup>15</sup> :

[10] Le plan de garantie constitue « un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil ». Rien dans le Règlement n'impose au bénéficiaire de renoncer au droit d'action que le Code civil lui reconnaissait avant l'institution d'un Plan et qu'il lui reconnaît encore aujourd'hui.

<sup>13</sup> L.R.Q., B-1.1

<sup>14</sup> 2009 QCCS 909 (Hon. Johanne Mainville, J.C.S.).

<sup>15</sup> 2016 QCCA 2094.



[30] Le Tribunal d'arbitrage réservera les droits du Bénéficiaire de porter ses prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, le tout, sujet 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 de la réclamation du Bénéficiaire quant au fond.

### COÛTS DE L'ARBITRAGE

[31] L'article 123 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage [...]

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[32] Vu les faits, vu le *Règlement*, le Tribunal départage ces coûts ainsi : le Bénéficiaire devra payer la somme de \$50.00, le solde des coûts de l'arbitrage sera assumé par l'Administrateur, sous réserves de ses recours à l'encontre de l'Entrepreneur prévus au *Règlement*.

### CONCLUSION

[33] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[33.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire ;

[33.2] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 9 janvier 2025 ;

[33.3] **RÉSERVE** au Bénéficiaire ses recours contre toute personne autre que l'Administrateur GCR devant les tribunaux de droit commun, sujets aux règles de droit commun et de la prescription civile, à supposer qu'il ait un recours fondé en faits et en droit ;

[33.4] **ORDONNE** au Bénéficiaire de payer une somme totale de \$50.00 à CCAC pour sa portion de frais d'arbitrage ;

[33.5] **ORDONNE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) à payer les frais d'arbitrage de la présente, moins \$50.00, 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 CCAC, après un délai de grâce de 30 jours sous réserves de ce qui suit :

[33.6] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) payés en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.



Montréal, le 26 février 2025



---

**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / CCAC

