

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)
CANADIAN COMMERCIAL ARBITRATION CENTRE (CCAC)
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier n° : S09-170401-NP

ÉLYSE DESROCHERS ET JEAN-PIERRE DESFORGES
Demandeurs

SOTRAMONT QUÉBEC INC.
Défenderesse

LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.
Administrateur

DÉCISION ARBITRALE INTÉRIMAIRE

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour les Bénéficiaires : M^{me} Élyse Desrochers
Jean-Pierre Desforges
M^e Catherine Cloutier
CHIANETTA CLOUTIER & ASSOCIÉS

Pour l'Entrepreneur : M. Marc-André Roy
PRÉSIDENT – SOTRAMONT QUÉBEC INC.
M^e Robert Archambault
ARCHAMBAULT ADEL TRUDEL S.N.D.

Pour l'Administrateur : M^e Avelino de Andrade
LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.

Date de la décision arbitrale : 18 janvier 2010

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES : ÉLYSE DESROCHERS ET JEAN-PIERRE DESFORGES
a/s M^e Catherine Cloutier
CHIANETTA CLOUTIER & ASSOCIÉS
485, rue McGill, 8^e étage
Montréal (Québec) H2Y 2H4
(les « **Bénéficiaires** »)

ENTREPRENEUR : SOTRAMONT QUÉBEC INC.
507, Place-d'Armes, bureau 1524
Montréal (Québec) H2Y 2W8
(« l'**Entrepreneur** »)

ET : LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.
7400, boul. des Galeries d'Anjou, bureau 200
Anjou (Québec) H1M 3M2
(« l'**Administrateur** »)

INDEX

IDENTIFICATION DES PARTIES

CHRONOLOGIE

MANDAT ET JURIDICTION

LITIGE

DÉROULEMENT DE L'INSTANCE

LES FAITS PERTINENTS

PRÉTENTIONS ET PLAIDOIRIES INITIALES

L'Administrateur

Le Règlement

Arguments Constitutionnels et Compétence

Spécialisation, Expertise et Formation professionnelle - Administrateur

Absence de décision

L'Entrepreneur

Teneur de la réclamation – une annulation de contrat

Le Règlement

Annulation de contrat - Compétence des tribunaux de droit commun

Subsidiairement – Limite du montant prévu au Règlement

Les Bénéficiaires

DISPOSITIONS LÉGISLATIVES PRINCIPALES ET CADRE D'APPLICATION

ANALYSE ET MOTIFS– QUESTIONS SOUS ÉTUDE À CE STADE DES PROCÉDURES

Concepts de décision, différend et réclamation

Absence de juridiction – Absence de décision

Absence de juridiction – Le concept de 'différend'

Teneur de la réclamation

Notes sur la détermination de la nature du contrat entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires

Qualification juridique

Impact méthodologique du paiement d'acomptes sur la détermination de la nature du Contrat

Impact de la vente du terrain par l'entrepreneur au client sur la détermination de la nature du Contrat

Expression 'Contrat de vente' au Règlement

Compétence – Administrateur et Tribunal

Terminologie

Nature du Tribunal

Fonctions, Actes et Processus judiciaires ou quasi-judiciaires ~ Administrateur et Tribunal

Administrateur et Tribunal

Clause compromissoire et Clause privative

Compromissoire

Privative

Équité

Pouvoirs d'enquête

Mise en œuvre de la Garantie des acomptes

Confirmation de juridiction par Attribution exclusive autre de compétence

Ajouter au Règlement

Compensation monétaire

Le Silence

Expertise

Annulation, Résolution, Résiliation

Excès de juridiction de l'administrateur et du Tribunal relativement au Contrat

Loi constitutionnelle de 1867

Administrateur

Tribunal

Éléments constitutionnels et Historique

Juridiction inhérente de la Cour supérieure

Compétence relative à l'annulation ou résiliation d'un contrat

CONCLUSIONS

CHRONOLOGIE

2008.04.30	Contrat préliminaire de vente et Contrat de garantie obligatoire de maison neuve (Pièce A-3).
2008.04.30	Documents inclus au contrat préliminaire (Pièce A-3).
2008.05.05	Lettre de l'Administrateur à l'Entrepreneur <i>re</i> : confirmation que les sommes versées par les Bénéficiaires jusqu'à concurrence de 500 000\$ seront protégées. (Pièce A-10).
2008.05.13	Annexe C du contrat préliminaire de vente (Pièce A-3) (« Annexe C ») et copie de 2 chèques de J. Desforges (Pièce A-9 en liasse).
2008.xx.xx	Lettre de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires, <i>re</i> : le prix d'une maison livrée à la charpente (Pièce A-8).
2008.09.04	Lettre de J. Desforges à l'Entrepreneur <i>re</i> : justifier les montants des extras.
2008.09.10	Mise en demeure de M ^e Cloutier (mandatée par les Bénéficiaires) à l'Entrepreneur (Pièce B-3.1) requérant justification du prix de certains ajouts au Contrat préliminaire de vente et demande de suspendre l'exécution de ces ajouts.
2008.11.17	Lettre de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires <i>re</i> : leurs obligations contractuelles.
2008.12.01	Mise en demeure de M ^e Cloutier (mandatée par les Bénéficiaires) à l'Entrepreneur (Pièce A-5).
2008.12.03	Lettre de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires, <i>re</i> : absence de réponse à sa lettre du 17 novembre 2008 et dépôt requis pour étape toiture.
2008.12.09	Lettre de l'Entrepreneur à l'Administrateur expliquant sa position au dossier (datée du 9 décembre 2009 – constatation d'erreur typographique) (Pièce A-11).
2009.01.30	Lettre de la procureure des Bénéficiaires (Pièce B-6) et sous pli Formulaire de l'Administrateur de Demande de remboursement d'acompte complété par celle-ci (Pièce B-6A) avec copie de chèques pour un montant total de 250 000\$ (Pièce B-6B et B-6C; voir aussi Pièce A-9 en liasse).
2009.03.27	Décision de l'Administrateur.
2009.04.17	Demande d'arbitrage par les Bénéficiaires.
2009.04.29	Notification de la demande d'arbitrage par le Centre.
2009.05.22	Nomination de l'arbitre au dossier.
2009.06.01	Conférence préparatoire.
2009.06.05	Avis d'enquête et audition.
2009.08.11	Enquête et audition initiales.

MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné en date du 22 mai 2009 suite à une demande d'arbitrage des Bénéficiaires reçue en date du 17 avril 2009. Lors de la conférence préparatoire les Parties ont confirmé n'avoir aucune objection quant à la compétence du Tribunal et juridiction du Tribunal a été alors confirmée, sujet toutefois aux arguments avancés par certaines Parties dans leurs contestation et notes et autorités et auxquels le Tribunal s'adresse ci-après.

LITIGE

- [2] La demande d'arbitrage par les Bénéficiaires en date du 17 avril 2009 soumise, par l'entremise de leurs procureurs, sous l'égide du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹ (le « **Règlement** ») vise une décision de l'Administrateur datée du 27 mars 2009 (dossier no. 58951) par lettre sur son entête ayant en rubrique à titre d'objet 'Décision de l'Administrateur' et signée par le procureur de l'Administrateur responsable du dossier devant ce Tribunal (la « **Décision** ») portant sur une demande de remboursement d'acomptes versés par les Bénéficiaires pour l'unité résidentielle sise au 2812, rue Des Andes, Montréal.
- [3] Suite à cette réclamation pour remboursement d'acomptes versés à l'Entrepreneur, la Décision est à l'effet que l'Administrateur n'a pas juridiction aux termes du Règlement pour statuer sur la validité ou la nullité d'un contrat préliminaire et que, par conséquent, l'Administrateur ne peut donner suite à cette demande de remboursement des Bénéficiaires d'un montant de deux cent cinquante mille dollars (250,000.00 \$).

DÉROULEMENT DE L'INSTANCE

- [4] Les pièces contenues au Cahier de l'Administrateur et dont référence sera faite aux présentes sont identifiées comme A-, avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé.
- [5] D'autre part, les Bénéficiaires ont déposé préalablement à l'audition les Pièces B-1 à B-6, identifiées en plus de détails lorsque requis aux présentes.
- [6] Les Parties ont confirmé leur acceptation respective des Pièces pour fins de véracité et exactitude.

LES FAITS PERTINENTS

- [7] Les Parties interviennent à un 'Contrat préliminaire de vente et Contrat de garantie obligatoire de Maison Neuve' pour l'immeuble résidentiel visé par les présentes (Pièce A-3), soit le formulaire pré-imprimé fourni par l'Administrateur à ses membres sous cet intitulé, daté aux signatures, acceptation et accusé de réception du 30 avril 2008 (le « **Formulaire** »).
- [8] Le Formulaire est composé de deux segments distincts; un premier volet qui ne comporte pas de titre comprend les articles 1 à 5 inclusivement ~ quoique sans titre, le lecteur peut inférer *a contrario* du titre de l'article 6 'Contrat de garantie' que les articles 1 à 5 et les dispositions applicables des articles 7, 8 et 9 constituent le contrat préliminaire de vente ~ (le « **Contrat** ») couvrant entre autre l'identité des parties, soit l'Entrepreneur qui est identifié comme tel et par la suite sous définition de 'vendeur', et les Bénéficiaires sous définition de 'Promettant-acheteur (Bénéficiaire)', ainsi que l'objet, le prix et mode de paiement et les articles 3, 4 et 5 prévoyant diverses conditions, incluant un mécanisme de modification du prix de vente, une disposition quant aux modifications à l'immeuble, une faculté de dédit de 10 jours avec indemnité de 0,5% du prix de vente, et des clauses d'annulation pour défaut pour chacune des parties.
- [9] Un deuxième volet se retrouve à l'article 6, intitulé 'Contrat de Garantie', qui reprend diverses sections du Règlement (la « **Garantie QH** ») alors que les articles 7, 8 et 9 couvrent les signatures et acceptations (pour les fins de ces définitions, chacun des éléments communs requis à la structure du Contrat ou de la Garantie QH sont compris à leur définition respective).
- [10] Les articles 3 à 6 inclusivement sont uniquement en forme pré-imprimée et les articles 1 et 2 sont principalement pré-imprimés et construits afin de ne requérir que le nom des parties, la description de la propriété visée et le prix de vente et sa ventilation.
- [11] Le texte pré-imprimé de l'article 1.1 du Contrat emporte une promesse d'achat du Bénéficiaire et une promesse de vente de l'Entrepreneur, alors que les articles 7 et 8 du Formulaire comportent signature du Bénéficiaire et acceptation de l'Entrepreneur, respectivement.
- [12] La preuve démontre et les Parties admettent que deux chèques émis par M. Desforges ont été encaissés par l'Entrepreneur, soit pour un montant de 100 000\$ par chèque daté du 13 mai 2008 et un montant de 150 000\$ par chèque daté du 15 août 2008.
- [13] Ce premier montant (de 100 000\$) est identifié au Contrat (article 2) à la rubrique 'Montant Total à Payer', à l'item A): 'Acompte versé à la signature du présent

contrat dont quittance pour autant', alors qu'il est aussi identifié à l'Annexe C dont le titre est 'DÉPÔTS' sous l'item 'A la date de signature du contrat préliminaire'. Le Tribunal note qu'il n'y a aucun montant indiqué à l'endroit pour cette fin sous les items B) et C) de la même rubrique intitulés respectivement : 'Acompte à verser lors'.

- [14] Ce deuxième montant (de 150 000\$) est identifié à l'Annexe C, sous l'item 'Fondation'.
- [15] Dans le cadre des présentes procédures, le Tribunal considère qu'il lui a été présenté les éléments suffisants et appropriés pour pourvoir à sa décision aux présentes (soit que la question de la compétence de l'Administrateur, et conséquemment à notre stade des procédures, la compétence du Tribunal de pourvoir à statuer sur la réclamation des Bénéficiaires), dans le cadre et selon les paramètres identifiés ci-dessous, alors que certains sont contenus à la preuve documentaire et quoique l'audition aie été suspendue de consentement avant que les procureurs respectifs ne présentent la totalité de leur preuve respective qui pourrait couvrir l'ensemble de tous les faits quant au fond.
- [16] Cette détermination de compétence par le Tribunal ne vise pas sa juridiction à entendre le différend entre les Parties quant à la Décision, puisque cette juridiction a été confirmée par les Parties lors de la conférence préparatoire et lors de l'audition initiale, quoique certaines prétentions de certaines des Parties ont par la suite soulevé celle-ci dans leurs représentations écrites sous leurs notes et autorités déposées, et le Tribunal s'y adresse ci-dessous, mais la base de la question devant nous est celle présentée à la Décision, sujet à nos commentaires ci-dessous quant à la position exprimée par les Bénéficiaires à l'audition et sous leurs notes et autorités.
- [17] Cet énoncé de l'Administrateur sous sa Décision étant au cœur des représentations faites relativement à la présente demande d'arbitrage des Bénéficiaires du 17 avril 2009, il est approprié de la reproduire en partie :

«...Nous accusons réception de la vôtre reçue à nos bureaux le 4 décembre 2008 relativement à une demande de remboursement d'acompte pour l'unité résidentielle citée en rubrique.

Après lecture de votre demande, nous n'avons pas juridiction aux termes du Règlement de la garantie des bâtiments résidentiels neufs pour statuer sur la validité ou la nullité d'un contrat préliminaire.

[...]

Par conséquent, nous devons vous informer que La Garantie Qualité Habitation ne peut donner suite à votre demande de remboursement de deux cent cinquante mille dollars (250,000.00 \$).»

PRÉTENTIONS ET PLAIDOIRIES INITIALES

[18] Suite à l'audition initiale, les procureurs de chacune des Parties ont respectivement soumis au Tribunal des notes et autorités, ce qui est apprécié.

L'Administrateur

[19] L'Administrateur dépose sous les notes et autorités de son procureur une argumentation (qu'il complète d'un avis juridique sous la plume de M^e S. Crochetière (Crochetière, Pétrin s.e.n.c.r.l.), intégrée à ses notes, avec conclusion analogue à la Décision), et plus particulièrement soulève les éléments suivants que le soussigné a regroupés et résumés sous les sujets en italiques :

Le Règlement

- L'Administrateur n'a pas juridiction pour statuer sur la validité ou la nullité d'un contrat préliminaire.
- Il n'y a pas de disposition au Règlement prévoyant que l'Administrateur peut annuler un contrat. Il est nécessaire pour qu'un tel pouvoir soit confié à l'Administrateur que le législateur l'indique de façon précise.
- L'Administrateur n'a pas de pouvoir pour annuler un contrat; ceci emporterait ajouter au Règlement, ce qui serait illégal.
- En matière de contrat préliminaire, le client est limité à la faculté de dédit qui doit être exercée dans les dix jours de l'acte, suivant les termes de l'article 1785 du Code civil du Québec (« **C.c.Q.** »); rien n'autorise le bénéficiaire à déclarer le contrat unilatéralement nul ou résilié et le Règlement est aussi silencieux à cet effet.
- L'Administrateur n'a pas de pouvoir pour ordonner une compensation monétaire.

Arguments Constitutionnels et Compétence

- La *Loi constitutionnelle de 1867* accorde au seul gouvernement fédéral du Canada le pouvoir de nommer les juges de la Cour Supérieure, laquelle est le tribunal de droit commun chargé d'entendre les litiges dont la valeur excède 70 000\$, et donc tous les cas de litiges relatifs à des contrats de vente d'immeuble (sauf si de valeur inférieure à 70 000\$) devraient être entendus par un juge de la Cour Supérieure.
- Rien n'autorise les législatures provinciales à écarter les juges de la Cour Supérieure pour les remplacer par les représentants des administrateurs de plan de garantie.

Spécialisation, Expertise et Formation professionnelle - Administrateur

- Cette argumentation avance d'autre part que les représentants de l'Administrateur n'ont généralement aucune formation ou expertise suffisante pour entendre un débat contradictoire sur la pertinence de déclarer nul ou non un contrat préliminaire.

Absence de décision

- L'Administrateur allègue que le rôle de l'arbitre consiste à confirmer ou infirmer une de ses décisions, et qu'en l'absence d'une décision, l'arbitre n'a pas juridiction, et d'autre part plaide toutefois aussi que l'arbitre peut être saisi d'une décision de l'Administrateur où celui-ci déclinerait juridiction, mais si l'arbitre renverse cette décision, ceci équivaut à ce que cette décision arbitrale est attributive de compétence à l'Administrateur, ce qui n'est pas l'intention du législateur.
- Les arguments sont présentés avec le corollaire qu'il est nécessaire afin de régler les acomptes en conformité du Règlement de procéder, constater ou de pourvoir à une annulation du contrat.
- L'Administrateur conclut que le Tribunal doit suspendre l'arbitrage pour permettre aux Bénéficiaires de présenter une demande d'annulation du contrat devant les autorités compétentes, soit la Cour Supérieure.

L'Entrepreneur

Teneur de la réclamation – une annulation de contrat

- [20] Le procureur de l'Entrepreneur appuie son approche argumentaire en premier temps sur le contenu de la mise en demeure adressée par les procureurs des Bénéficiaires à l'Entrepreneur en date du 1^{er} décembre 2008 (pièce A-5) alors qu'il souligne que selon lui les Bénéficiaires y requièrent l'annulation du Contrat et la remise aux Bénéficiaires d'un montant de 250 000\$ et que cette mise en demeure, par sa transmission à l'Administrateur en copie conforme, est la 'plainte' sur laquelle l'Administrateur statue.
- [21] L'Entrepreneur soumet sous les notes et autorités de son procureur les éléments principaux suivants que le soussigné a regroupé sous les sujets en italiques :

Le Règlement

- Le Règlement ne permet pas à l'Administrateur d'annuler le contrat.
- Aucune disposition du Règlement ne prévoit le droit de prononcer la nullité du contrat préliminaire ou le remboursement demandé.
- L'arbitre n'a le droit que de réviser une décision de l'administrateur, qui lui ne tire ses pouvoirs que du Règlement, et nulle part ailleurs.

Annulation de contrat - Compétence des tribunaux de droit commun

- Ni le Règlement, ni le contrat de garantie n'excluent le recours au droit commun en vertu des lois du Québec et quoique le Règlement n'inclue pas le recours de demande d'annulation du contrat, les promettant-acheteurs ne sont pas sans recours, ils peuvent s'adresser aux tribunaux de droit commun, qui sont ceux compétents à prononcer de la nullité du contrat.
- Prenant pour acquis que les Bénéficiaires réclament, selon l'argumentaire d'être '... replacés dans l'état d'avant contrat ...' ce qui résulte selon le procureur de l'Entrepreneur, puisque cela en est l'effet principal, en une demande d'annulation du contrat et la restitution prévue à l'article 1422 C.c.Q.
- De rembourser la somme de 250 000\$ est de remettre les parties dans l'état où elles étaient avant la conclusion du contrat préliminaire et ce emporte de prononcer la nullité de ce contrat.
- La nullité absolue se doit d'être soulevée d'office par le 'tribunal' selon 1418 C.c.Q, et l'expression 'tribunal' se doit d'être celle visée au Code de procédure civile (« **C.p.c.** »), et plus particulièrement à l'article 4 C.p.c. qui réfère à l'article 22 C.p.c., qui énumère les tribunaux en matière civile qui relèvent de l'autorité législative du Québec, soit les Cours d'appel, supérieure, du Québec et les cours municipales - ce qui exclut selon le procureur de l'Entrepreneur, le présent tribunal arbitral.
- Conséquemment, selon cette plaidoirie l'arbitre n'a pas juridiction concernant une demande de nullité, nullité *ab initio*, d'un contrat.

Subsidiairement – Limite du montant prévu au Règlement

- Subsidiairement, si l'arbitre constatait la nullité d'un contrat, il ne pourrait octroyer l'entièreté du montant réclamé, uniquement le montant prévu au Règlement en remboursement d'acompte, tenant compte que le Règlement est d'ordre public et doit appliquer avec rigueur les prescriptions impératives du Règlement.

Les Bénéficiaires

- [22] Les Bénéficiaires considèrent que l'Administrateur semble déduire que ceux-ci demandent qu'il statue sur la validité ou nullité d'un contrat préliminaire alors qu'ils plaident, par l'entremise de leur procureure sous ses notes et autorités, qu'il n'en est rien car le Contrat a été annulé du consentement des deux parties, soit les Bénéficiaires et l'Entrepreneur respectivement.
- [23] Tenant compte que les Bénéficiaires soumettent que l'Administrateur n'avait pas à statuer sur une question réglée ~ l'annulation du Contrat ~ (et conséquemment le Tribunal n'a pas à annuler un contrat mais, dans les circonstances, ne peut que constater son annulation du consentement des parties), ceux-ci demandent

que le Tribunal s'adresse à leur demande, soit le remboursement de l'acompte, tel que, note le Tribunal, requis *inter alia* sous la demande du 30 janvier 2009 en Pièce B-6 et B-6A.

- [24] Les Bénéficiaires plaident qu'ils ont droit au remboursement du montant total de 250 000\$, tenant compte *inter alia* de ce qu'ils dénomment un avenant, soit la lettre de l'Administrateur du 5 mai 2008 (Pièce A-10), qui confirme à l'Entrepreneur que les sommes versées par les Bénéficiaires pour l'acquisition de la propriété visée seront protégées par l'Administrateur jusqu'à concurrence de 500 000\$ jusqu'au transfert final des titres de propriété.

DISPOSITIONS LÉGISLATIVES PRINCIPALES ET CADRE D'APPLICATION

- [25] Les entrepreneurs généraux au Québec se doivent de détenir une licence en conformité de la *Loi sur le bâtiment*², obtenue sujet à certaines conditions dont l'adhésion à un plan de garantie de leurs obligations légales et contractuelles³. Ce plan de garantie (selon le contexte, la «**Garantie**» ou le «**Plan**»), est prévu au Règlement et toute disposition d'une Garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle⁴, ce qui porte le Tribunal à référer aux articles du Règlement plutôt qu'à ceux de la Garantie QH lorsqu'opportun.
- [26] Le Règlement est d'ordre public⁵ et l'Administrateur, comme administrateur d'un plan de garantie approuvé, s'oblige à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à sa Garantie, sujet aux limites et conditions prévues au Règlement⁶, qui prévoit que pour la province de Québec tout '... entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs ... doit adhérer ... à un plan qui garantie⁷ l'exécution des obligations légales et contractuelles résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire⁸.
- [27] Pour les fins des présentes, il est intéressant de suivre la structure et objet du Règlement, *inter alia* par les titres descriptifs couvrant les articles principaux sous étude, soit :

Chapitre II - Garantie Minimale

Section I - Garantie et Adhésion Obligatoires

Section II – Contenu ~ Sous-section 1. Garantie relative aux bâtiments non détenus en copropriété divise

- I. Couverture
- II. Exclusions
- III. Limites
- IV. Mécanisme de mise en œuvre, et
- V. Recours

- [28] Pour les fins des présentes, il est aussi intéressant de se rappeler certains éléments du Règlement, plus particulièrement dans le cas de bâtiments non détenus en copropriété divise, ce qui est le cas sous étude (une résidence unifamiliale), au chapitre 'Garantie Minimale', section 'Contenu de la Garantie', à

la rubrique 'I. Couverture de la garantie', l'article 9 qui vise les situations avant la réception du bâtiment⁹ (ce qui est le cas selon la preuve) et prévoit :

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

1^o dans le cas d'un contrat de vente:

- a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire;
- b) soit le parachèvement des travaux lorsque le bénéficiaire est détenteur des titres de propriété et qu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur;

2^o dans le cas d'un contrat d'entreprise:

- a) soit les acomptes versés par le bénéficiaire à la condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier;
- b) soit le parachèvement des travaux lorsqu'une entente à cet effet intervient avec l'administrateur; »

[29] Au chapitre 'Garantie Minimale', section 'Contenu de la Garantie', à la rubrique 'III. Limites de la Garantie', l'article 13 prévoit :

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

1^o pour les acomptes, 30 000\$ (39 000\$ pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006)¹⁰ »

[30] Une certaine doctrine, sous une analyse de la garantie pour acomptes et du pouvoir décisionnel y afférent, indiquait initialement l'existence d'une ambiguïté relative aux pouvoirs d'intervention de l'administrateur du Plan et ultimement des arbitres¹¹ avançant que le Règlement était « ...totalement silencieux sur les pouvoirs de l'Administrateur concernant la nullité de la relation contractuelle entre l'acheteur et le constructeur »¹². Nous traiterons de cette approche et argumentation reprise par les procureurs de l'Administrateur et de l'Entrepreneur en plus de détails ci-dessous. Mais de prime abord, le Tribunal prend note des dispositions de l'article 17.1 du Règlement, adopté postérieurement aux publications de doctrine précitée, au chapitre 'Garantie Minimale', section 'Contenu de la Garantie' sous la rubrique 'IV. Mécanisme de mise en œuvre de la garantie', qui prévoit :

17.1 (*vig. 06-08-07*) La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 9 :

2^o pour la mise en œuvre de la garantie des acomptes ou de la garantie de parachèvement des travaux avant la réception du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur. La procédure décrite aux paragraphes 2 à 6 de l'article 18 s'applique à cette réclamation en faisant les adaptations nécessaires.

ANALYSE ET MOTIFS - QUESTIONS SOUS ÉTUDE À CE STADE DES PROCÉDURES

Concepts de décision, différend et réclamation

Absence de juridiction ~ Absence de décision

- [31] Quoique lors de l'audition les procureurs respectifs de l'Administrateur et de l'Entrepreneur confirmaient au Tribunal que celui-ci avait juridiction quant à la demande d'arbitrage de la Décision, divers éléments au contraire ont été soulevés aux notes et autorités.
- [32] Le Tribunal considère que pour l'Administrateur de procéder à ne pas statuer est en soi une décision de l'Administrateur au sens du Règlement. Il faut de plus noter, tel qu'élaboré en plus de détails ci-dessous, que l'article 18(5) du Règlement prévoit que « En l'absence de règlement, l'Administrateur statue sur la demande de réclamation... » et qu'il n'y a certes pas eu de règlement dans l'affaire sous étude.¹³
- [33] Le procureur de l'Administrateur cite deux décisions arbitrales, soit l'affaire Bergeron¹⁴ qui ne trouve pas application puisque l'absence de décision dans ce cas visait des éléments qui n'avaient alors jamais été soumis à l'appréciation de l'administrateur, et l'affaire Joubert¹⁵ où l'arbitre ne supporte sa position que par une référence non citée à une décision de la Cour Supérieure, décision arbitrale qui selon le soussigné est postérieure de quelques mois à une autre décision du même arbitre, l'affaire Iton (voir même note de référence), qui s'appuie en effet sur un jugement de notre Cour Supérieure dans l'affaire *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Chartier*¹⁶ mais où le juge Gascon¹⁷ indique simplement que le différend 'ne fait pas l'objet d'une décision ...', puisque'il y a règlement entre les parties, ce que l'arbitre sous les affaires Joubert et Iton n'a pas relevé et donc ces décisions ne peuvent trouver application en support des prétentions de l'Administrateur aux présentes.
- [34] Ce qui emporte 'décision' et ce qui constitue un 'différend' sont dans divers cas entrecoupés à la jurisprudence qui étudie ces concepts et l'on retrouve, à diverses reprises, au même jugement, des éléments de décision jurisprudentiels qui se chevauchent. L'analyse requise, tenant compte des arguments avancés par les Parties, emporte une couverture du concept de différend explicité ci-dessous.

Absence de juridiction ~ Le concept de différend

- [35] Une analyse du concept de différend au sens du Règlement est utile afin de déterminer si le Tribunal a juridiction lorsque l'administrateur n'a pas statué sur une question soumise et aussi d'autre part à cerner le champ de compétence au Règlement, tenant aussi compte entre autre des objections soulevées relativement à l'annulation ou résolution de contrat.

[36] Quant à la contestation en arbitrage, le Règlement prévoit entre autre, sous le Chapitre II ~Garantie minimale, Section II ~Contenu, V. Recours :

« 19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur... »¹⁸

et sous le Chapitre IV ~Normes et Critères du plan de garantie et du contrat de garantie, Section III ~Arbitrage :

« 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 »¹⁹

[37] Donc, quel est le sens à donner non seulement au concept de 'décision' mais aussi plus particulièrement à celui de 'différend' au sens *inter alia* des articles 19 et 106 du Règlement?

[38] Afin de circonscrire l'étendue de la notion de différend au sens du Règlement, on peut, entre autres, s'appuyer sur le sens donné à cette expression par la doctrine, entre autres sous la plume de M^e P. Bienvenu, *L'arbitrage comme mode de règlement des différends*, qui souligne :

« Il faut porter une attention toute particulière aux mots utilisés. Les mots 'différend', 'désaccord' ou 'controverse' sont plus larges que les mots 'réclamation' ou 'litige'. »²⁰

[39] Dans l'arrêt *Garantie Habitation du Québec inc. c. Piquette*²¹, la Cour supérieure sous la plume du juge Dufresne dans un cas visé par le Règlement se doit de déterminer si l'arbitre a excédé sa compétence en imposant à l'entrepreneur des vérifications préalables à l'exécution des travaux de correction.

[40] Dans cette affaire, l'administrateur et l'entrepreneur, requérantes à la révision judiciaire, font valoir différents motifs qui s'apparentent à certains des éléments soulevés aux présentes et donc intéressants de souligner afin de bien comprendre la portée de la décision de la Cour supérieure, soit, ceux-ci plaidant :

« L'arbitre a adjugé *ultra petita* puisque l'Entrepreneur était prêt à entreprendre les travaux de correction suite à la décision de l'Administrateur. Il n'y avait ... pas de différend nécessitant arbitrage... en l'absence de litige, les propriétaires n'avaient pas droit à l'arbitrage sur cette question. »

« ... l'arbitre n'a pas ... été saisi d'un différend au sens du Règlement résultant de la décision de l'Administrateur mais plutôt de l'insatisfaction des propriétaires à laisser l'Entrepreneur rectifier le vice de construction à sa manière »

« ... le Règlement ne confère pas à l'arbitre ni à l'administrateur le pouvoir d'imposer les méthodes correctives, sauf si les réparations effectuées se sont avérées infructueuses. ... le seul rôle ... de l'arbitre est celui de décider s'il y a

un vice couvert par la Garantie. Selon elle, l'Arbitre n'avait pas, en l'espèce, le pouvoir d'ordonner les correctifs ».

Le juge Dufresne conclut entre autre qu'il n'y a pas excès de compétence de l'arbitre en imposant à l'entrepreneur de procéder à certaines vérifications avant que celui-ci ne procède aux travaux de correction, concluant donc à une définition de 'différend' qui emporte plus que le seul cas d'une décision défavorable et, selon le soussigné, accordant une latitude à l'arbitre quant à certaines ordonnances qui ne découlent pas de dispositions expresses ou spécifiques du Règlement mais qui en permettent une application en conformité de l'intention du législateur quant aux pouvoirs du Tribunal. (nos soulignés).

[41] Dans l'affaire *APCHQ c. Décarie*²², l'administrateur, en demande de révision devant le juge Hébert en Cour supérieure, prétend que suite à un règlement intervenu où l'entrepreneur s'engageait à effectuer des travaux mentionnés à des points d'un rapport d'inspection pour une certaine date, l'arbitre ne pouvait statuer sur ces points puisqu'il n'y avait plus de différend au sens du Règlement.

[42] Le juge Hébert considère :

« Compte tenu des circonstances particulières de la présente affaire, c'est là une interprétation très restrictive et exagérément légaliste. »²³

(nos soulignés)

notant que les travaux correctifs n'étaient toujours pas effectués à la date fixée et détermine donc qu'au début de l'audition devant l'arbitre, un différend subsistait, soit à tout le moins sur la date d'exécution des travaux correctifs, et conclut que l'arbitre n'a pas excédé sa juridiction.

[43] Ces jugements font suite, entre autre, au jugement phare de notre Cour d'appel²⁴ sous la plume de Madame la juge Rayle (J.C.A.) dans l'affaire *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Desindes*²⁵ où le juge de première instance avait qualifié le 'différend' uniquement comme portant sur la décision de l'administrateur de refuser de parachever certains travaux (et qui comprenait aussi un refus d'indemniser pour retard, élément non significatif pour nos fins) et avait statué que la décision de l'arbitre à ce dossier était en excès de juridiction (puisque'il avait refusé d'ordonner ce parachèvement mais avait plutôt ordonné un remboursement d'acomptes) (nos soulignés), le juge de première instance énonçant :

« Le différend soumis à l'arbitre par les requérants portait donc uniquement sur la décision de l'administrateur... de refuser de parachever... et ces refus étaient les seuls fondements de la réclamation (la demande) des requérants (voir article 106 du Règlement, ...). C'est ce différend qui portait sur cette décision de ... l'administrateur qui relevait de la compétence exclusive de l'arbitre... et aucun autre différend. L'arbitre n'était pas saisi d'un différend portant sur des 'acomptes...' »²⁶

ce qui porte la Cour d'appel à renverser le jugement de première instance et à conclure qu'un différend n'est pas fonction de la seule réclamation d'un bénéficiaire :

« On ne doit pas confondre la réclamation des intimés avec le différend qui découle de la suite des événements, le cas échéant. »²⁷

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... »²⁸

(nos soulignés)

Teneur de la réclamation

[44] Le procureur de l'Entrepreneur propose que la transmission à l'Administrateur de la mise en demeure des Bénéficiaires du 1^{er} décembre 2008 requérant annulation du contrat constitue la « plainte » des Bénéficiaires.

[45] Le Tribunal ne peut souscrire à cette proposition. Il suffit de saisir la position claire de notre Cour d'appel sur le sujet, de nouveau dans l'affaire *Desindes* :

« Les intimés ne pouvaient, par le seul contenu de leur plainte, dicter le mode de règlement de la garantie. On ne doit pas confondre la réclamation des intimés avec le différend qui découle de la suite des événements, le cas échéant. »²⁹

[46] Car autant est-ce le rôle du Tribunal de déterminer la nature d'un contrat, comme on le verra ci-dessous, et non celui des parties, c'est aussi le rôle du décideur d'appliquer les formes de protection offertes par le Règlement (i.e. et non celui des parties, soit bénéficiaire ou entrepreneur, de limiter celles-ci)³⁰ afin aussi entre autre de conserver l'effet rémédiateur de la *Loi*.

Notes sur la détermination de la nature du contrat entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires

Qualification juridique

[47] Le mécanisme de l'article 17.1 du Règlement prévoit que, pour la mise en œuvre de la garantie des acomptes, la procédure décrite aux para. 2 à 6 de l'article 18 s'applique en faisant les adaptations nécessaires.

[48] Tel que prévu au texte introductif de l'article 9, «la garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations ... doit couvrir » et prévoit distinctement

quant aux acomptes, deux situations séparées, soit le cas d'un contrat de vente ou celui d'un contrat d'entreprise.

- [49] Il est nécessaire de déterminer la nature du contrat qui lie les parties et c'est au décideur dans le cadre d'un processus quasi judiciaire, soit donc l'Administrateur lorsqu'il agit sous acte quasi judiciaire tel que plus amplement identifié ci-dessous ou dans notre cas, le Tribunal, de pourvoir à cette détermination, tel qu'amplement reconnu par nos tribunaux.
- [50] Il suffit de mentionner une confirmation récente de la Cour d'appel à ce sujet, sous la plume du juge Hilton³¹ qui souligne le pouvoir du Tribunal et non des parties à déterminer la nature du contrat et que l'un des principes directeurs qui doit guider le Tribunal est l'intention véritable des parties, la substance des relations entre celles-ci, et donc les éléments constitutifs du contrat, ne tenant pas seulement compte du titre du formulaire pour cette analyse.

« In my view it is the substance of the relationship between the parties and their conduct during the term of the agreement, and not the particular form the agreement takes, that should determine the legal characterization of the agreement. In this respect, I agree with the conclusion of Prof. Pierre-Gabriel Jobin and his reasoning to the effect that it belongs to the courts and not the parties to properly characterize the true nature in law of an agreement ...:

....

Or, c'est le tribunal, et non les parties, qui a le dernier mot sur la qualification juridique d'une convention. Sera donc retenue la véritable destination envisagée par les parties, malgré une stipulation contraire. »³²

- [51] Donc, afin de régler cette question, le Tribunal devrait déterminer: sommes-nous en présence d'un contrat de vente ou d'entreprise? Toutefois, une question complémentaire et préalable se soulève à ce sujet dans les circonstances particulières du dossier sous étude et à cette étape des procédures.
- [52] En effet, à cette étape des procédures, il suffit pour le Tribunal de s'assurer qu'il s'agit d'un contrat visé à l'article 9 du Règlement, qu'il soit 'd'entreprise' ou 'de vente'.
- [53] Le Tribunal a en effet scindé l'audition de cette affaire, tenant compte des représentations et objections déclinatoires des procureurs, afin d'examiner en premier lieu la compétence du Tribunal, et par extension celle de l'Administrateur, relativement à ce que la Décision a caractérisé de juridiction de l'administrateur quant à la validité ou la nullité d'un contrat préliminaire.
- [54] Cette approche en deux phases (la seconde sera l'audition au fond sur les circonstances factuelles de l'affaire) ne nécessitera une détermination finale de la nature du contrat que lors de la seconde phase, s'il en est, et plus particulièrement entre autre parce que le Tribunal n'a pas tous les éléments de preuve relativement au contrat, tant quant à l'intention respective des parties et

les circonstances de l'exécution ou de l'inexécution des obligations de chacune des Parties ainsi que toute circonstance postérieure pertinente, s'il en est; le Tribunal se devra d'examiner l'ensemble de la preuve lorsque close.

- [55] Finalement toutefois, il ne faut pas oublier que dans le cas d'un contrat d'entreprise, il y a possibilité si requis de résiliation unilatérale et donc extrajudiciaire qui ne se retrouve pas (sauf faculté de dédit prévue à l'article 1785 C.c.Q.) au 'contrat de vente'. Dans ces circonstances, la question de compétence relative à la validité ou nullité d'un contrat disparaîtrait.
- [56] Quoique donc, à ce stade des procédures, nous ne déterminerons pas aux présentes la nature du contrat, le Tribunal désire saisir l'opportunité de souligner aux Parties certaines caractéristiques qui lui ont été indiquées par les Parties et l'impact que certaines d'entre elles auront lors de cette détermination.

Impact méthodologique du paiement d'acomptes sur la détermination de la nature du contrat

- [57] On indique généralement en doctrine que lorsque le « client » de l'entrepreneur est propriétaire du terrain, le contrat intervenu s'apparentera plutôt à un contrat d'entreprise (2098 C.c.Q. et suivant), généralement soumis à une obligation de résultat (2110 C.c.Q.) et, caractéristique classique, excluant tout lien de subordination de l'entrepreneur (2099, 2101 C.c.Q.).
- [58] On retrouve une autre caractéristique du contrat d'entreprise lorsque la structure de l'entente entre les parties propose un caractère du contrat à exécution successive (contrairement à la vente, d'exécution instantanée).
- [59] Toutefois, cette structure reflétée par des étapes de construction (avec montants à verser par le client à chaque étape) qui peuvent être assimilées à une exécution successive dans le cadre de l'ouvrage n'est pas pour autant déterminante car :

« Lorsque les parties concluent un contrat préalable à un contrat de vente d'un immeuble à construire, il est de pratique courante de prévoir que des montants soient versés au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux comme s'il s'agissait d'un contrat d'entreprise. »³³

- [60] On retrouve d'ailleurs cette structure dans les us et coutumes de l'industrie, tel qu'au formulaire CCDC2-1994 du Comité Canadien des documents de construction (sous le marché à forfait), plus particulièrement par exemple à l'article 45 qui prévoit le paiement des acomptes établis au prorata des travaux exécutés, à valoir sur le prix du contrat, avec paiement du solde dû lors, selon les cas, de l'achèvement substantiel et/ou de l'émission d'un certificat final.
- [61] Cette mécanique se retrouve d'ailleurs au Code civil où l'entrepreneur peut exiger, si prévu à l'entente, le paiement d'acomptes sur le prix pendant la durée des travaux, le montant de ces paiements généralement déterminé par la valeur

des travaux exécutés de même que la valeur des matériaux utilisés (art. 2122 C.c.Q.)

Impact de la vente du terrain par l'entrepreneur au client sur la détermination de la nature du contrat

- [62] Cette valeur des travaux exécutés devient utile à être cernée tenant compte des dispositions du Code civil qui visent à distinguer le contrat de vente du contrat d'entreprise (art. 2103, al. 3 C.c.Q.) :

« Il y a contrat de vente, et non d'entreprise ou service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis. »

- [63] À ce propos, la doctrine nous enseigne :

« ... de tels contrats sont *a priori* considérés comme des contrats d'entreprise; ils sont des ventes quand le travail n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des matériaux. Pour que ce soit une vente, il faut démontrer que l'écart entre la valeur respective du travail et des matériaux est si considérable que le travail n'apparaisse que comme un accessoire »³⁴

ainsi que (relativement à la propriété préalable du terrain où sera situé le bâtiment) :

« Lorsque la valeur des biens fournis (dont possiblement un terrain) par l'entrepreneur excède celle de l'ouvrage ou du service, il y a contrat de vente et non d'entreprise. »³⁵

- [64] Cet élément des valeurs respectives vient s'intégrer à la volonté du législateur, lors de la réforme du Code, d'assurer la protection de l'acquéreur par l'assujettissement des règles relatives aux garanties (et l'expression de cette volonté est aussi utile à distinguer la nature du contrat) et le professeur D.-C. Lamontagne l'exprime à son *Droit de la vente* :

« La vente par un entrepreneur (ou promoteur immobilier) d'un terrain qui lui appartient, avec un immeuble à usage d'habitation bâti ou à bâtir, est assujettie *mutatis mutandis* aux règles du contrat d'entreprise relatives aux garanties (1794, cf. 1892 C.c.Q.). Par fiction légale, en vue d'assurer la protection de l'acquéreur, la vente consentie par l'entrepreneur comporte l'acceptation tacite par l'acheteur d'un contrat d'entreprise. Sous cette réserve, les dispositions relatives au contrat d'entreprise doivent être écartées lorsque l'ouvrage n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur du terrain aliéné (2103 C.c.Q.). Les articles 1708 et s. (vente), ainsi que 1785 et s. C.c.Q. (vente d'immeubles à usage d'habitation) s'appliquent alors.»³⁶

Expression 'contrat de vente' au Règlement

[65] L'expression 'contrat de vente' à l'article 9 du Règlement emporte-t-elle le contrat préliminaire de l'article 1785 C.c.Q, tenant compte que généralement le 'contrat de vente' au sens du Code civil³⁷ est translatif de propriété.

[66] L'article 1785 C.c.Q. se lit comme suit :

« 1785. Dès lors que la vente d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, est faite par le constructeur de l'immeuble ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, elle doit, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol, être précédée d'un contrat préliminaire par lequel une personne promet d'acheter l'immeuble. Le contrat préliminaire doit contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, dans les 10 jours de l'acte, se dédire de la promesse. »

[67] Le contrat préliminaire prévu aux articles 1785 et suivants C.c.Q. n'est pas translatif de propriété mais est plutôt une promesse par un promettant acheteur d'acheter l'immeuble.

[68] Il faut finalement noter que dans le cas du 'contrat de vente', un remboursement d'acompte ne peut être effectué que s'il n'y a pas de contrat de vente conclu, car les acomptes sont alors imputés au prix de vente et de ce fait même ces sommes ne sont plus alors de la nature d'un acompte. D'arriver à la conclusion que le 'contrat de vente' de l'article 9 du Règlement serait une vente et translatif de propriété, causerait la disparition de l'élément auquel on veut pourvoir, l'acompte, et on ne peut donner un tel sens de négation à la mécanique d'un remboursement d'acompte et la volonté du législateur de la prévoir.

Différents auteurs sur le sujet³⁸ en viennent majoritairement à la même conclusion.

[69] Le Tribunal est donc d'avis que l'expression 'contrat de vente' à l'article 9 du Règlement réfère entre autre au contrat préliminaire prévu à l'article 1785 C.c.Q. (mais non uniquement).

Compétence – Administrateur et Tribunal

Terminologie

Nature du Tribunal

[70] Pour les fins de la présente analyse et détermination de la nature de l'arbitre désigné en vertu du Règlement, agissant comme organisme et non comme l'individu nommé et pour lequel au Règlement on peut rechercher la récusation ou révocation ou pour lequel on a prévu le décès, le soussigné utilise le terme « Tribunal » afin de distinguer la personne physique de l'institution à qui a été

confié une fonction d'entendre un litige, la contestation d'une décision de l'Administrateur, le différend prévu à l'article 106 du Règlement.

[71] Le procureur de l'Entrepreneur a avancé que la nullité absolue d'un contrat se doit d'être soulevée d'office par le 'tribunal' (selon 1418 C.c.Q.) et que l'expression 'tribunal' se doit d'être celle visée au Code de procédure civile (article 4 C.p.c.) qui réfère à l'article 22 C.p.c. qui énumère les tribunaux en matière civile qui relèvent de l'autorité législative du Québec, soit les Cours d'appel, supérieure, du Québec et les cours municipales, ce qui exclut, selon le procureur de l'Entrepreneur, le présent tribunal arbitral et conséquemment, selon cette plaidoirie, l'arbitre n'a pas juridiction concernant une demande de nullité *ab initio* d'un contrat.

[72] Nous adresserons la question du tribunal de droit commun et de la nullité de contrat ci-dessous, mais de manière introductive au sujet, notons que le terme 'tribunal' au Code de procédure civile ne vise pas le Tribunal, comme nous le rappelle récemment notre Cour d'appel (en 2006):

«..., le terme « tribunal », défini à l'article 4 j) C.p.c., réfère aux tribunaux relevant de l'autorité législative du Québec, énumérés à l'article 22 C.p.c. Il ne vise pas les tribunaux administratifs exerçant des fonctions quasi-judiciaires»³⁹

et se doit d'être compris comme pourvoyant qu'un tribunal administratif n'étant pas un tribunal judiciaire au sens de 22 C.p.c., conséquemment le Code de procédure civile ne s'applique pas à un tel tribunal administratif⁴⁰ et donc au Tribunal (nos soulignés) (sauf dispositions spécifiques, 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)).

[73] Quoique le terme « tribunal administratif » a été semble t-il appliqué indistinctement à des organismes dont la fonction unique est d'entendre des litiges de même qu'à des organismes qui ont une fonction de régulation économique et technique (que remplit à certains égards l'Administrateur), ce qui les caractérise tous :

« ..., c'est l'attribution d'un pouvoir de décision affectant les droits ou intérêts des administrés suivant un processus quasi judiciaire, soit à titre principal, soit à titre accessoire. »⁴¹

[74] Notre Cour d'appel a dans certaines circonstances utilisé la *Loi sur la justice administrative*⁴² afin d'étudier les pouvoirs d'une autorité administrative et celle-ci est utile à cerner l'intention du législateur québécois en matière de tribunaux administratifs. Le législateur a alors retenu principalement une qualification dualiste, soit la fonction administrative et la fonction juridictionnelle⁴³. Une telle étude analytique de notre part n'emporte toutefois pas que le Tribunal, l'Administrateur, ou l'application du Règlement soient soumis à cette loi.

Fonctions, Actes et Processus judiciaires ou quasi judiciaires – Administrateur et Tribunal

- [75] Quoique que le terme « juridictionnel » ait été peu utilisé au Québec auparavant, par exemple «... devant un tribunal judiciaire ou une personne ou un organisme de l'ordre administratif lorsqu'il exerce des fonctions juridictionnelles»⁴⁴, pour fins de compréhension générale, la doctrine nous enseigne⁴⁵ que l'on peut utiliser les termes « quasi-judiciaire » et même, dans certains contextes, simplement « judiciaire » dans l'identification de telle fonction (et même plutôt de processus que de fonction (note 44)).
- [76] De cette première étape, et afin de consulter diverses sources jurisprudentielles et doctrinales, sans tenter d'uniformiser tous ces termes et leur utilisation mais à tout le moins de saisir le sujet traité par ces sources, prenons note des termes «tribunal statuaire» utilisé entre autre à la cause souvent citée de la Cour d'appel *Laurentienne-vie (La), compagnie d'assurances inc. c. Empire (L'), compagnie d'assurance-vie*⁴⁶ qui différencie l'arbitrage consensuel de celui où l'arbitre tire ses pouvoirs de la loi et le terme «tribunal d'origine législative» auquel fait référence la juge Langlois en référence au Règlement dans l'arrêt *Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle*⁴⁷, citant d'autre part:
- « Un tribunal d'origine législative au sens de l'article 846 serait donc un tribunal inférieur dont l'existence dépend et est rendue obligatoire par la loi ou un tribunal que la loi investit de pouvoirs importants, dont elle définit les droits et devoirs, qui rend une décision à caractère définitif.»⁴⁸
- [77] Le Tribunal est donc un tribunal statuaire (se distinguant du tribunal arbitral privé ou consensuel constitué par une clause compromissoire contractuelle et régi, *inter alia*, par les dispositions du Code civil et du Code de procédure civile) qualifié selon les sources de tribunal administratif, tribunal d'origine législative ou de tribunal judiciaire ou quasi judiciaire et non soumis sauf que spécifiquement prévu aux dispositions du Code de procédure civile (sauf exceptions principalement en homologation et exécution de jugement).
- [78] Le Tribunal occupe des fonctions quasi judiciaires ou judiciaires. Il nous faut aussi maintenant établir si la décision de l'Administrateur dans le cas sous étude est un «acte administratif» ou un «acte judiciaire» ou «quasi judiciaire».
- [79] Patrice Garant dans son ouvrage *Droit Administratif* souligne :
- « L'acte quasi judiciaire est celui qui apparait au terme du processus quasi judiciaire. Cette notion est l'une des plus difficiles à définir de notre droit administratif. »⁴⁹
- [80] Le P^r Garant, de plus, dans son ouvrage *Précis de droit des administrations publiques* nous indique que «Dans notre tradition constitutionnelle, l'acte quasi judiciaire est assimilé à l'acte judiciaire...»⁵⁰

[81] La Cour Suprême à plusieurs reprises⁵¹, et attaquant la question sous différents angles, a traité de cette question; je considère que les critères énoncés dans l'arrêt phare en 1979 de *M.R.N. c. Coopers and Lybrand*⁵² et la portée de ceux-ci soulignés dans l'arrêt subséquent en 1996 de la *Régie des alcools*⁵³ représentent l'état du droit sur lequel nous devons nous appuyer, soit cet extrait sous la plume de Dickson, J. :

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

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

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

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

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

Tous ces facteurs doivent être soupesés et évalués et aucun d'entre eux n'est nécessairement déterminant. Ainsi, au par. (1), l'absence de termes exprès prescrivant la tenue d'une audience n'exclut pas nécessairement l'obligation en *common law* d'en tenir une. Quant au par. (2), la nature et la gravité, le cas échéant, de l'atteinte aux droits individuels, et la question de savoir si la décision ou ordonnance est finale sont importantes, mais le fait que des droits soient touchés n'entraîne pas nécessairement l'obligation d'agir judiciairement.

En termes plus généraux, il faut tenir compte de l'objet du pouvoir, de la nature de la question à trancher et de l'importance de la décision sur ceux qui sont directement ou indirectement touchés par elle Plus la question est importante et les sanctions sérieuses, plus on est justifié de demander que l'exercice du pouvoir soit soumis au processus judiciaire ou quasi judiciaire.

L'existence d'un élément assimilable à un *lis inter partes* et la présence de procédures, fonctions et actes équivalents à ceux d'un tribunal, ajoutent du poids au par. (3). Mais encore une fois, l'absence de règles de procédure analogues à celles des tribunaux ne sera pas fatale à l'existence d'une obligation d'agir judiciairement.

La décision de nature administrative ne se prête pas à une classification rigide de fonctions. Au contraire, on découvre en réalité un continuum....

Il faut soupeser ce qui prêche pour ou contre la conclusion que la décision doit être soumise à un processus judiciaire.»⁵⁴

(nos soulignés).

- [82] L'Administrateur est un organisme de l'ordre administratif qui exerce des fonctions de régulation économique (l'administration d'un plan de garantie permettant une couverture financière en faveur de bénéficiaires acquéreurs (et subséquents selon les délais) de certaines obligations de tout entrepreneur en construction autorisé au Québec à offrir des bâtiments résidentiels neufs) mais aussi exerçant, en certaines circonstances, des fonctions quasi judiciaires lorsque l'Administrateur statue par décision affectant, sous les critères élaborés par nos tribunaux, les droits ou intérêts des administrés.
- [83] L'attribution de ce pouvoir de décision, et l'obligation de l'Administrateur d'exercer ce pouvoir dans le cadre du Règlement, oblige l'Administrateur à agir suivant un processus quasi judiciaire lorsqu'il accomplit des actes quasi judiciaires; les remboursements d'acomptes et la détermination d'une couverture pour vices ou malfaçons sont entre autres, selon le Tribunal, des actes qui portent atteinte à des droits individuels, et qui, quant à l'Administrateur dans le cadre de son rôle et mandat sous le Règlement, quant au bénéficiaire dans le cadre de l'achat d'une résidence, et quant à l'entrepreneur relativement aux conséquences financières potentielles de ses manquements ou non-respect subséquent des décisions émises par l'Administrateur, sont d'une nature et gravité appropriées à être des actes quasi judiciaires et à requérir que l'Administrateur agisse alors sous, et soit soumis à, un processus quasi-judiciaire.
- [84] Tenant compte qu'il n'y a pas, à bon escient selon moi, de règles de procédures détaillées analogues à celles applicables aux tribunaux dans le cadre du Règlement mais toutefois suffisamment de règles, délais, étapes impératives et conséquences⁵⁵ aux mécanismes de mise en œuvre de la Garantie afin que l'exercice du pouvoir de l'Administrateur quant aux actes et fonctions quasi judiciaires soit soumis à un processus quasi judiciaire.
- [85] La jurisprudence nous enseigne, et tenant compte de l'ensemble des paramètres du Règlement, l'Administrateur, selon le Tribunal, se doit d'assurer un processus quasi judiciaire à ses décisions qui emportent acte quasi judiciaire, soit le respect des règles de justice naturelle ou fondamentale (ce qui toutefois ne requiert pas en toutes circonstances une procédure contradictoire telle une audience⁵⁶ formelle au cadre strict mais à tout le moins l'opportunité aux parties d'être présentes aux inspections de l'Administrateur et de chacune pouvoir alors présenter les faits pertinents et leur position respective en découlant) et la nécessité, afin d'assurer ces règles, que les décisions soient motivées de façon appropriée et le corollaire que celles-ci soient rendues en bénéficiant de l'expertise requise de l'Administrateur ou des personnes agissant au sein de sa structure organisationnelle selon la nature et importance des réclamations visées ou des déterminations requises, incluant des questions d'ordre juridique (tel le cas aux présentes selon les représentations mêmes de l'Administrateur), comptable, ou autre.

Administrateur et Tribunal

[86] Plusieurs des composantes requises pour répondre aux questions de compétence identifiées sous la présente affaire ou pour s'adresser aux prétentions respectives des Parties sur le sujet se retrouvent dans le cadre des pouvoirs et nature du Tribunal et des pouvoirs, obligations et fonctions de l'Administrateur à la *Loi* et au Règlement. Il est donc nécessaire afin de cerner l'intention du législateur, d'analyser les dispositions principales constituantes (tel pour le Tribunal, les clauses compromissoire et privative, l'appui à l'équité, les pouvoirs d'enquête et la structure et contenu du Règlement ~ et tel pour l'Administrateur, la structure et contenu du Règlement, le cadre de ses obligations quant au manquement par l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles et à la mise en œuvre de la garantie, et la nature des fonctions et actes qui en découlent).

Clause compromissoire et Clause privative

[87] La jurisprudence a eu l'occasion d'analyser le Règlement et, conséquemment, le contrat de garantie (et donc la Garantie QH) quant aux paramètres de la clause compromissoire et de la clause privative qui y sont respectivement prévus. La portée de chacune de ces clauses permet de mieux cerner la nature du Tribunal et de certaines fonctions de l'Administrateur qui nous sont d'intérêt.

Compromissoire

[88] En 1983, la Cour Suprême a analysé et confirmé la validité d'une clause compromissoire parfaite en droit québécois, sous la plume de Chouinard, J. dans l'affaire *Zodiak International* (quoiqu'il faille user de circonspection dans l'examen de la doctrine et jurisprudence qui sont antérieures à la réforme de 1986⁵⁷ sur l'arbitrage en droit québécois).

[89] Le Règlement pourvoit, pour que la Garantie s'applique, à l'arbitrage pour tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou portant sur le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur au Plan (résultant des dispositions des articles 19 et 106 du Règlement) constituant une clause compromissoire parfaite.

[90] Notre Cour d'appel a en effet confirmé de nouveau le principe⁵⁸ et d'autre part la jurisprudence s'est récemment penchée à diverses reprises spécifiquement sur des réclamations de plan de garantie, soit entre autre dans l'affaire *Salois c. Constructions Croissant de Lune inc.*⁵⁹, où la juge Messier, J.C.Q., dans le cadre d'un litige en vertu du contrat de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ (mars 2005) (par. 33) cite le juge Desormeau, J.C.Q., dans l'affaire *Bastien c. Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec*⁶⁰ qui reprend l'analyse faite par la Cour Suprême :

« [7] En l'absence de toute réserve des parties au contrat quant à la faculté de s'adresser aux tribunaux de droit commun en cas de différend les opposants quant à l'exercice de La Garantie, la clause de l'arbitrage du contrat constitue une clause compromissoire parfaite telle que définie par la Cour suprême dans l'arrêt *Zodiak International Productions Inc. c. Polish People's Republic*, 1983 CanLII 24 (C.S.C.), [1983] 1 R.C.S. 529 :

« La clause compromissoire parfaite, qualifiée tour à tour de réelle, formelle, complète, véritable est celle par laquelle les parties s'obligent à l'avance à soumettre à l'arbitrage les litiges qui pourraient naître relativement à leur contrat et qui comporte que la sentence rendue sera finale et liera les parties. Elle se distingue notamment d'une clause qui serait purement facultative. Elle se distingue aussi d'une clause dite préjudicielle ou d'arbitrage préalable qui oblige les parties à soumettre leur dispute à l'arbitrage, mais qui n'exclut pas le recours aux tribunaux de droit commun une fois que l'arbitrage a eu lieu.»

[91] Notons que ces jugements se distinguent de l'affaire *La Garantie Habitation du Québec Inc. c. Jeannot et Ling et al.*⁶¹ sous laquelle la Cour (qui pourvoit à une étude détaillée de diverses dispositions du Règlement quant à la compétence de l'arbitre de même qu'à celle des tribunaux de droit commun) identifie et supporte un des éléments de la *ratio* (par. 65 et ss) du jugement sur une clause au contrat de garantie (no. 4.17) que l'on ne retrouve pas aux présentes et que le soussigné ne peut retrouver au Règlement nonobstant l'indication en ce sens de la Cour (par. 22).

[92] Ce jugement supporte toutefois, en questionnant la nature juridique de la procédure arbitrale découlant du Règlement (par. 50 et ss), la jurisprudence majoritaire que le Tribunal est soumis au pouvoir de surveillance et de contrôle de la Cour supérieure prévu à l'article 846 C.p.c.

Privative

[93] La présence d'une clause privative est une des manifestations de l'intention du législateur qui doit nous diriger dans la détermination de la compétence d'un tribunal administratif, ce qui est d'ailleurs souligné par notre Cour Suprême à diverses reprises, tel dans les affaires *Alliance* et *Shaw Cable Systems*⁶².

[94] La cour Suprême nous permet d'autre part de préciser notre analyse quant à l'intention du législateur et les différents éléments qui peuvent la composer, alors qu'elle nous enseigne, entre autre⁶³ dans l'arrêt *Bibeault*, affaire charnière sur le sujet (bref évocation accordé par la Cour supérieure et confirmé par notre Cour d'appel suite à une décision du commissaire du Travail confirmée par le Tribunal du Travail) sous laquelle le juge en chef Beetz écrit:

119 ... [le] véritable problème du contrôle judiciaire: ... la seule question qu'il faut se poser, "Le législateur a-t-il voulu qu'une telle matière relève de la compétence conférée au tribunal?"

120 [...] Considérant le défi que présente l'interprétation des lois même dans les circonstances les plus favorables, le nombre élevé des règles d'interprétation et leurs contradictions, il n'est guère surprenant que les tribunaux aient reconnu combien est ardue la tâche de déterminer la compétence d'un tribunal administratif.

[...]

122 L'analyse formaliste ... cède le pas à une analyse pragmatique et fonctionnelle...

[...] la Cour examine non seulement le libellé de la disposition législative qui confère la compétence au tribunal administratif, mais également l'objet de la loi qui crée le tribunal, la raison d'être de ce tribunal, le domaine d'expertise de ses membres, et la nature du problème soumis au tribunal. »⁶⁴

(nos soulignés)

[95] On doit conclure d'une part que s'il y a clause privative expresse, il faut reconnaître l'intention du législateur d'appliquer une retenue judiciaire (et en son absence, de procéder à une analyse pragmatique et fonctionnelle), mais aussi et de manière plus spécifique pour nos besoins, pour identifier les attributions de compétence, il est important d'analyser, avec souplesse, les facteurs identifiés par la Cour Suprême dans un ensemble fonctionnel, tel d'une part le libellé de la disposition ainsi que l'objet de la législation visée, et d'autre part la raison d'être et l'expertise du tribunal de même que la nature du problème soumis, soit dans notre cas, le manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles.

[96] Une clause privative complète, intégrale ou véritable, est celle qui déclare que les décisions du tribunal administratif sont définitives et péremptoires, qu'elles ne peuvent pas faire l'objet d'un appel et que toute forme de contrôle judiciaire est exclue dans leur cas.⁶⁵

[97] La clause privative au Règlement à l'article 20:

«20. Le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.

La décision arbitrale est finale et sans appel. »⁶⁶

d'ailleurs reprise à l'article 36 et à l'article 120 du Règlement, n'est pas complète car elle ne restreint pas le recours en révision judiciaire (846 C.p.c.) découlant du pouvoir de surveillance et contrôle de la Cour Supérieure, ce qui est approprié dans le cadre du Tribunal et bien cerné par une jurisprudence nombreuse de nos tribunaux.

[98] Toutefois, il faut noter la confirmation de la juge Rayle, J.C.A., dans l'arrêt *Desindes* (précité dans le cadre du concept de différend) (où la Cour d'appel rétablit la décision de l'arbitre qui a ordonné un remboursement d'acompte dans le cadre du Règlement) qui indique que la Loi et le Règlement ne contiennent pas de clause privative complète mais qu'elle privilégie quand même la norme de retenue la plus sévère [*ndlr* : quant au Tribunal] dans le cadre de la révision judiciaire.

[99] On retient donc les différents critères d'analyse bien connus de cette norme, entre autre quant à la composition des tribunaux auxquels est accordé cette retenue, généralement leur spécificité et l'expertise à laquelle on s'attend de leur membres quant au(x) sujet(s) visés par la juridiction qui leur est accordée, éléments relevés en analyse de la compétence et de règles de renvoi à divers arrêts récents en 2007 de notre Cour Suprême dans *Rogers Sans-fil* et *Dell Computer*⁶⁷ (sous la plume de la juge Deschamps) et d'autre part par la suite en 2008 sous l'arrêt de la Cour Suprême *Dunsmuir c. New Brunswick*⁶⁸.

Équité

[100] Le Règlement stipule :

« 116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »⁶⁹

[101] La jurisprudence des tribunaux supérieurs en demande de révision ou d'annulation des sentences arbitrales dans le cadre du Règlement souligne à diverses reprises l'existence d'une disposition expresse autorisant un décideur à faire appel à l'équité, et ce plus spécifiquement dans le cadre de prétentions d'absence ou excès de compétence.

[102] Notre Cour d'appel souligne dans l'affaire *Desindes* sous son intitulé 'la révision de la décision de l'arbitre', en appui de sa décision:

« L'arbitre désigné est autorisé par la Régie à trancher les différends découlant des plans de garantie (article 83.1 de la *Loi*).

La *Loi* et le *Règlement* ne contiennent pas de clause privative complète. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel (articles 19, 20, 106 et 120 du *Règlement*). Enfin, il doit statuer 'conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient' (article 116 du *Règlement*) ». ⁷⁰

[103] Il en est de même pour notre Cour supérieure sous la plume du juge Sévigny dans l'affaire *Ménard c. LeBire*⁷¹ déjà citée.

[104] De même, sous la plume du juge Dufresne dans l'affaire *Piquette* dans le cadre spécifique de sa décision sur l'excès de compétence:

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

Il n'est pas fréquent de retrouver une disposition expresse autorisant un décideur à faire appel à l'équité. Cette mention est significative d'une volonté de mettre en place, au bénéfice des parties visées par le Règlement, un mécanisme de règlement des différends qui soit efficace. » ⁷²

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

« C'est le cas, notamment, lorsque l'application littérale des dispositions du règlement ne permet 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 »⁷³

« 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. »⁷⁴
(nos soulignés)

[106] On peut donc retenir que l'indication expresse du législateur de permettre au Tribunal de faire appel à l'équité, n'est pas une disposition législative que l'on retrouve fréquemment aux lois constitutives de tribunaux ou organismes administratifs ayant des fonctions judiciaires ou quasi-judiciaires, et autorise le Tribunal, lorsque les circonstances le requièrent, de suppléer au silence du Règlement ou de l'interpréter de manière plus favorable à une partie.

Pouvoirs d'enquête

[107] Afin de déterminer la nature du Tribunal, il nous faut entre autre procéder à un examen attentif de sa législation constitutive afin de déceler la véritable intention du législateur, et donc selon le soussigné d'analyser *inter alia* le critère des fonctions remplies par le Tribunal qui délimite sa juridiction, de même que les pouvoirs qui lui sont confiés sous la législation.

[108] Un exemple de l'intention du législateur quant à la nature du Tribunal, que l'on se doit pour nos fins de comparer à sa dévolution aux tribunaux de droit commun, est le pouvoir d'enquête, non pas quant à la recherche de la preuve dans son sens classique, qui demeure aux parties au litige, mais le pouvoir coercitif d'inspection, tel que sous l'article 118 du Règlement où le Tribunal peut imposer de façon péremptoire une inspection des biens ou exiger le droit d'accès aux immeubles, tel que d'ailleurs ce droit est prévu pour les tribunaux de droit commun au Code de procédure civile aux affaires dont ils sont saisis.

Mise en œuvre de la Garantie des acomptes

[109] Une analyse du processus auquel est soumis l'Administrateur dans le cadre d'un remboursement d'acompte nous amène à analyser la procédure applicable à toute réclamation fondée sur la garantie du Plan dans le cas de manquements de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du

bâtiment (tel que prévu aux articles 17.1 et 9) afin, « pour la mise en œuvre de la garantie des acomptes » d'appliquer « la procédure décrite aux paragraphes 2 à 6 de l'article 18 ...en faisant les adaptations nécessaires.» (article 17.1, al.2).

[110] Le soussigné a procédé à une analyse du caractère séquentiel et impératif de l'article 18 du Règlement dans une décision récente⁷⁵ et considère aux présentes que l'Administrateur a une obligation réglementaire, et contractuelle dans le cadre du contrat de garantie, de statuer sur la réclamation en remboursement d'acomptes en conformité de l'article 18 du Règlement qui stipule que l'administrateur :

« statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire »

(article 18, par. 5)

et

« à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire... et en l'absence... de contestation en arbitrage... l'administrateur... effectue le remboursement... »

(article 18, par. 6)

Confirmation de juridiction par Attribution exclusive autre de compétence

[111] Le Règlement n'est pas seulement « non silencieux » sur l'obligation réglementaire de l'Administrateur de statuer sur une réclamation, mais en prévoyant spécifiquement une disposition du Règlement qui identifie les questions précises qui doivent être référées aux tribunaux de droit commun dans le cadre de l'application du Règlement, à l'article 119 :

« **119.** Les questions suivantes doivent être référées aux tribunaux de droit commun:

- 1° l'imposition d'une mesure conservatoire à l'égard d'un tiers;
- 2° la délivrance d'un mandat à l'encontre d'un témoin contraint de venir témoigner mais refusant de se présenter;
- 3° le cas du témoin récalcitrant;
- 4° l'homologation de la décision arbitrale. »⁷⁶

le législateur confirme son intention de ne pas requérir que soit référé aux tribunaux de droit commun d'autres questions que celles qu'il indique, le lecteur pouvant d'autre part s'appuyer sur la règle d'interprétation des lois « *Expressio unius est exclusio alterius* », où la mention spécifique d'une chose vaut exclusion de celles qui ne sont pas mentionnées, présomption interprétative applicable en droit québécois et qui reflète l'intention du législateur de ne pas requérir qu'une question d'annulation de contrat se doit d'être référée aux tribunaux de droit commun dans le cadre du Règlement.

Ajouter au Règlement

- [112] L'Administrateur plaide que de pourvoir au remboursement d'acompte emporte de statuer sur une annulation de contrat et donc 'ajouterait au Règlement'. Dans l'affaire *Cartierville c. APCHQ* (cité par l'Administrateur), l'administrateur avait ajouté des conditions externes au mécanisme de la mise en œuvre du plan en requérant la signature d'une convention de fidéicommiss et la radiation d'un avis d'hypothèque et en voulant en faire une condition impérative de la garantie, ce qui fut jugé *ultra vires*.
- [113] L'affaire sous étude aux présentes est tout à fait différente de cet élément jurisprudentiel alors qu'elle ne vise pas à ajouter des conditions externes mais au contraire ne vise que la mise en œuvre de la garantie, sans autres conditions.
- [114] Ce n'est pas pour l'Administrateur d'ajouter au Règlement que de statuer, tel que requis spécifiquement par l'article 18(5) sous la procédure du mécanisme stipulée spécifiquement à l'article 17.1, sur une demande de réclamation et, dans le cas qui nous occupe, de déterminer, tel que spécifiquement prévu à l'article 9, s'il y a eu manquement aux obligations légales ou contractuelles de l'Entrepreneur afin de déterminer la couverture de la Garantie applicable aux acomptes versés.

Compensation monétaire

- [115] Il est plaidé que le Tribunal ne peut pourvoir à une compensation monétaire; toutefois, en plus de la détermination jurisprudentielle de la discrétion du Tribunal de ce faire tel que dans l'affaire *APCHQ c. Dupuis* ((précité à notre rubrique Équité), le Tribunal note que l'Administrateur peut être autrement requis de pourvoir à des compensations monétaires, et même plus de déterminer des dommages-intérêts applicables, tel que de déterminer dans diverses circonstances la raisonnable du coût réel pour déménagement ou entreposage (en conformité et requis par l'article 13 (2) a) du Règlement) ou par exemple la détermination du montant des dommages-intérêts prévu à l'article 13 (4) du Règlement. Il n'est pas nécessaire d'en dire plus sur cette prétention.

Le Silence

- [116] Les procureurs respectifs de l'Administrateur et de l'Entrepreneur plaident l'absence d'un pouvoir spécifique de l'administrateur quant à la détermination d'une nullité du contrat entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, soit donc selon eux, le silence du Règlement.
- [117] La doctrine a tenté de cerner cette problématique. Dans *Les avant-contrats concernant la vente d'immeubles à usage d'habitation*, R.A. Daoust, dans le

cadre de la 'protection de l'acompte' sous le Règlement :

« Il existe une ambiguïté relative aux pouvoirs d'intervention de l'administrateur du plan et ultimement des arbitres chargés d'entendre en appel des décisions relatives à toutes réclamations présentées aux administrateurs de plan...

S'il est exact que le règlement prévoit un mécanisme d'audition dans le cas de réclamations pour malfaçons, vices cachés, défauts de construction, ce même règlement est totalement silencieux sur les pouvoirs de l'administrateur concernant la nullité de la relation contractuelle entre l'acheteur et le constructeur.

Il y a gros à parier que les administrateurs de plan refuseront de statuer sur la nullité du contrat préliminaire...»⁷⁷

(nos soulignés)

[118] De la même manière, S. Crochetière indique à son ouvrage-commentaire du Règlement publié en 1999⁷⁸ immédiatement suite à l'adoption du Règlement :

« À la suite de l'annulation du contrat préliminaire (présumé dans un cas de faillite ou d'insolvabilité notoire, constaté par les autorités compétentes dans les autres cas), la garantie prévue... produira alors ces effets »⁷⁹

(soulignés de M^e Crochetière au texte reproduit à son avis juridique daté du 19 août 2009 adressé à l'Administrateur, et incorporé aux notes et autorités du procureur de l'Administrateur)

[119] M^e Crochetière poursuit à cet avis juridique adressé à l'Administrateur :

« La difficulté réside alors à déterminer quelles sont ces autorités compétentes chargées de constater la nullité du contrat.

À notre avis, pour qu'un tel pouvoir ait été confié aux administrateurs de plan de garantie, il aurait fallu, à tout le moins, que le législateur l'indique de façon précise, or, tel n'est pas le cas.»

[120] La difficulté de cerner spécifiquement une mécanique appropriée est certes présente puisque M^e Crochetière, dans un autre texte publié à la même époque⁸⁰, prend plutôt une approche où il semble considérer le contrat comme simplement annulé en raison d'un manquement de l'entrepreneur :

« Dans l'éventualité où le bénéficiaire ne pourrait prendre réception du bâtiment en raison d'un manquement de l'entrepreneur général, le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise sera considéré annulé et chacune des parties sera tenue de restituer à l'autre les prestations qu'elle a reçues. Ainsi, l'entrepreneur général sera tenu de rembourser au bénéficiaire tous les acomptes reçus. ...»⁸¹.

(nos soulignés)

[121] La professeure P. Roy dans son texte *La rénovation et l'acquisition d'un immeuble d'habitation : Le difficile arrimage des mesures de protection* adopte, dans une étude très détaillée de la problématique, une approche opposée quant

à la nécessité préalable de la résolution du contrat préliminaire pour le remboursement des acomptes par l'administrateur :

«... Lorsqu'il est évident que l'entrepreneur refuse ou n'est pas en mesure de construire l'immeuble faisant l'objet de la promesse, nous ne croyons pas qu'il soit conforme à la logique inhérente à l'adoption d'un mécanisme extrajudiciaire de résolution des litiges, qui s'inscrit en quelque sorte dans l'esprit de la réforme du Code civil, d'exiger que l'administrateur du plan attende qu'un tribunal ait prononcé la résolution du contrat préliminaire pour rembourser le promettant-acheteur⁸²».

[122] L'auteure poursuit en s'appuyant entre autre, dans le cadre de la résolution ou résiliation du contrat au chapitre de l'exécution de l'obligation au Code civil sur l'article 1605 C.c.Q. :

« L'article 1605 C.c.Q. prévoit que, lorsque le débiteur est en demeure d'exécuter son obligation, soit celle de construire un immeuble selon les spécifications du contrat préliminaire et qu'il ne l'exécute pas dans les délais fixés dans la mise en demeure, le contrat peut être résolu sans poursuite judiciaire.»⁸³

et conclut⁸⁴ :

« Lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur accepte de les rembourser, il prend en quelque sorte acte du fait qu'il y a résolution extrajudiciaire du contrat préliminaire ou de la promesse synallagmatique de vente, dégageant ainsi l'acheteur de son obligation de conclure le contrat de vente.»⁸⁵

[123] Le Tribunal, en tout respect pour l'opinion contraire, ne peut se ranger à l'approche de M^{es} Daoust et Crochetière, tous deux avocats de renom du même cabinet, et quoique plus favorable au raisonnement de la Professeure Roy, ne peut non plus souscrire à ses conclusions, à tout le moins quant à l'administrateur.

[124] En premier lieu, il est important de noter que les commentaires textes de M^{es} Daoust et Crochetière sont publiés préalablement à l'introduction de l'article 17.1 du Règlement en 1986⁸⁶ et que le législateur souligne alors spécifiquement son intention d'assurer la mise en œuvre de la garantie des acomptes.

[125] Toutefois, le Tribunal ne peut souscrire à la mécanique identifiée par la P^{re} Roy en ce qui concerne l'Administrateur dans son rôle de caution que si celui-ci rembourse « ... il prend en quelque sorte acte du fait qu'il y a résolution extra judiciaire du contrat préliminaire... » (précité) car cette conclusion requerrait qu'une caution, non partie à une entente contractuelle (le contrat préliminaire), puisse cristalliser une résolution ou annulation de cette entente et affecter, même plus, soustraire les parties, sans leur consentement, à leurs droits ou obligations pouvant respectivement découler de ladite entente.

- [126] L'Administrateur, agissant à titre de caution, n'a pas entièrement pris et ne peut entièrement prendre à son compte les obligations (puisque caution réglementaire limitée) de l'Entrepreneur, (même si celui-ci est failli, car l'Administrateur comme caution tierce ne peut agir sur le patrimoine de cet entrepreneur et les droits, s'il en est, de ses autres créanciers).
- [127] Le Tribunal est plutôt d'avis que l'Administrateur se doit de statuer sur la réclamation de remboursement d'acompte dans le cadre de son mandat sous le Règlement où il agit sous une fonction juridictionnelle, organisme administratif statuaire qui en certaines circonstances accomplit des actes quasi-judiciaires, non pas en tentant de déterminer comme objet principal s'il y a nullité, résolution ou résiliation de contrat mais, tel que le spécifie le Règlement, en déterminant si les faits permettent de conclure à un « ... cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant le réception du bâtiment... dans le cas d'un contrat de vente ... [ou] dans le cas d'un contrat d'entreprise... » et dans chaque cas de pourvoir à la détermination des éléments mixtes de fait et de droit permettant le choix d'application de la disposition appropriée de l'article 9 du Règlement; il est possible que cette démarche résulte en une annulation ou résolution du contrat sous-jacent aux obligations de l'Entrepreneur, et cette résultante est partie des obligations de l'Administrateur de statuer sur la réclamation d'acompte prévue au Règlement.
- [128] Afin de pourvoir au remboursement, dans certaines circonstances, la détermination emportera d'établir compensation, s'il en est, avec toute somme due à l'Entrepreneur et exigible ou, dans le cadre de résiliation d'un contrat d'entreprise des paramètres financiers, d'éviter un remboursement injustifié.
- [129] L'article 17.1 (2) du Règlement applique l'article 18 (5) du Règlement qui requiert que « ... En absence de règlement, l'Administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne ... » et par la suite, l'Administrateur se devrait, si requis, et en l'absence de contestation, selon les modalités et sous les conditions qui y sont prévues, d'effectuer remboursement. Ce remboursement toutefois se devra d'être alors sujet aux autres dispositions applicables du Règlement, s'il en est.

Expertise

- [130] L'Administrateur soulève que ses représentants n'ont généralement pas la formation suffisante pour entendre un débat contradictoire sur la nullité d'un contrat préliminaire. Le Tribunal ne peut retenir un tel motif, que si l'Administrateur ne pourvoit pas aux ressources nécessaires pour accomplir son mandat, pour remplir ses obligations au Règlement, cela soit une possibilité d'exonération, une cause appropriée pour ne pas agir ou refuser d'exercer sa juridiction.
- [131] Le Tribunal note que l'expertise est entre autre un critère que nos cours de justice utilisent *inter alia* pour appuyer la déférence que les cours en révision se doivent d'accorder ou non au décideur visé, généralement intégré à la détermination de la norme de décision correcte ou de décision raisonnable

applicable tel que nous l'enseigne notre Cour Suprême entre autre dans l'arrêt *Dunsmuir c. Nouveau Brunswick* (précité) en 2008 qui a d'ailleurs clarifié certaines décisions antérieures sur le sujet.

- [132] L'Administrateur a d'ailleurs bien agi lorsqu'il choisit d'adresser la réclamation et de rendre sa décision sous la plume de son procureur, avocat pour la Garantie QH, et non pas sous la plume d'un de ses inspecteurs conciliateurs.
- [133] Le Tribunal est d'avis que l'administrateur d'un Plan se doit de regrouper au sein de sa structure organisationnelle (ou d'en retenir les services lorsque requis) les expertises requises à son mandat et ses obligations, et à notre connaissance des représentations qui nous sont faites dans le cas aux présentes de l'Administrateur, elles sont présentes à son administration, soit entre autres la connaissance technique des spécialistes de la construction, technologues ou architectes, pour déterminer dans certaines circonstances les manquements, s'il en est, par l'Entrepreneur de ses obligations 'sur le terrain', et l'expertise juridique d'un avocat ou autre conseiller juridique quant à l'interprétation législative et réglementaire de ces obligations, reconnaissant que dans de nombreuses circonstances, il y a chevauchement de ces divers segments dans les décisions ou déterminations requises pour qu'un administrateur statue tel que requis par le Règlement.
- [134] Car d'ailleurs, l'objet du Règlement est à l'effet que le Plan doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles, que la couverture est applicable dans le cas de manquement à ces obligations donc qu'une des responsabilités premières, une obligation fondamentale de statuer sur les réclamations, peut requérir de l'administrateur d'un Plan une détermination de paramètres de droit ou mixtes de faits et de droit aux situations sous-jacentes aux réclamations.
- [135] L'Administrateur l'a d'ailleurs déjà fait dans des circonstances similaires. À titre d'exemple, dans une cause en Cour supérieure où l'Administrateur était d'ailleurs requérante *Garantie Habitation c. Masson*⁸⁷, que le Tribunal retient principalement quant à l'analyse de l'application des règles d'équité⁸⁸ sous la plume du juge Durocher, il est intéressant de noter sous la sentence arbitrale⁸⁹ que l'Administrateur pourvoit alors à sa décision⁹⁰ à une détermination de tels paramètres en statuant qu'il ne peut procéder à un parachèvement ni à un remboursement d'acompte, car ceci entraînerait un enrichissement injustifié. Par la suite, l'Administrateur offre un remboursement d'acompte et propose même une méthode de calcul de la valeur nette des travaux pour appuyer ses déterminations.

Annulation, Résolution, Résiliation

- [136] Les procureurs respectifs des Parties ont plaidé différents concepts de chacun d'une annulation, résolution ou résiliation du Contrat.

[137] Certaines des plaidoiries ont discuté de la nécessité d'une intervention d'un tribunal de droit commun relativement au concept de résolution de contrat en associant le contrat de vente de l'article 9 du Règlement à un contrat de vente immobilière. Cette intervention est plutôt présente dans certains cas de résolution de la vente immobilière, c'est-à-dire suite à un transfert de propriété, et est sujette à diverses conditions tel le délai, la clause résolutoire, le préavis, et dans certaines circonstances (tel lorsqu'il n'y a pas de résolution de gré à gré et que plus de la moitié de la dette est déjà acquittée) l'autorisation du tribunal peut être requise mais alors en conformité des dispositions spécifiques du Code civil⁹¹ à ce sujet. Il faut de plus remarquer que dans les cas de vente immobilière, l'on s'adresse à un acte notarié et qui généralement aura été publié auprès du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière appropriée, ce qui emporte des éléments additionnels découlant d'une annulation ou résolution. Ce n'est pas le cas aux présentes et il n'est pas nécessaire d'analyser cet argument plus avant.

[138] Le procureur de l'Entrepreneur propose que puisque le remboursement des acomptes résulte en une remise en état 'd'avant contrat' des Parties, la situation en est donc une d'annulation, se référant à l'article 1418 C.c.Q. et tenant compte des conséquences prévues, selon celui-ci, d'une nullité *ab initio*, d'une nullité absolue. À titre de note subsidiaire, le Tribunal est plutôt d'avis que cette nullité est possible dans les cas de protection de l'intérêt général et lorsque conséquence du non respect d'une condition essentielle à la formation du contrat, ce qui selon la preuve initiale mais non close à ce stade ne semble pas être le cas quant à chacun de ces deux éléments.

Excès de juridiction de l'administrateur et du Tribunal relativement au Contrat

Loi constitutionnelle de 1867

Administrateur

[139] Le procureur de l'Administrateur plaide que le législateur provincial ne peut confier aux administrateurs d'un plan de garantie [tel le Plan] le pouvoir – ou être une autorité compétente chargée - de constater la nullité d'un contrat préliminaire, car :

« ... l'article 96 de la Loi constitutionnelle de 1867 ... accorde au seul gouvernement fédéral le pouvoir de nommer les juges de la Cour Supérieure, laquelle est le tribunal de droit commun chargé d'entendre les litiges dont la valeur excède 70 000\$, et conséquemment tous ces cas de litiges relatifs à des contrats de vente d'immeuble ... devraient être entendus par un juge de la Cour Supérieure.

Rien...n'autorise les législatures provinciales à écarter les juges de la Cour Supérieure pour les remplacer par les représentants des administrateurs des plans de garantie... »

(extrait des notes et autorités du procureur de l'Administrateur).

Tribunal

[140] Et quant au Tribunal, l'Administrateur se supportant des articles 19 et 35 du Règlement, plaide que :

« l'arbitrage réglementaire trouve sa raison d'être dans la révision des décisions rendues par l'administrateur du plan »

et puisque selon la Décision 'l'Administrateur n'a pas juridiction' et quoique l'arbitre peut être saisi de cette décision :

« ... dans l'hypothèse où il renverserait cette décision et s'estimerait compétent pour trancher la question, cela équivaudrait à dire que sa décision serait attributive de compétence à l'administrateur »

et alors de par cela :

« l'arbitre ... statuerait donc au-delà du pouvoir qui lui est confié ».

[141] Cet argumentaire regroupe plusieurs concepts de droit relatifs à la juridiction *rationae materiae* de l'Administrateur et du Tribunal.

Éléments constitutionnels et Historique

[142] Quant à l'argument constitutionnel, le Tribunal comprend de sa propre analyse de la jurisprudence abondante et s'étalant sur de nombreuses années et décisions, que l'Administrateur se réfère à une position jurisprudentielle⁹² selon laquelle l'article 96 restreint implicitement la compétence des provinces de conférer des attributions judiciaires des cours supérieures visées à l'article 96 de la *Loi constitutionnelle de 1867* («**Loi 1867**») à un tribunal provincial. On peut dire que l'article 96, tel qu'interprété, cherche à protéger l'existence et la compétence des cours supérieures canadiennes.

[143] L'article 96 de la Loi 1867 se lit :

« *Nomination des juges* – 96. Le gouverneur-général nommera les juges des cours supérieures, de district et de comté dans chaque province, sauf ceux des cours de vérification dans la Nouvelle-Écosse et le Nouveau-Brunswick. »

[144] On se doit de considérer aussi dans toute analyse le texte explicite et spécifique de l'article 92 (14) de la Loi 1867 :

« *Sujets soumis au contrôle exclusif de la législation provinciale* – 92. Dans chaque province la législature pourra exclusivement faire des lois relatives aux matières tombant dans les catégories de sujets ci-dessous énumérés, savoir :

[...]

14. L'administration de la justice dans la province, y compris la création, le maintien et l'organisation de tribunaux de justice pour la province, ayant juridiction civile et criminelle, y compris la procédure en matières civiles dans ces tribunaux. »

[145] Initialement, la Cour de magistrat, créée en 1869 (et alors clairement reconnue comme une cour inférieure) et devenue la Cour Provinciale en 1965 lors de l'adoption du C.p.c., possédait en matière civile une juridiction pratiquement équivalente à celle de la Cour des commissaires, celle-ci créée avant 1867 et manifestement pas visée par l'article 96, et donc de même conséquemment pour la Cour de magistrat.

[146] Toutefois, tenant compte de diverses attributions additionnelles par le législateur à la Cour provinciale, notre Cour d'appel, à la demande du Cabinet provincial, étendant d'ailleurs son champs d'enquête, à l'unanimité des cinq juges, conclut⁹³ que tenant compte de l'importance des fonctions de la Cour de magistrat, celle-ci était alors maintenant visée par l'article 96, soit, selon les différents juges (i) que la Cour de circuit (remplacée par la Cour de magistrat) est visée, ou (ii) que la Cour de magistrat a une juridiction aussi importante que celle des cours de comté de l'Ontario en 1867 (visées par l'article 96).

[147] La Cour suprême en appel de cette décision dans *Renvoi touchant la loi concernant la juridiction de la Cour de magistrat*, d'une part infirme le jugement de la Cour d'appel, sans toutefois infirmer certaines des raisons soulevées par la Cour d'appel, mais ce qui est même plus important pour nous dans le cadre des questions aux présentes, stipule que l'unique point se résume à savoir :

« ... si le fait d'augmenter [...] la limite pécuniaire de la juridiction de la Cour de magistrat – Cour qui était incontestablement une Cour échappant aux dispositions de l'art. 96 lors de sa création en 1869 et qui a été considérée comme telle jusqu'à ce jour – est un fait [...] apte à changer le caractère de cette Cour au sens de l'art. 96 ou analogue à celles qui y sont mentionnées »⁹⁴

La Cour indiquant suivre une jurisprudence établie de la Cour Suprême et du Conseil privé⁹⁵ confirme que l'augmentation de la limite pécuniaire affectant la juridiction d'une des Cours inférieures n'a pas pour effet de transformer le caractère de cette Cour. (nos soulignés).

[148] On peut d'ailleurs se référer à cet extrait d'une décision de la Cour Suprême en 1996 sous la plume du juge McLachlin, s'exprimant pour la majorité (le juge en chef Lamer – et Sopinka, J. et Cory, J. – arrivant à la même décision pour des motifs différents ~ reconnaissant une compétence nouvelle dans le cas soumis) dans l'affaire *Renvoi relatif à certaines modifications à la Residential Tenancies Act*, plus particulièrement nos soulignés :

« Voilà pourquoi le transfert en bloc de pouvoirs des cours supérieures ne saurait être autorisé. Seuls les transferts de compétences jugées complémentaires d'un régime administratif valide ou nécessairement accessoires à la réalisation d'un objectif législatif par ailleurs constitutionnel sont permis. Il est interdit d'établir des tribunaux parallèles et des tribunaux administratifs qui usurpent les fonctions réservées aux cours supérieures visées par l'art. 96.

Le critère qui permet de déterminer si l'attribution d'un pouvoir à un tribunal inférieur porte atteinte à l'art. 96 de la *Loi constitutionnelle de 1867* a été établi par le juge Dickson de notre Cour dans le *Renvoi relatif à la Loi de 1979 sur la location résidentielle*, 1981 CanLII 24 (C.S.C.), [1981] 1 R.C.S. 714, puis modifié dans les arrêts *Procureur général du Québec c. Grondin*, 1983 CanLII 165 (C.S.C.), [1983] 2 R.C.S. 364, *Sobeys*, précité, *Renvoi relatif à la Loi sur les jeunes contrevenants (I.-P.-É.)*, 1990 CanLII 19 (C.S.C.), [1991] 1 R.C.S. 252. Il s'agit d'un critère à trois volets, qui sont exprimés au moyen des questions suivantes:

(1) Est-ce que le pouvoir «correspond généralement» à un pouvoir ou à une compétence qu'exerçaient les cours supérieures, de district ou de comté au moment de la Confédération?

(2) Si oui, est-ce un pouvoir judiciaire?

(3) Dans l'affirmative, ce pouvoir est-il complémentaire ou accessoire d'une fonction principalement administrative ou nécessairement accessoire d'une telle fonction?

Il est possible de dire des deux premières étapes qu'elles visent à cerner les atteintes potentielles à l'art. 96, et de la dernière qu'elle sert à établir les circonstances dans lesquelles le transfert d'une compétence visée à l'art. 96 à un tribunal inférieur est «transformé» et, partant, constitutionnalisé par le contexte administratif dans lequel elle est exercée.»⁹⁶

[149] Ces arrêts permettent à la doctrine de conclure, incluant le P^r. Pépin dans son ouvrage *Les tribunaux administratifs et la constitution* :

«... il est donc de jurisprudence bien établie que les autorités provinciales ont la compétence de confier à des juges désignés par elles des attributions judiciaires soit dans des domaines inconnus en 1867 soit dans des domaines identiques ou analogues à ceux qui relevaient à cette époque de la juridiction des cours autres que les cours supérieures, de district ou de comté.»⁹⁷

et plus récemment sous la plume du P^r Pierre Lemieux dans son ouvrage *Droit administratif – Doctrine et jurisprudence* en 2006, alors qu'il commente la détermination établie par le juge Dickson de notre Cour dans le *Renvoi relatif à la Loi de 1979 sur la location résidentielle*:

« Ce qui peut porter atteinte à l'article 96, c'est l'exercice d'une fonction judiciaire sur un sujet particulier qui est de compétence exclusive de la Cour supérieure. ... s'il s'agit d'un pouvoir judiciaire, il est nécessaire... de se demander si celui-ci était auparavant exercé exclusivement par une cour visée par l'article 96 au moment de la Confédération. Si les tribunaux inférieurs avant la Confédération exerçaient seul le pouvoir judiciaire en question ou le partageaient avec des tribunaux qui allaient devenir des cours supérieures, l'article 96 n'est pas visé et nous pouvons arrêter notre enquête.»⁹⁸ (nos soulignés).

[150] Et le soussigné se joint à ces déterminations jurisprudentielles et doctrinales et est d'accord à conclure qu'une détermination relative à un contrat en droit québécois peut être effectuée par un tribunal administratif, que ce soit quant à

son interprétation ou quant à sa nullité ou résolution, entre autre parce que la Cour supérieure n'avait pas une compétence exclusive quant aux contrats, celle-ci était aussi partagée par diverses cours inférieures, quoique les limites pécuniaires de chacune puissent être différentes et tenant compte, de manière subsidiaire, que la compétence de la Cour supérieure en est une dont les paramètres de compétence lui sont dévolus *inter alia* parce que non attribués à une autre cour ou instance judiciaire spécifiquement, tel que plus amplement détaillé ci –dessous.

[151] De plus, s'il en était nécessaire, il est intéressant de noter le commentaire du P^r Lemieux qui même dans le cas d'une compétence historiquement exclusive, indique en s'appuyant de nouveau sur le juge Dickson dans le *Renvoi relatif à la Loi de 1979 sur la location résidentielle* et sur des jugements subséquemment de la Cour suprême soit entre autres l'affaire *Chrysler Canada*⁹⁹, dans le *Renvoi relatif à la Loi sur les jeunes contrevenants*¹⁰⁰ et l'affaire *MacMillan Bloedel*¹⁰¹ :

« Il est en effet possible qu'un tribunal inférieur ou un tribunal administratif puissent exercer une compétence historiquement *exclusive* à une cour visée à l'article 96, à la condition que le pouvoir judiciaire en question soit simplement complémentaire ou accessoire aux autres fonctions administratives attribuées aux tribunaux. »¹⁰²

Juridiction inhérente de la Cour supérieure

[152] Certains des procureurs à la présente cause ont plaidé que puisque juridiction n'est pas expressément attribuée au Tribunal dans le cas de nullité de contrat, elle appartient à la Cour supérieure.

[153] En parallèle à la question constitutionnelle de l'article 96 soulevant les pouvoirs du Tribunal quant à l'annulation ou résolution d'un contrat, il a aussi été plaidé le corollaire que la Cour Supérieure est le seul forum compétent en droit québécois pour toute question visée par un contrat de plus de 70 000\$ [selon le soussigné, il s'agit plutôt de la valeur en litige].

[154] Les concepts devant être étudiés se recoupent. La possibilité ou non pour le législateur provincial de 'réduire' la compétence des cours supérieures, et les principes qui doivent être dégagés de la Loi 1867, se retrouvent soulevés en partie lors d'une analyse de la structure des pouvoirs des cours au Québec et des organismes administratifs dans l'exercice de fonctions quasi judiciaires.

[155] Contrairement à ce qu'il a été avancé sous certaines prétentions de l'Administrateur et de l'Entrepreneur, la Cour Supérieure n'a pas statutairement une exclusivité de compétence pour toute valeur en litige en matière contractuelle supérieure à 70 000\$. La Cour Supérieure est le tribunal de droit commun au Québec, dont les paramètres de compétence sont soit identifiés spécifiquement à la Loi ou qui lui sont dévolus parce que non attribués à une

autre cour ou instance judiciaire spécifiquement, le Code de procédure civile prévoyant :

« 31. La Cour supérieure est le tribunal de droit commun; elle connaît en première instance de toute demande qu'une disposition formelle de la loi n'a pas attribuée exclusivement à un autre tribunal. »¹⁰³

[156] Ceci se comprend d'ailleurs entre autre de la structure du texte du C.p.c. qui dans le cadre de la juridiction de la Cour du Québec prévoit une exclusion spécifique de compétence de la Cour supérieure lorsque la somme réclamée ou l'objet du litige est d'une valeur inférieure à 70 000 \$ tel que stipulé à l'article 34 du C.p.c. (sujet pour la division des petites créances de cette cour à un montant ou créance qui n'excède pas 7 000 \$ (article 953 C.p.c.)).

[157] L'article 31 C.p.c. codifie donc un principe de juridiction inhérente. Il s'agit donc de déterminer dans un premier temps si la *Loi* et le Règlement, dans le cas sous étude de l'interprétation ou nullité du Contrat, constitue une attribution de juridiction statutaire au Tribunal et dans un deuxième volet de cerner si la Cour supérieure aurait une juridiction concurrente.

[158] Notons en premier lieu l'affirmation du P^r Garant (s'appuyant sur une jurisprudence nombreuse sur le sujet¹⁰⁴):

« Lorsqu'un texte attribue expressément et formellement en exclusivité une compétence à un tribunal inférieur, il n'y a pas de juridiction concurrente avec la Cour supérieure »¹⁰⁵

[159] De plus, la Cour Suprême, dans l'arrêt *Zarolega*, confirmant un jugement de notre Cour d'appel et devant statuer sur une disposition qui n'attribuait pas formellement en exclusivité juridiction à un conseil d'arbitrage, tel que cité par le P^r Garant :

« La jurisprudence canadienne est à l'effet que la Cour supérieure n'utilise pas son pouvoir déclaratoire lorsqu'un tribunal inférieur a été créé par le législateur pour adjuger sur une question particulière. »¹⁰⁶

que celui-ci confirme¹⁰⁷ que cela vaut autant pour jugement déclaratoire, et que la jurisprudence postérieure¹⁰⁸ en a fait un principe de portée générale et d'ailleurs supporté par la jurisprudence par la suite¹⁰⁹.

[160] L'arrêt initial de notre Cour d'appel (en 1976) sur le sujet *Bertho c. Hôpital de Chicoutimi Inc. et al*¹¹⁰ (cité dans *Zarolega*) qui visait un comité d'arbitrage et excluait la juridiction de la Cour supérieure se trouve réduit dans sa portée par l'affaire subséquente de la Cour d'appel *Lutter c. Services sociaux juifs*¹¹¹, sous la plume de Madame la juge Deschamps (alors de la Cour d'appel) (et auquel souscrit le juge J.L. Baudouin), qui requiert qu'il faut un caractère obligatoire à la procédure d'arbitrage afin d'exclure la juridiction de la Cour supérieure, que l'arbitrage constitue le forum exclusif pour le règlement des plaintes visées.

[161] Dans le cas du Règlement, l'on retrouve l'ensemble des critères requis pour qu'il n'y ait pas juridiction concurrente de la Cour supérieure, selon les paramètres que nous avons déjà revus, soit stipulant le caractère obligatoire de la procédure d'arbitrage pour les fins du Plan « ...doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différent à l'arbitrage... (art. 19) » et l'exclusivité d'attribution « ... tout différend portant sur une décision concernant une réclamation relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné... (art. 106)» et il est clair des décisions jurisprudentielles applicables qu'une compétence demeure expresse sans qu'il soit nécessaire d'identifier une expression de compétence spécifique pour chaque étape juridique du processus décisionnel entrepris pour arriver au résultat requis du Tribunal, soit dans notre cas une détermination du manquement par l'Entrepreneur à ses obligations légales et contractuelles, s'il en est, et le remboursement d'acompte si approprié, ce qui n'empêche pas l'exercice subséquent du pouvoir de révision judiciaire par cette même Cour, au contraire, l'existence de cette possibilité de révision est même un élément de support additionnel pour certains auteurs à l'exclusion initiale de juridiction.

[162] Une autre confirmation jurisprudentielle importante est utile pour supporter, d'un angle différent, les conclusions aux présentes, soit la détermination par la Cour Suprême en 2006:

« Il est bien établi en droit que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit sont présumés avoir le pouvoir d'aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis. »¹¹²

Compétence relative à l'annulation ou résiliation d'un contrat

[163] L'Administrateur et l'Entrepreneur ont tous deux cités à leur argumentaire un jugement de la Cour supérieure en 2003 *Boudreault c. Sorbière et Roy*¹¹³. Notons en premier lieu que la clause d'arbitrage sous étude dans cette affaire était restreinte :

« ... sur l'application ou l'interprétation d'une clause de cette convention ou à l'égard des droits ou obligations en découlant »

(soulignés au jugement)

et que le jugement sous la plume de la juge Blondin J.C.S vise et s'appuie sur ces paramètres.

[164] D'autre part, il nous faut analyser l'appui que la juge Blondin J.C.S. trouve à une cause de la Cour d'appel de 1979, l'affaire *Lukac*,¹¹⁴ qui maintient un jugement de la Cour supérieure (d'août 1986 – préalable aux modifications sur l'arbitrage de novembre 1986) rejetant un moyen déclinatoire sur la compétence *rationae*

materiae de la Cour supérieure dans le cadre d'une clause d'arbitrage à un contrat, et où le juge Dubé considère qu'un arbitre :

« Il [arbitre] n'est cependant pas habile pour décider si oui ou non un contrat est nul *ab initio* car il ne s'agit pas là d'un litige qui est né du contrat lui-même. La juridiction de la Cour supérieure demeure donc intacte relativement à la demande de M. Lukac.»¹¹⁵

[165] Le juge Dubé ne s'appuie toutefois à son jugement sur aucune citation législative ou doctrinale mais uniquement sur une opinion dissidente du juge Lajoie exprimée dans l'arrêt *Monette c. Couture* de 1983 (où les confrères du juge Lajoie ne traitent pas de cette question). Le juge Paré dans l'affaire *Lukac*, quant à lui, souligne l'entrée en vigueur prochaine des modifications législatives de 1986 à l'arbitrage, indiquant toutefois que l'état du droit tel qu'il se trouvait à l'époque du contrat et du jugement entrepris dans les circonstances du débat de cette cause ne lui permettent pas d'être d'opinion qu'elles puissent s'appliquer au débat devant lui.

[166] Il faut aussi prendre note que ces causes visent toutes des tribunaux d'arbitrage consensuels et privés, et non comme le Tribunal, un tribunal statutaire, et qu'entre autre, le Tribunal n'est pas soumis à diverses des dispositions du C.p.c. qui s'appliquent aux tribunaux consensuels, tel l'article 940.1 C.p.c. :

« **940.1.** Tant que la cause n'est pas inscrite, un tribunal, saisi d'un litige sur une question au sujet de laquelle les parties ont conclu une convention d'arbitrage, renvoie les parties à l'arbitrage, à la demande de l'une d'elles, à moins qu'il ne constate la nullité de la convention. »

et que les causes citées sont sous requête ou tributaires de cette disposition, ce qui ne trouve pas application quant au Tribunal.

[167] Soulignons d'autre part, que la Cour d'appel, sous la plume de la juge Rousseau-Houle, dans une cause subséquente, l'affaire *Kingsway Financial Services*, cite l'affaire *Lukac* mais en vient à une décision contraire, de nouveau dans un cas de fausses représentations et de nullité *ab initio*, maintenant le moyen déclinatoire sur la compétence *rationae materiae* de la Cour supérieure.

[168] Enfin, le Tribunal prend bonne note d'un jugement récent du juge Buffoni dans *Sonox c. Albury* qui fait une analyse des jugements précités de *Kingsway* et *Boudreault* alors qu'il répond à la question « Are Arbitrators empowered to Annul a contract *Ab Initio*? » et détermine que les arguments qui empêcheraient un tribunal arbitral d'annuler un contrat *ab initio* sont rejetés :

« The opposite results reached respectively in the *Kingsway* and *Boudreault* judgments show once again that generalizations are dangerous and that the wording of each particular clause must be examined with care.

They also highlight the fact that actions alleging false representations and asking the annulment of a contract *ab initio* are not by nature excluded from the application of an arbitration clause.

The clause in the present case applies to "*all disputes in connection with this contract or the fulfillment [sic] of this contract*". This broad wording is comparable to that of clause 10.01 cited in the *Kingsway* judgment. Following the reasoning of *Kingsway*, this wording applies to the subject matter of this action.

The argument that the clause in issue would not empower the arbitration tribunal to annul the contract *ab initio* is therefore rejected. ».¹¹⁶

[169] D'autres causes récentes sont au même effet selon le juge Buffoni.¹¹⁷

[170] Finalement, en appel d'un jugement de la Cour supérieure qui rejetait une action en injonction demandant la résiliation de baux au motif que le litige n'était pas de la juridiction de la Cour supérieure dans une affaire qui vise la compétence de la Régie du logement, notons les commentaires du juge Nuss, J.C.A. à la *ratio* de son jugement qui rejette l'appel et confirme le jugement de la Cour Supérieure :

« L'on peut donc conclure que même lorsque la nullité d'un contrat est alléguée, le prononcé de cette nullité et l'octroi d'une sanction en découlant sont du ressort exclusif du tribunal administratif ayant compétence exclusive sur ce contrat. »¹¹⁸

(nos soulignés)

[171] Le juge Nuss considère qu'il y a lieu d'appliquer le même raisonnement adopté par la Cour d'appel dans une affaire précédente¹¹⁹ où un employeur-appelant, alléguant la nullité d'un contrat de travail, s'était opposé à la compétence de l'arbitre de grief, la Cour d'appel confirmant le droit de l'employée de s'adresser à l'arbitre.

[172] Le Tribunal est donc d'avis qu'à titre de tribunal statutaire, il n'est pas soumis aux dispositions du Code de procédure civile qui pourrait requérir en certaines circonstances que la Cour supérieure prononce une annulation de contrat dans une affaire de renvoi à un tribunal d'arbitrage consensuel et privé présentée devant elle, et que de manière subsidiaire, s'il en faut, il n'y a pas de limitation à la compétence du Tribunal en conformité du Règlement qui pourrait donner ouverture à une interprétation où le Tribunal ne serait pas compétent à entendre et statuer sur une annulation de contrat, nullité *ab initio* ou autre, notant finalement que dans le cas sous étude, à première vue, il ne s'agit pas d'une nullité *ab initio*, tel que mentionné par le Tribunal aux présentes, et pour toutes ces raisons conséquemment les arguments avancés à ce titre sont rejetés.

CONCLUSIONS

- [173] Le Tribunal est donc un tribunal statutaire, non soumis au Code de procédure civile (sauf exceptions principalement pour homologation) et qualifié de tribunal, quasi judiciaire ou judiciaire, selon les sources.
- [174] L'Administrateur est un organisme de l'ordre administratif qui exerce des fonctions de régulation économique (l'administration d'un plan de garantie permettant une couverture financière de type caution) mais aussi exerçant, dans le cadre de celle-ci, en certaines circonstances, des fonctions quasi-judiciaires lorsque l'Administrateur statue par décision affectant, sous les critères élaborés par nos tribunaux, les droits ou intérêts des administrés.
- [175] L'Administrateur se doit d'agir suivant un processus quasi-judiciaire lorsqu'il accomplit des actes quasi-judiciaires et le remboursement d'acomptes et la détermination d'une couverture pour vices ou malfaçons sont des actes qui portent atteinte à des droits individuels, et qui, quant à chacune des Parties dans le cadre du Règlement, sont d'une nature et gravité appropriées à être qualifiés d'actes quasi-judiciaires et à requérir que l'Administrateur agisse alors sous, et soit soumis à, un processus quasi-judiciaire.
- [176] L'Administrateur se doit selon le Tribunal d'assurer un processus quasi-judiciaire à ses décisions qui emportent acte quasi-judiciaire, soit le respect des règles de justice naturelle ou fondamentale (incluant l'opportunité aux parties d'être présentes aux inspections de l'Administrateur et de chacune pouvoir alors présenter les faits pertinents et leur position respective en découlant) et la nécessité, afin d'assurer ces règles, que les décisions soient motivées de façon appropriée et le corollaire que celles-ci soient rendues en bénéficiant de l'expertise requise de l'Administrateur ou des personnes agissant au sein de sa structure organisationnelle, selon la nature et importance des réclamations visées ou des déterminations requises.
- [177] Le Règlement pourvoit pour l'arbitrage de tout différend portant sur une décision de l'Administrateur concernant une réclamation à une clause compromissoire parfaite et emporte une clause privative expresse qui n'est pas complète (au sens qu'elle permet la révision judiciaire) mais qui retient la norme de retenue la plus sévère dans le cadre de cette révision. De ces éléments, et des autres éléments étudiés aux présentes sous la structure et contenu du Règlement, on peut discerner une intention du législateur quant aux pouvoirs, fonctions et à la compétence qu'il a voulu assurer au Tribunal et par extension, quant à l'Administrateur, de quels critères fonctionnels (soit administratif ou quasi-judiciaire) sont certains des actes que celui-ci est requis d'accomplir dans le cadre de son mandat au Règlement.
- [178] Le Tribunal est d'avis que l'administrateur d'un Plan se doit de regrouper au sein de sa structure organisationnelle (ou d'en retenir les services lorsque requis) les expertises requises à son mandat et ses obligations au Règlement.

- [179] Le Tribunal est d'avis que l'Administrateur se doit de statuer sur la réclamation de remboursement d'acompte dans le cadre de son mandat sous le Règlement où il agit sous une fonction juridictionnelle, organisme administratif statutaire qui en certaines circonstances accomplit des actes quasi-judiciaires, non pas en tentant de déterminer comme objet principal s'il y a nullité, résolution ou résiliation mais, tel que le spécifie le Règlement, en déterminant si les faits permettent de conclure à un « ... cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment... dans le cas d'un contrat de vente ... [ou] dans le cas d'un contrat d'entreprise... » et dans chaque cas de pourvoir à la détermination des éléments mixtes de fait et de droit dans le cadre d'un processus quasi-judiciaire permettant le choix d'application de la disposition appropriée de l'article 9 du Règlement.
- [180] Le Tribunal est d'avis qu'une détermination relative à un contrat en droit québécois peut être effectuée par l'Administrateur agissant comme organisme administratif statutaire sous fonction juridictionnelle, et de même par le Tribunal, que ce soit quant à son interprétation ou quant à sa nullité ou résolution, que l'Administrateur et le Tribunal respectivement ont chacun la compétence de ce faire et quant au Tribunal donc juridiction aux présentes, entre autre parce que la Cour supérieure (ou de district ou comté) n'avait pas une compétence exclusive quant aux contrats lors ou avant la Confédération, cette compétence et pouvoir étant aussi partagée par diverses cours inférieures, quoique les limites pécuniaires de chacune puissent être différentes et avoir été modifiées depuis la Confédération, et conséquemment l'attribution à l'Administrateur et au Tribunal par l'autorité législative du Québec, par la *Loi* et le Règlement, d'un pouvoir (et de plus quant à l'Administrateur d'une obligation) de statuer sur un remboursement d'acompte et de statuer, si requis, sur une interprétation de contrat ou quant à sa nullité ou résolution est valide, et ne constitue pas d'autre part une atteinte à l'article 96 de la *Loi constitutionnelle de 1867*.
- [181] Le Tribunal est d'avis que tout différend portant sur une décision de l'Administrateur concernant une réclamation relève de la compétence exclusive du Tribunal et que, dans le cadre du Plan, du Contrat intervenu entre les Parties et de la réclamation aux présentes, le remboursement d'acomptes et, si alors requis, l'interprétation du Contrat ou le prononcé d'une nullité du Contrat, s'il en est, sont du ressort exclusif du Tribunal et que dans les circonstances particulières des présentes, le Tribunal peut et se doit d'entendre cette affaire au fond sans référer le tout de nouveau à l'Administrateur.
- [182] Le législateur a spécifiquement identifié les éléments ou questions qui doivent être référées aux tribunaux de droit commun dans le cadre de l'application du Règlement (article 119) et en conformité de cette intention claire et expresse, le Tribunal, s'appuyant d'abondant sur la règle *Expressio unius est exclusio alterius*, est d'avis que l'interprétation ou la détermination de nullité d'un contrat qui peut être requis dans le cadre du Règlement est et demeure de la compétence du Tribunal.

- [183] Le Tribunal est d'avis que l'indication expresse du législateur de permettre au Tribunal de faire appel à l'équité autorise le Tribunal, lorsque les circonstances le requièrent, de suppléer au silence du Règlement ou de l'interpréter de manière plus favorable à une partie, et quoique non requis au premier abord sous une question d'interprétation ou nullité du Contrat, le Tribunal pourrait si requis suppléer au silence du Règlement sur cet aspect particulier du processus décisionnel dans le cadre spécifique statutaire d'un remboursement d'acompte.
- [184] Le Tribunal est aussi d'avis, tenant compte de la jurisprudence applicable, que certains des critères retenus par le Tribunal pour déterminer que celui-ci a compétence quant au Contrat dans le cadre des présentes s'appliquent à l'Administrateur et sont suffisants et appropriés pour déterminer que l'Administrateur a compétence quant au Contrat dans le cadre d'un remboursement d'acomptes et, si requis, sur une interprétation du Contrat ou quant à sa nullité ou résolution.
- [185] Le Tribunal, s'autorisant de l'article 116 du Règlement, est d'opinion, en conformité de l'article 123 du Règlement, qu'en l'instance, dans les circonstances particulières de ce dossier, que les frais de cette première phase de l'arbitrage jusqu'à l'émission de la présente décision se doivent d'être à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [186] **REJETTE** la requête de l'Administrateur quant à l'absence et excès de juridiction;
- [187] **REJETTE** la requête de l'Entrepreneur quant à l'absence et excès de juridiction;
- [188] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les frais du présent arbitrage encourus jusqu'à l'émission de la présente décision;
- [189] **MAINTIEN JURIDICTION** quant au dossier et réclamation aux présentes;
- [190] **ORDONNE** que date et lieu de l'enquête et audition au fond soit fixée par le Greffe de consentement des Parties, ou en l'absence de consentement, sera fixée par le Tribunal en conformité du Règlement.

DATE : 18 janvier 2010

M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre

JURISPRUDENCE ET DOCTRINE CONSULTÉE MAIS NON CITÉE

ACAIQ c. Proprio Direct, 2008 C.S.C. 32 (CanLII);
Bisaillon c. Université Concordia, [2006] A.C.S. no 19, [2006] R.C.S. 666;
Fortin c. Chrétien, 2001 CSC 45 (CanLII), 2001-07-12,
Giguère c. Chambre des notaires du Québec, 2004 CSC 1 (CanLII), 2004-01-29
Goudie c. Ottawa (Ville), [2003] A.C.S. no 12. [2003] 1 R.C.S. 141;
McEvoy c. Nouveau-Brunswick (Procureur-général), [1983] 1 R.C.S. 704. –
Montréal (Ville) c. 2952-1366 Québec Inc., [2005] A.C.S. no 63, [2005] 3 R.C.S. 141;
Nouvelle-Écosse (Workmen Compensation Board) c Martin [2003] 2 R.C.S. 504
Québec (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) c. Québec (Procureur général), [2004] A.C.S. no 34, [2004] 2 R.C.S. 185;
Renvoi relatif à la rémunération des juges de la Cour provinciale, (I.P.E.), [1998] 1 R.C.S. 3;
Vaughan c. Canada [2005] .C.S. no 12, [2005] 1R.C.S. 146;
Weber c. Ontario Hydro, [1995] A.C.S. no 59, [1995] 2 R.C.S. 929;

Beaupré c. Lavoie, [2005] J.Q. no 4705 (C.S.), confirmé par C.A. Québec, 200-09-005223-059, 12 janvier 2006;

H.A. Grétry c. 9065-3627 Québec Inc., [2009] QCCA 2468.

Pednault c. Compagnie Wal-Mart du Canada, [2006] J.Q. no 4477, [2006] R.J.Q. 1266, EYB 2006-104970 (C.A.);

Stéphane St-Martin et Martine Tremblay c. Les Résidences Pro-Fab Inc, 1999 CanLII 13721 (QC C.A.);

Bibeau c. Salette, 2004 CanLII 15789 (QC C.S.);

Gagné c. Desjardins, [1994] J.Q. no 1255, J.E. 95-164 (C.S.);

Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle, 2008 QCCS 3274; -

Picard équipement de boulangerie c. 2883643 Canada inc. (Aliments Lloydies), 2008 QCCS 2873;

Savary c. Québec (Ministre de la solidarité sociale), [2000] J.Q. no 1358, J.E. 2000-1357, REJB 2000-17889 (C.S.);

Century 21 Immo-Progrès c. Rotondo, 2007 QCCQ 9020;

Couturier c. Société de l'assurance automobile du Québec, C.Q., 100-02-002266-01, le 9 février 2001, pages 4 et 5;

Francisco Silva c. Lucie Poirier, 2002 CanLII 3810, 2002 CanLII 38104 (QC C.Q.);

Arsenault c. 9158-0001 Québec inc. et al, Jeffrey Edwards, arb., Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), no 130098-1, S08-200501-NP, 12 913-23 et 12 913-23-1, le 7 novembre 2008;

Christiane Provençal et al. c. Les Maisons Zibeline Inc., n° dossier Soreconi 070630002-A, B et C, Alcide Fournier, arb., 20 août 2007, cité sous la Décision de l'Administrateur.

Crépeau c. Groupe J.F. Malo inc. et al., M^e Robert Masson, ing., arb, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), n° : S06-0501-NP (106031 GMN) et S06-0507 (106032 GMN) S06-0502-NP (106035 GMN) et S06-0508 (106036 GMN) S06-0503-NP (106033 GMN) et S06-0509 (106034 GMN), 11 octobre 2006;

DESLAURIERS, Jacques, *VENTE, LOUAGE, CONTRAT D'ENTREPRISE OU DE SERVICE*, Éd. Wilson & Lafleur Ltée, 2005.

JOBIN, Jean-François; *L'ARTICLE 96 DE LA LOI CONSTITUTIONNELLE DE 1867 ET LES ORGANISMES INFÉRIEURS D'APPEL*, Éd. Yvon Blais, 1984.

MIGNEAULT, Gaétan, *L'ADMINISTRATION DE LA JUSTICE ET LA STRUCTURE JUDICIAIRE CANADIENNE*, (2006) 37 R..U.S. 41.

NEWMAN, Warren J., LE POUVOIR JUDICIAIRE ET APERÇU DU SYSTÈME DE JUSTICE CANADIEN, Faculté de Droit – section de droit civil, Université d'Ottawa, Ottawa (Ontario), Novembre 2008.

VÉZINA, Nathalie et LANGEVIN, Louise, OBLIGATIONS ET CONTRATS : L'EXÉCUTION DE L'OBLIGATION; Collection de droit 2007-2008, École du Barreau, Éd. Yvon Blais, 2007, Volume 5, chap. 3.

¹ L.R.Q. c. B-1.1, r.02.

² (L.R.Q. c. B-1.1).

³ Articles 77 à 83 de la Loi sur le bâtiment et article 6 du Règlement.

⁴ Article 5 du Règlement, (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) D.841-98, a.5.

⁵ Articles 3, 4, 5, 105, 139 et 140 du Règlement.

⁶ Article 7 du Règlement.

⁷ Article 6 du Règlement.

⁸ Idem. Voir aussi l'article 7 du Règlement et l'article 77.1 du Règlement adopté en 2006 qui mentionne que le plan obligatoire « ...assure une protection financière à l'égard d'une partie des obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur ».

⁹ Art. 8 du Règlement : «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. D. 841-98, a. 8.

¹⁰ Modification apportée sous D. 39-2006, a.3.

¹¹ DAOUST, R.A., LES AVANT-CONTRATS CONCERNANT LA VENTE D'IMMEUBLES À USAGE D'HABITATION, DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS EN DROIT DES CONTRATS; Service de la formation permanente, Barreau du Québec, Éd. Yvon Blais, 2000contrat, p. 41.

¹² Idem p. 42.

¹³ Voir aussi *Habitations Sylvain Ménard inc. c. LeBire*, 2008, QCCS 2686.

¹⁴ *Bergeron et Habitation Quo Vadis inc.*, M. C. Dupuis, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM) 117397-1 2008.04.02.

¹⁵ *Joubert et Immeubles Beaumont inc.*, M. Alcide Fournier, arbitre, Société pour la résolution des conflits Inc. (Soreconi), 050818002, 2005-12-12 qui suit *Iton et 9096-2556 Québec inc. (Nader Construction)*, M. Alcide Fournier, arbitre, Société pour la résolution des conflits Inc. (Soreconi), 050214001, 2005-05-03.

¹⁶ *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Chartier*, C. Gascon, J. (C.S.), 700-17-002454-055, 2005-02-24.

¹⁷ Le jugement de la Cour supérieure a été rendu oralement sur le banc; le soussigné a étudié et analysé copie de la requête introductive d'instance en révision judiciaire et de la sentence arbitrale visée.

¹⁸ D. 841-98, a. 19; D. 39-2006, a. 7.

¹⁹ D. 841-98, a. 106.

²⁰ BIENVENU, Pierre, L'ARBITRAGE COMME MODE DE RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS DANS LE CADRE DE LA CONSTRUCTION AU QUÉBEC : PERSPECTIVES JURIDIQUES, p. 797, sous la direction de Me Olivier F. Kott – Me Claudine Roy, Ed. Wilson Lafleur, 1998.

²¹ *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Piquette*, [2002] J.Q. no 3230 (C.S.).

²² *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Guy Décarie et Habitations Beaux Lieux Inc.*, 2006 QCCS 907.

²³ *Idem*, para 24.

²⁴ Juges Rousseau-Houle, Morin et Rayle.

²⁵ *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes et al*, 2004 CanLII 47872 (QC C.A.), 15 décembre 2004.

²⁶ Jugement en date du 11 mars 2003, Hon. Pierre Fournier, C.S., para. 47 et 48 cités au jugement de la Cour d'appel.

²⁷ *Op. cit.*, *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, para 32.

²⁸ *Idem*, para 33. L'Honorable Rayle fait référence en note à l'article 18 par. 7 du Règlement, qui a maintenant été remplacé par une combinaison d'une nouvelle rédaction des par. 5 et 6 de l'article 18, qui sont toutefois au même effet pour les fins des présentes.

²⁹ *Op. cit.*, *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, par. 32.

³⁰ *Inter alia*, articles 139 et 140 du Règlement.

³¹ Quoique le juge Hilton écrive en dissidence, sur ce point de la nature du contrat, la majorité confirme spécifiquement au jugement qu'elle est en accord avec la détermination du juge Hilton.

³² *Nasifoglu c. Complexe St-Ambroise inc.* 2005 QCCA 559, par. 112 (citant d'autre part Pierre Gabriel JOBIN, *Le louage*, 2d éd., Cowansville, Qc, éd. Yvon Blais, 1996, par. 13, p. 44.

³³ ROY, Pauline, LL.D., LA RÉNOVATION ET L'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE D'HABITATION : LE DIFFICILE ARRIMAGE DES MESURES DE PROTECTION; sous Droit spécialisé des contrats; Volume 3, Les contrats relatifs à l'entreprise; direction Denys-Claude Lamontagne, Cowansville, Les Éd. Yvon Blais Inc., 2001.

³⁴ JOBIN, Pierre-Gabriel, LA VENTE, 2^e édition, Éd. Yvon Blais, 2001.

³⁵ LAMONTAGNE, Denys-Claude, DROIT DE LA VENTE, Éd. Yvon Blais, 3^e édition, 1^{er} novembre 2005 [par. 286].

³⁶ *Ibid.*, par. 289.

³⁷ Article 1634 C.c.Q.

³⁸ *Op. cit.* ROY, Pauline, LL.D., LA RÉNOVATION ET L'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE D'HABITATION : p. 412, note 161 :
« Nous croyons que l'expression 'contrat de vente' vise la situation où le bénéficiaire et l'entrepreneur sont liés par un avant-contrat ou contrat préliminaire au sens de l'article 1785 C.c.Q., lequel n'implique pas qu'il y ait eu transfert de propriété. ».

Voir aussi CROCHETIÈRE, Serge et DOYON, Gilles, LE RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS NEUFS COMMENTÉ;, Cowansville, Les Éd. Yvon Blais Inc., 1999, p. 37.

³⁹ *Skelling c. Québec (Procureur général)* 2006 QCCA 148, par.10.

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 GARANT, Patrice, PRÉCIS DE DROIT DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES, 3^e édition, Éd. Yvon Blais, 1995, p. 51.

⁴² *Loi sur la justice administrative* L.R.Q, c. J-3.

⁴³ Article 1 qui détermine l'objet de la Loi, à l'alinéa 2 se lit : « Elle [Loi] établit les règles générales de procédure applicables aux décisions individuelles prises à l'égard d'un administré. Ces règles de procédure diffèrent selon que les décisions sont prises

dans l'exercice d'une fonction administrative ou d'une fonction juridictionnelle. Elles sont, s'il y a lieu, complétées par des règles particulières établies par la loi ou sous l'autorité de celle-ci ». (*nos soulignés*)

⁴⁴ Art. 122, *Loi sur la justice administrative*.

⁴⁵ GARANT, Patrice, *DROIT ADMINISTRATIF*, 5^e édition, Éd. Yvon Blais, 2004, pp.172 à 177.

⁴⁶ [2000] R.J.Q. 1708 (C.A.), par. 16.

⁴⁷ 2008 QCCS 3274, par. 23.

⁴⁸ LEMIEUX, Pierre, « DE CERTAINS RECOURS EXTRAORDINAIRES » dans *PRÉCIS DE PROCÉDURE CIVILE DU QUÉBEC*, FERLAND Denis et EMERY, Benoît, vol. 2, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais inc., 1997, p. 595.

⁴⁹ *Ibid.*, p.179.

⁵⁰ Op.cit. GARANT, Patrice, *PRÉCIS DE DROIT DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES*, p.55.

⁵¹ Tels, par exemple, en plus de *Coopers and Lybrand et Régie des alcools* discutés spécifiquement par le soussigné, les arrêts *Martineau et Butters c. Comité de discipline des détenus de l'Institution de Matsqui* [1978] 1 R.C.S. 118 (cité par le Juge Dickson dans *Coopers and Lybrand*, p. 504), et *Renvoi relatif à la Loi de 1979 sur la location résidentielle* [1981] 1 R.C.S. 714.

⁵² *Minister of National Revenue v. Coopers and Lybrand* [1979] 1 R.C.S. 495.

⁵³ 2747-3174 *Québec Inc. c. Québec (Régie des permis d'alcool)*, [1996] 3 R.C.S. 919

⁵⁴ Op. cit. *M.N.R. v Coopers and Lybrand*, p. 504

⁵⁵ Entre autres articles 17, 17.1, 18 et 19.1 du Règlement.

⁵⁶ Au Québec, s'appliquant qu'aux tribunaux relevant de la compétence de la législature québécoise, on note l'article 23 de la *Charte des droits et libertés de la personne* (L.R.Q. c. C-12) qui énonce que « toute personne a droit, en pleine égalité, à une audition publique et impartiale de sa cause par un tribunal indépendant et qui ne soit pas préjugé, qu'il s'agisse de la détermination de ses droits et obligations ou du bien-fondé de toute accusation portée contre elle »; au même effet, quant aux tribunaux fédéraux, l'alinéa 2e) de la *Déclaration canadienne des droits*, S.C. 1960, c. 44, confère à toute personne le « droit à une audition impartiale de sa cause, selon les principes de justice fondamentale, pour la définition de ses droits et obligations ».

⁵⁷ Loi modifiant le Code Civil et le Code de procédure civile en matière d'arbitrage, L.Q. 1986 ch. T3.

⁵⁸ *Grand Toys International Inc. c. Zuckerman*, 2004 CanLII 29114 (QC C.A.).

⁵⁹ 2008 QCCQ 11998 (CanLII).

⁶⁰ *Bastien c. Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec*, 2004 CanLII 38882 (QC C.Q.).

⁶¹ *Garantie Habitation du Québec c. Jeannot et Ling*, J. Mainville, J. (C.S.) 500-17-0450306-084, 2009.03.06.

⁶² *Canada c Alliance de la Fonction Publique* [1993] 1 RR.C.S. 941 et *B.C. Telephone c Shaw Cable Systems* [1995] 2 R.C.S. 739.

⁶³ Voir aussi *Canada P.G. c Mossop* [1993] 1 R.C.S. 554; dans cette affaire qui traite d'une décision du Tribunal des droits de la personne, où il n'y a pas de clause privative expresse à la législation (et quoique que cette absence ne soit qu'un élément qu'il faut analyser et qui n'est pas concluant par lui seul) le juge en chef Lamer et les juges Sopinka et Iacobucci pour la majorité (4 contre 3), quant à déterminer la position de la Cour sur la question du pouvoir de contrôle des cours supérieures sur des questions générales de droit (versus des questions de l'expertise spécifique d'un tribunal), sont simplement d'avis que

la Cour n'a pas de devoir de retenue judiciaire : « ... elles n'ont pas à le faire relativement aux conclusions de droit qui ne relèvent pas du champ d'expertise particulier du tribunal... » alors que le juge LaForest ajoute sous sa seule plume dans un énoncé distinct : « l'expertise supérieure d'un tribunal des droits de la personne porte sur l'appréciation des faits et sur les décisions dans un contexte de droits de la personne et ne s'étend pas aux questions générales de droit comme celle qui est soulevée en l'espèce. ». L'arrêt comporte une dissidence appuyée du juge L'Heureux-Dubé (supportée par JJ. Cory et McLachlin) sur la détermination de la majorité l'interprétation d'une expression à la législation visée, dissidence sous laquelle la juge reprend les paramètres énoncés dans l'affaire *Bibeault* par le juge en chef Beetz et – alors que la majorité ne repousse pas pour autant les facteurs généralement identifiés par *Bibeault* – arrive à une conclusion différente en l'espèce.

⁶⁴ *U.E.S., local 298 c. Bibeault* [1988] 2 R.C.S. 1048, par. 119 à 122. – dans une affaire d'interprétation des art. 45 et 46 du Code du Travail, où le commissaire du Travail conclut à l'existence d'une concession d'entreprise et constate une transmission de droits et obligations conséquente, il est déterminé que ce concept de concession d'entreprise ne relève pas de la compétence *stricto sensu* du commissaire, que ce sont des notions de droit civil qui ne font pas appel à l'expertise du commissaire et que cette interprétation de l'article 45 est une donc question d'ordre juridictionnel; conséquemment, s'il y a erreur par le commissaire sur cette attribution de compétence, il est requis d'exercer le pouvoir de contrôle et de surveillance des cours supérieures. C'est l'évolution de la théorie des conditions préliminaires ou préalables vers une détermination que ces questions sont d'ordre juridictionnel et voit l'introduction par la Cour Suprême de la doctrine d'interprétation du manifestement déraisonnable.

⁶⁵ Voir entre autre la définition de la notion de clause privative par la Cour suprême dans *Pasiechnyk c. Saskatchewan (Worker's Compensation Board)*, [1997] 2 R.C.S. 890 (par. 17).

⁶⁶ D. 841-98, a. 20

⁶⁷ *Rogers Sans-fil Inc. c. Muroff* [2007] 2 R.C.S. 921 et *Dell Computer Corp. c. Union des consommateurs* [2007] 2 R.C.S. 801, décisions visant l'intervention judiciaire dans le cas de convention d'arbitrage.

⁶⁸ *Dunsmuir c. Nouveau-Brunswick*, 2008 CSC 9;

⁶⁹ D.841-98, a. 116.

⁷⁰ Op cit, *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, para 42 et 43.

⁷¹ Op cit, *Habitations Sylvain Ménard inc. c. LeBire*, para 61.

⁷² Op cit, *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Piquette*, para 97 et 98.

⁷³ *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, M. Monast, J. 2007 QCCS 4701 (CanLII) (C.S.) 505-17-002506-055, 2007.10.26, para 46, pp. 13 et 14

⁷⁴ Idem, para 76, pp. 18 et 19.

⁷⁵ *Matheos et Erimos c. Construction d'Astous inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, M^e Jean Philippe Ewart, arbitre, Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC) Nos S07-052402-NP et S08-010301-NP, para 29 et paras 68 à 73, concluant que la procédure prévue à l'article 18 du Règlement est séquentielle telle que décrite sous les délais appropriés, et est impérative et mandatoire.

⁷⁶ D. 841-98, a. 119.

⁷⁷ Op. cit. DAOUST, R.A., LES AVANT-CONTRATS, p.. 42.

⁷⁸ CROCHETIÈRE, Serge et DOYON, Gilles, LE RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS NEUFS COMMENTÉ;, Cowansville, Les Éd. Yvon Blais Inc., 1999, p. 37;

⁷⁹ Idem, p. 37, et souligné à l'avis juridique de M^e Crochetière adressé à l'Administrateur en date du 19 août 2009.

⁸⁰ En mai 1999.

⁸¹ CROCHETIÈRE. Serge, RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS NEUFS, L'ÉDIFICATION DU NOUVEAU DROIT DE LA CONSTRUCTION, Les Journées Maximilien-Caron 1999, direction Guy Lefebvre, Montréal, Éditions Thémis, 2000, page 135.

⁸² ROY, Pauline, LA RÉNOVATION ET L'ACQUISITION D'UN IMMEUBLE D'HABITATION : LE DIFFICILE ARRIMAGE DES MESURES DE PROTECTION; p. 413.

⁸³ Ibid, p. 413, note 163.

⁸⁴ Toutefois, dans le cadre de la même analyse, dans le cas où l'inexécution du contrat est de peu d'importance, l'auteure indique (afin de prendre en considération le degré d'importance du défaut du débiteur pourvu à l'article 1604 al.2 C.c.Q.) :

«...S'il refuse de conclure le contrat de vente et que l'administrateur estime que les règles de la résolution du contrat préliminaire ne peuvent s'appliquer, pour ce motif, le promettant-acheteur devra s'adresser au tribunal pour obtenir la résolution judiciaire de l'avant-contrat et récupérer les acomptes versés....».

⁸⁵ Op cit, ROY, Pauline, p. 413, note 165.

⁸⁶ Décret 39 – 2006, article 5.

⁸⁷ *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*, Juge Denis Durocher, (C.S.) 500-05-071027-021, 2002-06-12.

⁸⁸ La Cour supérieure considère *inter alia* que l'arbitre n'a pas excédé sa compétence par l'octroi d'intérêts majoré de l'indemnité additionnelle prévue à 1619 C.c.Q., alors même qu'il n'y avait pas de demande du bénéficiaire à cet effet.

⁸⁹ *Mainville c. Garantie Habitation du Québec inc.*, M^e Robert Masson, ing, arb., C.A.C.N.I.Q., no 01-0802, 31 janvier 2002.

⁹⁰ Décision de l'Administrateur du 16 juillet 2001 citée à la sentence arbitrale Ibid., p.9. Circonstances de contrat d'entreprise, abandon de chantier par l'entrepreneur et cession subséquente de ses biens.

⁹¹ 2778 C.c.Q et voir LA VENTE; JOBIN, Pierre-Gabriel, 2^e édition, Éd. Yvon Blais, 2001, par. 194 et ss, et plus particulièrement au par. 204, s'il n'y a pas de résolution de gré à gré : « ... il ne convient pas d'accepter ici l'application de la règle de droit commun des contrats permettant au créancier (le vendeur) de considérer la vente comme résolue, sans jugement du tribunal »;

⁹² Voir entre autre *Renvoi relatif à la Loi de 1979 sur la location résidentielle*, précitée, pp.728 et ss. [*Renvoi de 1981*] et aussi *Renvoi relatif à la constitutionnalité de la Loi concernant la juridiction de la Cour de magistrat*, [1965] R.C.S. 772.

⁹³ *Renvoi concernant la constitutionnalité de la Loi concernant la juridiction de la Cour de magistrat*, 1965 B.R.1.

⁹⁴ *Renvoi touchant la loi concernant la juridiction de la Cour de magistrat* [1965] S.C.R. 772.

⁹⁵ *Re. Adoption Act* [1938] S.C.R. 398 et *Labour Relations Board of Saskatchewan v. John East Iron Works Ltd.* [1949] A.C.134.

⁹⁶ *Renvoi relatif à certaines modifications à la Residential Tenancies Act (N.-É.)*, [1996] 1R.C.S. 186 à la p. 232 [*Renvoi de 1996*].

⁹⁷ PÉPIN, Gilles, LES TRIBUNAUX ADMINISTRATIFS ET LA CONSTITUTION – étude des articles 96 à 101 de l'A.A.N.B, Les Presses de l'Université de Montréal, 1969; p. 201.

⁹⁸ LEMIEUX, Pierre, *Droit administratif – Doctrine et jurisprudence*, 4^e édition, Collection monographies juridiques, Sherbrooke, Les Éditions Revue de droit de l'université de Sherbrooke, 2006, p. 81.

⁹⁹ *Chrysler Canada Ltd. c. Canada (Tribunal de la concurrence)*, (1992) 1R.C.S. 394.

-
- ¹⁰⁰ *Renvoi relatif à la Loi sur les jeunes contrevenants (I-P.-É.)*, 1991 1 R.C.S. 252.
- ¹⁰¹ *MacMillan Bloedel Ltd. c. Simpson* (1995) 4 R.C.S. 725.
- ¹⁰² Op Cit, LEMIEUX, Pierre, DROIT ADMINISTRATIF – DOCTRINE ET JURISPRUDENCE, p. 81.
- ¹⁰³ 1965 (1^{re} sess.), c. 80, a. 31.
- ¹⁰⁴ *Bell Canada c. Foisy*, [1989] R.J.Q. 521; *Ste-Anne Nackawic Pulp and Paper c. Section local 219...* [1986] 1 R.C.S. 704; *Syndicat des employés ... d'Hydro-Québec c. Hydro-Québec*, [1993] R.J.Q. 2757 (C.A.); *Lenscrafters international c. Ordre des opticiens*, J.E. 93-1516 (C.A.); *Syndicat des employés manuels de la Ville de Québec c. Québec (Ville)*, [1994] R.J.Q. 1552 (C.A.), citées en note 145, GARANT, Patrice, DROIT ADMINISTRATIF, p.511
- ¹⁰⁵ Ibid., GARANT, Patrice, DROIT ADMINISTRATIF, p. 511
- ¹⁰⁶ *Régie des installations olympiques c. Terrasses Zarolega*, [1979], C.A. 497, 500, conf. par [1981] 1 R.C.S. 94, 103.
- ¹⁰⁷ Op. cit. GARANT, Patrice, DROIT ADMINISTRATIF, p. 512.
- ¹⁰⁸ Ibid., note 150, *Syndicat canadien de la fonction publique c. Journal de Québec*, [1996] R.J.Q. 299 (C.S.), *Réseau de télévision Quatre saisons c. Régie des loteries et courses*, J.E. 89-911(C.S.), et autres.
- ¹⁰⁹ Par exemple, dans une affaire de concurrence sous laquelle Air Canada était requérante et plaidait contravention de l'article 96 de la *Loi constitutionnelle de 1867*, la Cour d'appel citant, entre autres, les arrêts de la Cour suprême *Renvoi relatif à certaines modifications à la Residential Tenancies Act (Nouvelle-Écosse)*, [1996] 1 R.C.S. 186 et *Massey Ferguson Industries Ltd. c. Saskatchewan*, [1981] 2 R.C.S. 413, a qualifié la compétence du commissaire de la concurrence comme étant " celle de rendre des ordonnances touchant la concurrence ou régissant l'ordre économique " et considérant selon elle que cette compétence n'était pas du ressort exclusif des Cours supérieures de 1867, concluait que l'article 96 de la *Loi constitutionnelle de 1867* n'a pas alors été violé. *Air Canada c. La Procureure générale du Canada et le Commissaire de la concurrence* (16 janvier 2003), 500-09-011298-015 (C.A.) (nos soulignés).
- ¹¹⁰ [1976] C.A. 154
- ¹¹¹ *Lutter c. Services sociaux juifs à la famille de Montréal*, 1994 CanLII 6333 (QC C.A.)
- ¹¹² *Tranchemontagne c. Ontario* (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées), 2006 CSC 14, [2006] 1 R.C.S. 513, par. 14.
- ¹¹³ *Gestion J & N Boudreault Inc. c. Domaine de la Sorbière (1991) inc. et Robert Roy* [2003] AZ – 50197618 (C.S.) et C.S. 200-17-003351-038, le 14 octobre 2003, para. 40, 21 et 42;
- ¹¹⁴ *Le Club de hockey Les Nordiques (1979) inc. Vincent Lukac* [1987] R.D.J. 360 (C.A.).
- ¹¹⁵ Ibid, Opinion du Juge Dubé.
- ¹¹⁶ *Sonox Sia v. Albury Grain Sales Inc. et al*, 2005 CanLII 26784 (QC C.S.), par. 21, 22, 23 et 24.
- ¹¹⁷ Ibid., note 6 du jugement. Voir au même effet les causes citées par le juge Buffoni : *Ouellette v. Société de récupération d'exploitation et de développement forestiers du Québec (Rexfor)*, [1997] AZ-97011706 (C.A.); *World L.L.C. v. Parenteau & Parenteau Int'l Inc.*, [1998] AZ-98021411 (C.S.); *Automobiles Duclos Inc. v. Ford du Canada Ltée*, [2000] AZ-01021062 (C.S.).
- ¹¹⁸ *3008380 Canada inc. c. Beliard*, A.J.Q./P.C. 1997-2 (C.A.); (1997) R.J.Q. 2081 (C.A.); REJB 97-01716 (C.A.).
- ¹¹⁹ *Maribro Inc. c. Union des employés, section local 298 (F.T.Q.)* 1992 CanLII 3913 (QC C.A.).