

---

# 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

Dossiers n°: S11-061201-NP, S11-061301-NP, S11-061302-NP,  
S11-061303-NP, S11-061304-NP, S11-061305-NP,  
S11-061306-NP, S11-061307-NP, S11-071201-NP,  
S11-101102-NP.

**DANIELLE THIBAUT ET MICHEL LEMAY**

(S11-061201-NP)

**MARIE-JOSÉE DOUCET ET ROBERT PAQUIN**

(S11-061301-NP)

**RENÉE BELZIL ET CHARLES LAPLANTE**

(S11-061302-NP)

**VALÉRIE HÉROUX ET JASON ROBILLARD**

(S11-061303-NP)

**KARINE LEFEBVRE ET DOMINIC LAJOIE**

(S11-061304-NP)

**ANNIE CHAREST ET LUC BROUILLETTE**

(S11-061305-NP)

**ÉLAINE VIVIERS ET SIMON-ANDRÉ THERRIEN**

(S11-061306-NP)

**DENISE GAGNON ET ROYAL LAPOINTE**

(S11-061307-NP)

**KARINE BOURASSA ET MATHIEU BANVILLE**

(S11-071201-NP)

**MARCEL LAPOINTE**

(S11-101102-NP)

Demandeurs

C.

**ENTREPRISES E. CHAINÉ INC.**

(S11-061301-NP)

**CONSTRUCTION MARC BEAULIEU INC.**

(S11-061305-NP)

(S11-101102-NP)

**CONSTRUCTION PARIS & FRÈRES INC.**

(S11-061302-NP)

(S11-061303-NP)

(S11-071201-NP)

**LES CONSTRUCTIONS FRANCIS G. BOUCHARD INC.**  
(S11-061304-NP)

**CONSTRUCTION LOUIS MARTEL INC.**  
(S11-061306-NP)  
(S11-061307-NP)

**CONSTRUCTION PAUL DARGIS INC.**  
(S11-061201-NP)

Défenderesses

et

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS  
NEUFS DE L'APCHQ INC.**

Administrateur

---

## **DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart

Pour les Bénéficiaires: M<sup>e</sup> Pierre Soucy  
LAMBERT THERRIEN, AVOCATS

Pour les Entrepreneurs: M<sup>e</sup> François Daigle  
LACOURSIÈRE LEBRUN S.E.N.C.R.L: pour  
CONSTRUCTION LOUIS MARTEL INC.  
CONSTRUCTION PAUL DARGIS INC.  
CONSTRUCTION MARC BEAULIEU INC.

ENTREPRISES E. CHAINÉ INC.  
(absent)  
CONSTRUCTION PARIS & FRÈRES INC.  
(absent)  
LES CONSTRUCTIONS FRANCIS G. BOUCHARD INC.  
(absent)

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Patrick Marcoux  
SAVOIE FOURNIER

Dates de l'enquête et audition : 2011.11.04  
2011.12.02

Date Décision Arbitrale : 2012.03.19

## IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

D. THIBAUT ET M. LEMAY  
M.J. DOUCET ET R. PAQUIN  
R. BELZIL ET C. LAPLANTE  
V. HÉROUX ET J. ROBILLARD  
K. LEFEBVRE ET D. LAJOIE  
A. CHAREST ET L. BROUILLETTE  
E. VIVIER ET S.A. THERRIEN  
D. GAGNON ET R. LAPOINTE  
K. BOURASSA ET M. BANVILLE  
M. LAPOINTE

A/S : LAMBERT THERRIEN AVOCATS  
473, rue Radisson, C.P. 1900  
Trois-Rivières (Québec)  
G9A 5M6

(collectivement, les « **Bénéficiaires** »)

ENTREPRENEUR :

CONSTRUCTION LOUIS MARTEL INC.  
6875, boul. St-Jean  
Trois-Rivières (Québec)  
G9A 5E1

CONSTRUCTION PAUL DARGIS INC.  
701, boul. Thibeau, C.P. 33052  
Trois-Rivières (Québec)  
G8T 9T8

CONSTRUCTION MARC BEAULIEU INC.  
60, rue Lisa  
St-Étienne-des-Grès (Québec)  
G0X 2P0

ENTREPRISES E. CHAINÉ INC.  
5351, Beauvais  
Trois-Rivières (Québec)  
G8Y 3W8

CONSTRUCTION PARIS & FRÈRES INC.  
1105, ave. Godefroy, # 2  
Bécancour (Québec)  
G9H 1S5

LES CONSTRUCTIONS FRANCIS G. BOUCHARD INC.  
3750, L.P. Normand  
Trois-Rivières (Québec)  
G9B 0G2

(chacun « **Entrepreneur** ») (collectivement « **Entrepreneurs** »)

ET :

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou (Québec) H1M 1S7  
(« **l'Administrateur** »)

## CHRONOLOGIE

- [1] Le Tribunal a colligé pour fins de référence un tableau (sous pli en Annexe 1) illustrant certaines informations et dates relatives à chacun des Bénéficiaires et chacune des demandes d'arbitrage des Bénéficiaires (les « **Demandes** »).

## MANDAT

- [2] Le Tribunal est saisi des dossiers par nomination du soussigné en date du 04 juillet 2011 en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « **Règlement** ») adopté en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) (la « **Loi sur le Bâtiment** ») suite aux Demandes reçues respectivement aux dates indiquées en Annexe 1 pour chaque Bénéficiaire qui font suite à des décisions de l'Administrateur telles qu'identifiées respectivement en Annexe 1 (chacune une « **Décision** » quant au dossier pertinent, collectivement les « **Décisions** ») dans le cadre de la garantie prévue au Règlement (la « **Garantie** » ou le « **Plan** »).
- [3] Une objection préliminaire quant à la compétence du Tribunal a été soulevée par certains des Entrepreneurs et le Tribunal s'y adresse ci-dessous.
- [4] Suite aux engagements sur pièces additionnelles lors de la première phase de l'audition, tant pour les fins de pertinence que dans le cadre des obligations de l'article 109 du Règlement, le Tribunal a convenu par ordonnance sur le banc d'un dépôt additionnel et spécifiquement pourvu à suspension et continuité d'enquête et audition qui fut tenue le 2 décembre 2011.

## LITIGE

- [5] Le litige découle d'offres de règlement présentées par l'Administrateur à chacun des Bénéficiaires suite aux Décisions relativement à des réclamations découlant de fissures dans les murs des fondations de leurs bâtiments respectifs qui peuvent résulter de la présence potentielle de pyrite et/ou de pyrrhotite dans le béton utilisé pour ces fondations.
- [6] Ces situations sont concurrentes à diverses autres réclamations pour ce qui nous appert être des causes similaires sinon identiques dans la région géographique où sont situés les bâtiments respectifs des Bénéficiaires.

- [7] Le Tribunal est informé de la formation d'un comité *ad hoc* de la Régie du Bâtiment du Québec, de l'Administrateur et de bénéficiaires (connus sous l'expression 'la Coalition') incluant les Bénéficiaires afin de pourvoir à des représentations et négociations auprès de l'Administrateur, tel que reflété entre autre à la correspondance de l'Administrateur sous la plume de son directeur général en date du 1<sup>er</sup> septembre 2011 (pièce B-1) ,
- [8] Le Tribunal comprend de l'analyse de la preuve qu'il a été plus spécifiquement pourvu à regrouper ce groupe de Bénéficiaires tenant compte de divers éléments factuels communs, tant au niveau de délais et de leurs conséquences que de paramètres communs aux fins d'une détermination de mise en œuvre de la couverture du Plan.
- [9] Les offres de règlement respectives font suite à des décisions de l'Administrateur dans le cas de chacun des Bénéficiaires datées entre juin 2010 et fin novembre 2010, et procèdent d'une approche et conclusions similaires, soit que l'Administrateur, suite à un constat de fissures et dommages, ayant retenu les services d'un expert pour connaître la cause des dommages constatés et l'impact de cette situation sur les bâtiments respectifs, accueille les demandes de réclamations des Bénéficiaires et ordonne sous les Décisions aux Entrepreneurs respectifs d'effectuer les travaux correctifs requis.
- [10] L'Administrateur identifie dans la majeure partie des dossiers des Bénéficiaires un entrepreneur mandaté (autre que l'Entrepreneur) afin d'effectuer les travaux correctifs et diverses options pour les Bénéficiaires, incluant de préférer recevoir, contre quittance en faveur de l'Administrateur, une compensation monétaire (afin de prendre à leur charge l'exécution des travaux).
- [11] Les Bénéficiaires ont accepté ces compensations monétaires et signé un document pourvoyant quittance intitulé (« **Reçu-Quittance** ») (que nous étudierons plus avant) qui prévoient que l'Administrateur déduit du calcul de cette compensation (sous limite de garantie s'il en est) le montant (« **abattement** ») correspondant au crédits de taxes sur les intrants que l'Administrateur aurait récupéré s'il avait exécuté les travaux et payé le prix; les Bénéficiaires ont réservé leur droit de contester cet abattement par arbitrage. C'est cette contestation qui constitue le différend soumis au Tribunal sous chacune des Demandes.
- [12] M<sup>e</sup> F. Daigle avise qu'il agit pour trois Entrepreneurs (soit Construction Louis Martel Inc. (« **Martel** »), Construction Marc Beaulieu Inc. « **Beaulieu** » et Construction Paul Dargis Inc.) et plus particulièrement deux des trois Entrepreneurs (Beaulieu et

Martel) pour les questions de compétence du Tribunal et pour ces trois Entrepreneurs sur la qualité et l'applicabilité des sommes qui pourraient être octroyées aux Bénéficiaires, et quoique l'expression Entrepreneur(s) vise les six (6) entrepreneurs aux dossiers, pour fins de plaidoiries et représentations l'expression fait référence aux présentes à ces deux ou trois Entrepreneurs selon le cas ou à moins que le contexte n'indique autrement.

### **DÉROULEMENT DE L'INSTANCE**

- [13] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur de A-1 à A-82, ou déposées par la suite, dont référence sera faite aux présentes, sont identifiées comme A-, avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé et numérotées successivement par la suite.
- [14] D'autre part, les Bénéficiaires ont déposé les Pièces B-1 à B-15 en liasse, identifiées en plus de détail lorsque requis aux présentes.

### **Réunion d'actions**

- [15] De consentement des procureurs, après discussion, le Tribunal pourvoit à réunion d'actions de chacune des demandes identifiées en page frontispice pour les fins de la présentation d'une plaidoirie commune et de certains éléments de preuve communs, sujet aux différences quant à la preuve s'appliquant à différents Bénéficiaires selon le cas, que le Tribunal souligne lorsque pertinent ci-après.

### **JURIDICTION - OBJECTION PRÉLIMINAIRE**

#### **Jurisdiction - Prétentions des Entrepreneurs Martel et Beaulieu**

- [16] Le procureur de l'Administrateur, ayant initialement soulevé une objection préliminaire déclinatoire lors de conférence préparatoire tenue préalablement à l'audition, a avisé subséquemment le Tribunal par correspondance qu'il avait reçu instructions de sa cliente de retirer cette objection sur question juridictionnelle, ce qu'il confirme lors de l'audition.
- [17] Les Entrepreneurs, quoiqu'avisés, ne se sont pas présentés à la conférence préparatoire. Toutefois, lors de l'audition, le procureur des Entrepreneurs soulève une objection préliminaire relative à la compétence du Tribunal et avise qu'il conteste la juridiction du Tribunal.

[18] Le procureur des Entrepreneurs plaide que la Garantie a comme objectif de 'réparer', citant des articles du contrat de garantie intervenu entre chaque Bénéficiaire et son Entrepreneur; pour les fins des présentes, le Tribunal s'appuyant que le Règlement est d'ordre public et qu'il prévoit que toute disposition d'un Plan ou d'un contrat préliminaire qui est inconciliable avec le Règlement est nulle,<sup>1</sup> fera plutôt référence aux articles pertinent du Règlement sur les sujets stipulés.

[19] En essence, le procureur des Entrepreneurs plaide que la Garantie suite à la réception du bâtiment sert à pourvoir à des réparations, tel que stipulé à l'article 10 du Règlement :

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

- 1° le parachèvement des travaux ...
- 2° la réparation des vices et malfaçons apparents ...
- 3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes ...
- 4° la réparation des vices ...
- 5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, ... .

et que la Garantie constitue donc uniquement une garantie d'exécution en nature, et que lorsque l'on propose un choix d'indemnisation tel qu'une option de paiement offerte aux offres de règlement, ceci constitue une modalité de règlement alternative qui effectue un règlement monétaire, modalité qui n'est pas comprise à la Garantie et que si le Bénéficiaire choisi cette voie alternative, il s'agit selon le procureur d'une transaction au sens de 2631 C.c.Q. (« **Transaction** ») et le Tribunal n'a pas compétence pour interpréter, compléter ou nier cette Transaction.

[20] Le procureur des Entrepreneurs considère qu'une des prétentions des Bénéficiaires sur le fond basée *inter alia* sur l'article 140 du Règlement :

« **140.** Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement. »

ne vise qu'à annuler les Reçu-Quittance, contrats qu'il a caractérisés de Transaction, et que le Tribunal n'a pas juridiction pour annuler ces contrats.

[21] Le procureur des Entrepreneurs soumet que conséquemment ce sont uniquement les tribunaux de droit commun qui ont juridiction soit pour une annulation des contrats entre les Bénéficiaires et l'Administrateur, les Reçu-Quittance, soit pour ce choix de règlement monétaire, et que dans les circonstances, tenant compte des montants réclamés ~ dans l'exemple

spécifique du dossier Viviers/Therrien (pièce A-58) que c'est la Cour du Québec qui a compétence pour entendre ce différend.

- [22] Le procureur des Entrepreneurs plaide d'autre part que la signature d'un acte unilatéral tels les Reçu-Quittance (porté à la connaissance d'une seule autre partie) ne pourrait lier un tiers qui n'y est pas partie, dans ce cas l'Entrepreneur ayant construit pour le Bénéficiaire visé, à accepter la juridiction du Tribunal, et d'abondant qu'une entente entre des parties autres que les Entrepreneurs ne peut alors conférer juridiction.

### Juridiction - Représentations des Bénéficiaires sur le moyen déclinatoire

- [23] Le procureur des Bénéficiaires soulève (en ce qui peut être une objection quant à la recevabilité de cette objection des Entrepreneurs) que les Entrepreneurs n'ont pas contestée les décisions de l'Administrateur dont découle le présent arbitrage dans les délais prévus pour ce faire et conséquemment ne devraient pas avoir le droit de contester la juridiction du Tribunal par objection quant à sa compétence à ce stade des procédures.

- [24] Le procureur des Bénéficiaires soumet qu'il serait approprié que l'enquête porte directement sur le fond et que la preuve soit entendue dans son ensemble, nonobstant le moyen déclinatoire.

- [25] Initialement, le Tribunal a requis que les éléments de preuve pertinents lui soient présentés afin de pouvoir statuer sur l'objection déclinatoire sur juridiction et sur cette objection des Bénéficiaires, rendant l'ordonnance suivante sur le banc :

« Tenant compte de la jurisprudence constante qui dirige le Tribunal à une prudence certaine dans le cas d'un moyen déclinatoire; Tenant compte que dans les circonstances particulières de ce dossier, les éléments de preuve et les illustrations de certains éléments documentaires seront appropriés et utiles au Tribunal afin de déterminer la décision qui se doit d'être prise sur cette objection, le Tribunal prend cette objection sous réserve et se réserve, d'autre part, la possibilité de traiter de cet élément, soit dans une décision intérimaire séparée ou soit dans la décision arbitrale écrite et motivée au fond. Au niveau procédural, je demanderais que le procureur des Bénéficiaires fasse sa preuve en principal et avant toutes autres interventions, je demanderais alors au procureur des Entrepreneurs de faire plaidoirie et autres représentations qu'il désire à sa discrétion sur cet élément d'objection.»

### Juridiction - Dispositions législatives principales



[26] Le Tribunal comprend que, selon les commentaires non contredits du procureur de l'Administrateur, les Entrepreneurs visés ont été ordonnés de pourvoir à l'exécution des travaux correctifs à chacune des Décisions qui les concernent et que par la suite l'Administrateur a pris en charge les corrections.

[27] Le Règlement prévoit d'ailleurs ce scénario dans le cadre des mécanismes de mise en œuvre de la Garantie que l'on retrouve dans les circonstances de bâtiments non détenus en copropriété divise à l'article 18 du Règlement et plus particulièrement <sup>2</sup>:

[...]

5° dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux;

(nos soulignés)

(note :Tenant compte de la chronologie dans ce dossier (réception de bâtiments entre juillet 2005 et mars 2007 - quoique la preuve ne fixe pas de début des travaux, on peut inférer une période qui chevauche possiblement des modifications à cet article du Règlement), il peut donc être aussi requis pour les fins de l'article 18 de se référer aux dispositions transitoires qui s'appliquent dans les circonstances dans le cadre du *Règlement modifiant le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>3</sup> qui pourvoit au remplacement des para. 5 à 7 par les para 5 et 6 ci-dessus, pour les travaux de construction débutant le 7 août 2006 ~ et dans le même esprit pour les fins de l'article 13 cité ci-dessous qui prévoyait pour les bâtiments dont les travaux de construction ont débuté préalablement au 7 août 2006 une limite monétaire moindre que celle en vigueur en date des présentes).

[28] 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... » <sup>4</sup>

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 »<sup>5</sup>

### Juridiction ~ Le concept de différend

[29] Donc, quel est le sens à donner au concept de 'différend' au sens *inter alia* des articles 19 et 106 du Règlement?

[30] Le différend qui peut être soumis à l'arbitrage (en conformité de l'article 19 du Règlement) est plus que la teneur de la réclamation d'un bénéficiaire ou d'un entrepreneur; on peut, entre autres, s'appuyer sur le sens donné à cette expression par la doctrine, entre autres sous la plume de M<sup>e</sup> 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'. »<sup>6</sup>

[31] La notion de 'décision concernant une réclamation' de l'Administrateur au sens du Règlement est selon l'avis du Tribunal plus large qu'uniquement un élément statué quant à un point spécifique de la réclamation à l'intérieur d'un rapport d'inspection ou décision de l'Administrateur, et le soussigné utilise à escient l'expression 'décision concernant une réclamation' que l'on retrouve *inter alia* à l'article 67 du Règlement (obligation de l'administrateur de se soumettre à l'arbitrage) de même qu'à l'article principal qui vise la compétence exclusive de l'arbitre, soit l'article 106 du Règlement ci-dessus.

[32] Le jugement phare de notre Cour d'appel<sup>7</sup> 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*<sup>8</sup> nous permet de cibler un premier élément de réponse; 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) 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), 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...' »<sup>9</sup>

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 :

« 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. »<sup>10</sup>

et, de plus :

« Je conclus de ce qui précède que le différend n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire ou de l'entrepreneur face à la décision prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur, et que ce différend, s'il n'est pas résolu par entente... le sera par la décision d'un arbitre qui est finale et sans appel... »<sup>11</sup>

(nos soulignés)

[33] Par la suite, dans l'arrêt *Garantie Habitation du Québec inc. c. Piquette*<sup>12</sup>, la Cour supérieure sous la plume du juge Dufresne 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.

[34] Dans cette affaire, l'administrateur et l'entrepreneur, requérantes à la révision judiciaire, font valoir différents motifs 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 ».

(nos soulignés).

- [35] 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).

### Jurisdiction - Ne pas ajouter au Règlement

- [36] Le Tribunal lorsqu'il détermine les paramètres de sa propre compétence se doit entre autre d'analyser la situation tenant compte de ne pas ajouter des conditions à l'exercice des pouvoirs attribués par le Règlement dans le règlement des différends soulevés. Par exemple, dans l'affaire *Cartierville c. APCHQ*<sup>13</sup>, 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 d'un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire et en voulant en faire une condition impérative de la garantie, ce qui fut jugé *ultra vires* des pouvoirs de l'administrateur.

### Confirmation de juridiction - Attribution exclusive autre de compétence

- [37] 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. »<sup>14</sup>

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, et, tenant compte de plus des critères de juridiction exclusive desdits tribunaux, des critères d'évaluation par les tribunaux en révision judiciaire des décisions arbitrales et des critères relatifs à l'homologation d'icelles, le lecteur peut 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 de mise en œuvre de la Garantie se doit d'être référée aux tribunaux de droit commun dans le cadre du Règlement.

### Équité

[38] Le Règlement stipule :

«116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »<sup>15</sup>

[39] 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 le Tribunal à faire appel à l'équité, incluant dans le cadre de prétentions d'absence ou excès de compétence.

[40] 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*) ».<sup>16</sup>

[41] 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. »<sup>17</sup>

[42] 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 »<sup>18</sup>

« 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 »<sup>19</sup>

(nos soulignés)

- [43] 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.

#### Juridiction - Compensation monétaire – cadre du Règlement

- [44] La Cour supérieure dans l'affaire *Garantie Habitation c. Masson*<sup>20</sup> (aussi connue comme l'affaire *Mainville* du nom de la bénéficiaire) sous la plume du juge Durocher dans le cadre d'une révision judiciaire pour excès de compétence s'adresse à une situation de contrat d'entreprise avant réception du bâtiment qui prévoit que la garantie doit couvrir (art. 9 (2) du Règlement):

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;

(nos soulignés)

et l'arbitre décide sous la sentence arbitrale, alors que l'administrateur avait décidé de pourvoir à un remboursement d'acompte (dont la limite est alors de 30 000\$ au Règlement), de pourvoir après une étude du coût des travaux de correction au remboursement d'une somme de 41 513\$ pour correction de malfaçons.

- [45] Quoique le Règlement ne prévoit absolument pas spécifiquement cette alternative de compensation monétaire ni cet élément de travaux de correction (que la Cour implicitement associe à un parachèvement), la Cour s'appuyant sur la limite de garantie (contenue à l'article 13 du Règlement – fixée alors à 200 000\$) :

[10] Il faut noter que l'article 6.6.1.3 traitant des limites de la garantie se lit ainsi :

« **6.6.1.3 Pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons, le montant inscrit au contrat de vente ou d'entreprise (contrats préliminaires) sans jamais toutefois excéder 200 000 \$** ».

et s'appuyant sur le rôle de l'Administrateur :

[20] .... L'article 74 du Règlement dispose aussi que l'administrateur du plan « doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé ».

conclut que quoique non stipulé, des alternatives autres ne sont pas exclues :

[21] Or, le cadre du plan approuvé, comme le contrat, n'exclut aucunement la réparation des malfaçons ou le paiement de leur coût. L'économie de la loi, du règlement et du contrat le prévoient.

(nos soulignés)

[46] Dans cette affaire *Mainville*, la Cour supérieure a aussi considérée dans cette cause *inter alia* que l'arbitre n'avait 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 ~ donc un octroi de compensation monétaire dans le cadre du Règlement; et, encore plus d'à propos pour le dossier sous étude, à la question d'une compensation monétaire dans le cadre du Règlement, la Cour supérieure, après avoir indiquée que le cadre du Plan n'exclut pas la réparation des malfaçons ou le paiement de leur coût, conclut en *ratio decidendi* que:

« Le Tribunal est d'avis que le défaut de quotité de la superficie pouvait faire l'objet d'un différend au sens du Règlement.

[...]

Lorsqu'il paraît, à toutes fins utiles, impossible d'exiger la réalisation des travaux selon les plans et contrat, l'Arbitre n'est pas empêché de déterminer une compensation monétaire raisonnable pour palier au défaut de réalisation ou d'exécution de l'entrepreneur.

L'Arbitre pouvait, dans les circonstances, déterminer une indemnité ou compensation monétaire pour le défaut de réalisation ou d'exécution causant ainsi une perte d'usage aux Propriétaires par rapport à la superficie promise au contrat. »<sup>21</sup>

(nos soulignés)

[47] Notons un autre aspect de l'affaire *Desindes* où l'honorable juge Rayle détermine relativement aux obligations alternatives que la décision de l'arbitre de reconnaître le droit de choisir entre deux prestations (voir 1545 C.c.Q.) n'est pas selon les termes du jugement « irrationnelle ». De plus, la situation factuelle devant l'arbitre en est une 'avant réception du bâtiment' et emporte que l'exécution en nature n'est possible que s'il y a entente entre le bénéficiaire et

l'administrateur (art. 9 du Règlement) et que l'on vise parachevément des travaux (et non les situations visées aux articles 10(2) à (5) du Règlement), une détermination par la Cour d'appel qui renforce encore plus selon le soussigné une décision sur obligations alternatives dans le cadre du Règlement 'après réception' alors qu'une entente n'est plus une condition préalable.

- [48] La détermination par la Cour d'appel à cette décision se retrouvait dans un cadre de questions mixtes de fait et de droit (la Cour notant l'admission des parties à cet effet) et que :

« ... il n'appartient pas à un tribunal siégeant en révision de contrôler l'opportunité d'une décision. Sans endosser tous les énoncés de l'arbitre, je suis d'avis que sa décision n'est pas manifestement déraisonnable ... »

- [49] L'on doit toutefois se rappeler que cet élément de la décision *Desindes*, décision de notre Cour d'appel qui demeure et est considérée par le Tribunal comme charnière dans l'interprétation du Règlement, a été rendue précédemment aux enseignements de notre Cour suprême dans l'affaire *Dunsmuir*<sup>22</sup>.

- [50] Ce que le Tribunal retient aussi plus particulièrement c'est que la Cour d'appel, privilégiant la norme de retenue la plus sévère, applique celle-ci lorsqu'elle déclare :

« ... la question à trancher comportait l'obligation pour l'arbitre d'interpréter les dispositions du Règlement quant aux limitations de la garantie offerte. Cette fonction se situe à l'intérieur du champ de sa compétence. »

*Jurisdiction - Compensation monétaire – ultra petita par exclusivité de juridiction des tribunaux de droit commun?*

- [51] L'objection soulevée par la prétention des Entrepreneurs que le pouvoir de statuer sur une compensation monétaire est *ultra petita* des pouvoirs du Tribunal et exclusive aux tribunaux de droit commun nous semble adresser (i) soit qu'il serait requis que celle-ci s'appuie sur un argument constitutionnel d'attribution d'un pouvoir à un tribunal inférieur en contravention de l'article 96 de la *Loi constitutionnelle de 1867* (« **Loi Constitutionnelle** »), étant dans les circonstances le Tribunal (d'arbitrage), ou (ii) soit que ceci est de juridiction inhérente exclusive en une certaine manière à la Cour du Québec (tenant compte et dans la fourchette de la valeur du litige).

- [52] Cet argument d'une attribution d'un pouvoir à un tribunal inférieur<sup>23</sup> portant atteinte à la *Loi Constitutionnelle* sous prétention que ce pouvoir est de compétence exclusive de la Cour supérieure (pouvoir judiciaire qu'exerçaient les



cours supérieures, de district ou de comté au moment de la Confédération) ne peut tenir par le fondement même de la prétention du procureur des Entrepreneurs qui admet que ce pouvoir serait exercé par la Cour du Québec, ancienne Cour de magistrat (devenue la Cour Provinciale en 1965 lors de l'adoption du C.p.c.) clairement reconnue comme une cour inférieure et non visée par l'article 96 de la loi 1867 entre autre parce que créée en 1869 et le tout confirmé par la Cour Suprême dans *Renvoi touchant la loi concernant la juridiction de la Cour de magistrat*<sup>24</sup>.

[53] On peut d'autre part noter en analyse législative comparative de la question, la compétence de la Cour du Québec sous l'article 35 en recouvrement de taxes, sans limite de seuil monétaire et notre Cour d'appel a confirmé que cet disposition n'était pas inconstitutionnelle sous le prétexte d'usurper une compétence de la Cour supérieure<sup>25</sup> même si on soulève la nullité du règlement qui le prévoit<sup>26</sup> alors que d'autre part une cour municipale au Québec a également compétence<sup>27</sup> donc un cas de compétence concurrente.<sup>28</sup>

[54] De plus, s'il en était nécessaire, notons le commentaire du P<sup>r</sup> Pierre Lemieux dans son ouvrage *Droit administratif – Doctrine et jurisprudence* en 2006 qui même dans le cas d'une compétence historiquement exclusive, indique en s'appuyant sur le juge Dickson dans le *Renvoi relatif à la Loi de 1979 sur la location résidentielle*, précité, et sur des jugements subséquemment de la Cour suprême soit entre autres l'affaire *Chrysler Canada*<sup>29</sup>, le *Renvoi relatif à la Loi sur les jeunes contrevenants*<sup>30</sup> et l'affaire *MacMillan Bloedel*<sup>31</sup> :

« 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. »<sup>32</sup>

[55] Quant à une juridiction exclusive de la Cour du Québec, il faut simplement se rappeler que la Cour Supérieure est le tribunal de droit commun au Québec, dont les paramètres de compétence sont soit identifiés spécifiquement sous une législation spécifique ou qui lui sont dévolus parce que non attribués à une autre cour ou instance judiciaire spécifiquement (art. 31 C.p.c.).

[56] La question de juridiction soulevée aux présentes dans certains des dossiers sous étude vise cette juridiction de la Cour du Québec sous l'article 34 C.p.c. qui résulte d'une exclusion spécifique de compétence de la Cour supérieure lorsque la somme réclamée (recouvrement de créances = montant de la créance) ou l'objet du litige (i.e. annulation, résolution ou résiliation = valeur du contrat) est d'une valeur inférieure à 70 000 \$. La Cour du Québec, tribunal inférieur au sens de la *Loi*

*Constitutionnelle* et tribunal provincial au sens constitutionnel, n'a pas une juridiction exclusive, elle a compétence par exclusion de la compétence générale de la Cour supérieure (donc ouvrant la possibilité à une compétence concurrente).

[57] 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<sup>r</sup> 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. »<sup>33</sup>

que celui-ci confirme<sup>34</sup> que cela vaut autant pour jugement déclaratoire, et que la jurisprudence postérieure<sup>35</sup> en a fait un principe de portée générale, principe d'ailleurs supporté par la jurisprudence par la suite<sup>36</sup>.

[58] La Cour d'appel *Lutter c. Services sociaux juifs*<sup>37</sup>, sous la plume de l'honorable juge M. Deschamps (alors de la Cour d'appel) (et auquel souscrit le juge J.L. Baudouin), 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 et l'on retrouve au Règlement 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 cités, 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 le Tribunal est d'avis sur la base des principes confirmés par la jurisprudence applicable 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 les mécanismes de mise ne œuvre de la Garantie.

[59] Notons de plus une autre confirmation jurisprudentielle importante pour supporter les conclusions aux présentes soit la détermination par la Cour Suprême dans l'affaire *Tranchemontagne* 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. »<sup>38</sup>

[60] Un bref commentaire sur la prétention avancée par le procureur des Entrepreneurs que le Tribunal n'a pas juridiction puisque les Entrepreneurs sont un tiers quant aux Reçu-Quittance. Une telle approche fait complètement abstraction du Règlement et de son application, incluant de l'obligation d'adhésion d'un entrepreneur qui découle entre autre de l'article 77 de la *Loi sur le Bâtiment* et de l'article 6 du Règlement. L'Entrepreneur est tenu par les modalités du Règlement, et dans les circonstances, par les mécanismes de mise en œuvre de la Garantie, plus particulièrement les dispositions de l'article 18 du Règlement qui sont séquentielles (en paragraphes numérotés) et impératives, et pourvoient que l'Entrepreneur se doit entre autre de corriger les travaux en conformité de l'ordonnance de l'Administrateur (art. 18 para 5), sauf contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur (et ordonnance s'il en est), et par la suite à défaut par l'Entrepreneur de se conformer à toute telle ordonnance non contestée tel que prévu au Règlement, l'Administrateur a l'obligation de prendre en charge les correctifs, sans autre avis ou procédure quant à l'Entrepreneur (art. 18 para 6).

[61] Si l'entrepreneur (dans les circonstances chacun des Entrepreneurs) décide de ne pas, ou néglige de, se conformer à une telle ordonnance, et qu'il ne conteste pas la décision de l'Administrateur tel que le Règlement le lui permet et dans les délais et selon la procédure qui y est prévue, il ne peut certes alors rétroactivement contester ladite décision et ordonnance quant aux obligations qu'il n'a pas respecté; le présent arbitrage qui découle d'un différend entre l'Administrateur et les Bénéficiaires quant à l'exécution de l'obligation de l'Administrateur dans sa prise en charge sous l'art. 18 (6) du Règlement est déposé en conformité des articles 19 et 106 du Règlement (sans que le Tribunal ne se prononce sur le délai procédural pour ce faire qui n'a pas été soulevé et que le Tribunal ne peut soulever d'office), où une partie (soit l'entrepreneur ou le bénéficiaire) insatisfaite d'une décision de l'Administrateur concernant une réclamation soumet le différend à l'arbitrage, seul moyen d'ailleurs pour les Bénéficiaires que la Garantie s'applique (art 19 *in fine*).

### **JURIDICTION - CONCLUSIONS à l'Objection sous moyen déclinatoire de compétence**

[62] Le Tribunal ne peut souscrire à la prétention des Entrepreneurs qui plaident que la contestation de l'abattement par les Bénéficiaires constitue de requérir annulation du 'contrat' entre l'Administrateur et chaque Bénéficiaire respectivement; de plus, si requis, ce qui n'est pas supporté, si le Tribunal est

requis de se prononcer sur une nullité, résolution ou résiliation de contrat, ou sur son existence ou interprétation, que ce soit le contrat préliminaire entre les parties, ou tel une entente sur parachèvement, ou dans le cadre d'un remboursement d'acompte, ou afin de déterminer si une entente contrevient au Règlement, le Tribunal a compétence pour ce faire dans le cadre des paramètres d'application du Règlement, tant :

- car il ne s'agit pas d'une juridiction inhérente exclusive des tribunaux de droit commun et que cette compétence s'exerce uniquement dans le cadre du Règlement à titre complémentaire et accessoire,
- que de statuer sur une interprétation, existence, nullité, résiliation ou résolution de contrat dans le cadre de l'application du Règlement ne constitue pas une atteinte à l'article 96 de la *Loi Constitutionnelle*,
- que tout différend portant sur une décision de l'Administrateur concernant une réclamation d'un Bénéficiaire est de compétence exclusive du Tribunal,
- que le législateur a spécifiquement pourvu aux éléments ou questions qui doivent être référés aux tribunaux de droit commun Règlement dans le cadre de l'application du Règlement (article 119), et que de se prononcer sur une nullité, résolution ou résiliation de contrat, ou sur son existence ou interprétation, n'est pas un de ces éléments ou questions spécifiquement identifiés par le législateur,
- que le Tribunal, créé par la *Loi sur le Bâtiment* est investi du pouvoir de trancher les questions de droit dans le cadre du Règlement, peut appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont il est dûment saisi,
- et que, si requis pour ce faire, il le peut d'autre part sous son autorité de faire appel à l'équité en conformité du Règlement.

[63] Le Tribunal souligne de plus que nonobstant la qualification aux Reçu-Quittance qu'il emporte 'quittance complète et finale', celle-ci est donnée 'en considération de ce qui précède', soit 'le droit de contester [cet] l'abattement par le biais de l'arbitrage', et que les Bénéficiaires et l'Administrateur ont admis et confirmé de même.

[64] Le Tribunal considère que la prétention des Entrepreneurs intervenants de considérer que seule l'exécution en nature de la mise en œuvre de la garantie en conformité de l'article 18 du Règlement est admise, est incorrecte. Il peut y être pourvu par paiement d'une somme monétaire.

[65] 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 et des réclamations aux présentes, soit un différend quant aux mécanismes de mise en œuvre de la Garantie, tel le paiement du coût de travaux devant être effectués en lieu des correctifs sujet aux limites du Règlement, donc la question du paiement d'une compensation monétaire et ses modalités et conditions, est du ressort exclusif du Tribunal.

### **LITIGE - LES FAITS PERTINENTS**

- [66] Les Bénéficiaires interviennent (ou sont acheteurs subséquents) soit à des contrats d'entreprise ou contrat préliminaire constituant promesse bilatérale d'achat et vente, avec chacun un contrat de Garantie sous formulaire de l'Administrateur, entre avril 2005 et mars 2007.
- [67] Les Bénéficiaires ont chacun déposés des réclamations pour dommages dénonçant des vices qui sont de nature à affecter la structure et fondations de leur résidence respective ayant constaté des fissures et autres anomalies à celles-ci qui résultent possiblement de la présence de pyrite ou pyrrhotite dans le béton qui les composent et affectant son intégralité et qualité.
- [68] L'Administrateur, suite à un constat de fissures et dommages, ayant retenu les services d'un expert pour connaître la cause des dommages constatés et l'impact de cette situation sur les bâtiments respectifs, accueille les demandes de réclamations des Bénéficiaires et ordonne sous les Décisions aux Entrepreneurs respectifs d'effectuer les travaux correctifs requis.
- [69] Les Entrepreneurs n'ayant pas pourvu aux travaux correctifs, l'Administrateur en conformité de la mise en œuvre de la Garantie identifie un entrepreneur mandaté (autre que l'Entrepreneur ayant construit) afin d'effectuer les travaux correctifs et avise chaque Bénéficiaire du coût projeté des travaux correctifs identifié par suite des appels d'offres pour ce faire et soumission(s) reçue(s).
- [70] Des offres de règlement sont respectivement présentées par l'Administrateur à chaque Bénéficiaire tenant compte que le coût identifié des travaux correctifs est pour chaque Bénéficiaire, selon leurs circonstances respectives, supérieur aux limites règlementaires (la «**limite règlementaire**») prévues au Règlement soit le montant inscrit au contrat d'entreprise ou de vente intervenu quant au bâtiment sujet de la Garantie sans excéder un montant de 200 000\$ (qui s'applique selon le Tribunal si les travaux de construction pour le bâtiment visé ont débutés préalablement au 7 août 2006).

- [71] Diverses options sont alors offertes par l'Administrateur aux Bénéficiaires; en sommaire (et quoiqu'il y ait certaines distinctions dans le cas de certains Bénéficiaires, elles n'ont aucun impact sur les déterminations aux présentes) :
- Assumption de l'excédent de la limite réglementaire et l'Administrateur s'identifie comme celui qui effectuera les travaux;
  - Réduire le montant des travaux correctifs en retirant certains travaux pour un montant qui permet alors d'être sous le seuil de la limite réglementaire; ou
  - Recevoir, contre quittance finale en faveur de l'Administrateur, une compensation monétaire (afin de prendre à leur charge l'exécution des travaux).
- [72] Il est admis que les Bénéficiaires ont accepté ces compensations monétaires et chacun signé un Reçu-Quittance. Ces compensations ont été calculées suite à identification par l'Administrateur des limites de garantie respectives prévues au Règlement. Chaque Reçu-Quittance prévoit que l'Administrateur déduit du calcul de cette compensation (sous limite de garantie s'il en est) le montant (« l'abattement » défini ci-dessus) correspondant au crédits de taxes sur les intrants que l'Administrateur indique qu'il aurait récupéré s'il avait exécuté les travaux et payé le prix.
- [73] Nonobstant certains éléments de texte des Reçu-Quittance, il est établi (et confirmé par admission) que les Bénéficiaires ont chacun réservé leur droit de contester cet abattement par arbitrage.
- [74] Sous les Reçu-Quittance, le Tribunal note que chaque Bénéficiaire reconnaît que des travaux correctifs doivent être exécutés, que référence est faite à un rapport d'expert dont copie a été remise au Bénéficiaire, et que (tel que, à titre d'exemple sous les pièces A-9, A-16, A-25 *et al*) :
- « Les Bénéficiaires s'engagent à effectuer les travaux correctifs requis et à aviser tout acquéreur subséquent du Bâtiment que ces travaux ont, de fait, été exécutés; »

## **DISPOSITIONS LÉGISLATIVES DU RÈGLEMENT**

- [75] Certaines dispositions du Règlement auront une utilité aux présentes, et plus particulièrement :
- « **3.** Tout plan de garantie auquel s'applique le présent règlement doit être conforme aux normes et critères qui y sont établis et être approuvé par la Régie.

4. Aucune modification ne peut être apportée à un plan approuvé à moins qu'elle ne soit conforme aux normes et critères établis par le présent règlement.

5. Toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle. »

ainsi que :

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

[...]

3° pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons, le montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat de vente sans jamais toutefois excéder 260 000 \$; »

et sa version antérieure qui établissait la limite monétaire à 200 000\$ pour tout bâtiment dont les travaux de construction ont débuté préalablement au 7 août 2006<sup>39</sup>

« 18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10:

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux;

7° (*paragraphe remplacé*). »

D. 841-98, a. 18; D. 39-2006, a. 6.

Pour les fins de l'article 18 du Règlement, référer à la note au paragraphe 26 de la présente décision quant aux modifications aux paragraphes 5 à 7 de cet article.

## **LITIGE - PRÉTENTIONS ET PLAIDOIRIES**

### **Les Bénéficiaires**

[76] Les Bénéficiaires contestent que l'Administrateur applique en diminution au moindre du montant du coût soumissionné des travaux correctifs ou de la limite de la Garantie applicable (« **Montant Identifié** »), un montant représentant (à des taux fixés à des dates déterminées par l'Administrateur) la taxe sur les produits et services (« **TPS** ») établie en conformité de la *Loi sur la taxe d'accise* (L.R.C. (1985), ch. E-15) (« **LTA** ») et la taxe de vente du Québec (sous

certaines textes référée 'taxe de vente harmonisée') («**TVQ**») établie en vertu de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (L.R.Q., chapitre T-0.1) («**LTV**») (TPS et TVQ, collectivement les «**Taxes**») qui s'appliqueraient sur le Montant Identifié pour chaque Bénéficiaire respectivement afin de fixer le montant forfaitaire offert par l'Administrateur en lieu des travaux correctifs identifiés, l'Administrateur ayant avisé les Bénéficiaires qu'il n'est alors pas celui qui effectue les travaux et conséquemment qu'il ne peut récupérer les Taxes.

[77] Les Bénéficiaires plaident que la *Loi sur le Bâtiment* et le Règlement sont d'ordre public et que l'on ne peut y déroger par des ententes particulières ou transaction autre, s'appuyant entre autre d'une part quant au caractère public du Règlement sur les articles 3, 4 et 5 du Règlement, et quant à la prohibition de renoncer à des droits conférés, à l'article 140 du Règlement :

« **140.** Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement. »

[78] Soulignant le libellé de l'article 79.1 de la *Loi sur le Bâtiment*, les Bénéficiaires plaident que le Plan prévoit non seulement que, dans les circonstances appropriées, l'Administrateur se doit de procéder aux réparations identifiées comme requises mais qu'il peut aussi verser des indemnités, indemnités qui doivent correspondre au défaut de l'Entrepreneur de compléter les travaux ou les réparations qui résultent d'une exécution fautive des travaux de construction.

[79] D'autre part, quant à une dérogation par entente particulière, les Bénéficiaires cherchent à s'appuyer aussi sur l'article 105 du Règlement que l'on retrouve à la section 'Médiation' du chapitre IV du Règlement 'Normes et critères' du Plan, section qui précède et est distincte de la section suivante intitulée 'Arbitrage':

« **105.** Une entente ne peut déroger aux prescriptions du présent règlement. »

[80] Les Bénéficiaires soumettent que la situation, si l'on accepte les prétentions de l'Administrateur, crée une injustice, que leur procureur qualifie même de déni de justice, puisque d'un montant réduit des Taxes, le Bénéficiaire lorsqu'il fait effectuer les travaux se devra de payer les TPS et TVQ alors applicables, réduisant de nouveau d'une ponction équivalente le montant net qu'il a réellement reçu.

[81] Les Bénéficiaires considèrent que le rôle de l'Administrateur en est un uniquement de caution des obligations de l'Entrepreneur et que l'objectif du Règlement est de permettre l'indemnisation des Bénéficiaires, pleine et entière



en conformité des principes généraux d'indemnité, sans perte ni profit, selon les limites du Règlement, sans plus mais sans moins.

- [82] Subsidiairement, en corollaire, les Bénéficiaires s'appuyant alors sur la subrogation en faveur de l'Administrateur prévue au Règlement (citant l'article 79.2 de la *Loi sur le Bâtiment* – voir aussi art. 24 du Règlement) concluent que cette situation se retrouve à avantager puis à enrichir l'Entrepreneur qui va payer moins que ce que la Garantie lui aurait autrement imposé.
- [83] Les Bénéficiaires considèrent que cette approche permettrait à l'Administrateur et donc à l'Entrepreneur de laisser un Bénéficiaire sous-indemnisé, soumettant que la jurisprudence est d'ailleurs à cet effet, alors qu'elle reconnaît que l'on doit inclure les Taxes dans les dommages.
- [84] Les Bénéficiaires analysent aussi pour fins illustratives des décisions et doctrine qui adresse des situations d'indemnisation en assurances et des conséquences de la subrogation en faveur de l'assureur.

#### L'Administrateur

- [85] L'Administrateur considère que les négociations et les règlements monétaires intervenus avec les Bénéficiaires relèvent de la liberté contractuelle entre les Bénéficiaires et l'Administrateur. L'Administrateur plaide qu'il a une obligation de réparer mais qu'il n'a pas une obligation de proposer un règlement monétaire, et que cette approche en fut une de négociation et donc de liberté contractuelle entre les Bénéficiaires et l'Administrateur.
- [86] En support de cette prétention de liberté contractuelle, l'Administrateur souligne entre autre divers éléments des ententes intervenues, tel que des ajustements au coût des travaux reconnu (majoré de 2.5% dans certains cas – tel pièce A-25) ou dans certains cas à l'abattement de taxes (dont le pourcentage est maintenu à celui d'une année antérieure à celle applicable à la date du Reçu-Quittance visé) qui représentent illustrations qu'il y a eu négociation entre les signataires desdits Reçu-Quittance respectifs.
- [87] L'Administrateur sous interprétation de l'application de l'article 140 du Règlement plaide que le droit des Bénéficiaires est cristallisé dès lors qu'une décision de l'Administrateur est rendue, et que les Bénéficiaires sont alors libres de transiger ce droit, avec allusion que si l'interprétation de l'art. 140 avancée par les Bénéficiaires est retenue, les ententes de règlement par l'Administrateur

sous sa gestion du Plan seraient illégaux et ceci résulterait en ce qu'il n'y ait plus d'offres de règlement proposées par l'Administrateur.

### Les Entrepreneurs

- [88] Les Entrepreneurs plaident que la preuve est déficiente quant au montant et au versement du règlement monétaire à chacun des Bénéficiaires, et quant à l'exécution des travaux par la suite et leur coût réel, et conséquemment qu'il y ait eu possiblement excédent en faveur d'un Bénéficiaire et donc possiblement enrichissement sans cause (si on retient la thèse d'une indemnisation complète sans perte ou profit) à l'encontre des Entrepreneurs, par les actions de l'Administrateur.
- [89] Les Entrepreneurs, mentionnent que le total des réclamations dans l'ensemble de la problématique de causes similaires sinon identiques aux présents dossiers dans la région géographique où sont situés les bâtiments respectifs des Bénéficiaires peut représenter des centaines de millions de dollars de réclamation « et qu'il peut y avoir \$40 millions de taxes qui bougent d'un bord à l'autre » et que la présente décision arbitrale pourrait être soulignée dans ces autres circonstances. Les Entrepreneurs considèrent que si le Tribunal en vient à la conclusion que le montant déduit par l'Administrateur du Montant Identifié doit être inclus au règlement aux Bénéficiaires respectifs, ce versement n'est pas un montant de Taxes mais un versement d'une compensation, un rehaussement du montant du règlement et non une qualification de taxes, entre autres car ces montants ne sont pas effectivement versées dans les circonstances aux autorités gouvernementales.

### LITIGE - QUESTIONS SOUS ÉTUDE

- [90] La question en deux volets que le Tribunal se pose plus particulièrement dans ce dossier est :
- (i) l'offre de l'Administrateur de pourvoir à règlement monétaire d'une obligation reconnue d'un entrepreneur d'effectuer des travaux correctifs peut-elle relever d'un cadre de 'liberté contractuelle' tel que l'a caractérisé le procureur de l'Administrateur et peut-elle être différente ou inférieure aux limites prévues au Règlement, ou est soumise aux dispositions d'ordre public du Règlement, entre autre quant aux limites indiquées? et
  - (ii) si ce n'est pas le cas, doit-on soustraire de la limite règlementaire les Taxes qui seraient autrement payables sur le Montant Identifié?

## LITIGE - ANALYSE ET MOTIFS

[91] Le Tribunal souligne, tel que mentionné ci-haut, que le Règlement est d'ordre public et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle<sup>40</sup>. La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue<sup>41</sup>.

[92] Le Tribunal désire s'adresser brièvement à certaines des soumissions des Bénéficiaires sous la *Loi sur le Bâtiment* (au Chapitre V 'Garanties Financières', à la section I 'Plans de garanties') qui stipule:

« 79.1. L'entrepreneur obligé d'adhérer à un plan de garantie prévu à l'article 77 ou 78 est tenu de réparer tous les défauts de construction résultant de l'inexécution ou de l'exécution de travaux de construction couverts par ce plan. Il doit aussi, le cas échéant, compléter l'exécution des travaux ou acquitter les indemnités prévus par règlement de la Régie.

Faute par l'entrepreneur de réparer ces défauts et, le cas échéant, de compléter ces travaux ou d'acquitter ces indemnités, l'administrateur du plan procède aux réparations et, le cas échéant, complète les travaux ou verse les indemnités. »

[93] Le Tribunal ne peut souscrire à la proposition des Bénéficiaires que c'est par le biais du libellé de l'article 79.1 de la *Loi sur le Bâtiment* qu'il peut être inféré ou déduit de l'obligation de l'Entrepreneur d'acquitter les indemnités prévues par le Règlement ou celle de l'Administrateur de verser des indemnités que l'Entrepreneur ou l'Administrateur peuvent verser des montants forfaitaires en règlement de travaux correctifs. La modalité d'acquitter ou de verser indemnité à l'article 79.1, pour chacun de l'Entrepreneur et l'Administrateur, est liée à une obligation de compléter des travaux, donc à des circonstances de parachèvement uniquement, et sans plus.

[94] D'autre part, quant à l'appui des Bénéficiaires sur l'article 105 du Règlement (notons que l'on retrouve celui-ci à la section 'Médiation' du chapitre IV du Règlement 'Normes et critères' du Plan, section qui précède et est distincte de la section suivante intitulée 'Arbitrage'), ceux-ci s'appuient alors sur la doctrine sous la plume des auteurs Doyon et Crochetière qui à leurs commentaires sur cet article 105 et utilisant référence, selon les auteurs, à titre illustratif, les droits accordés à ce qui est maintenant l'article 18(6) indiquent:

« Suivant le libellé, on peut affirmer que le bénéficiaire, après avoir eu gain de cause dans sa réclamation, a également droit à l'exécution réelle et concrète des travaux reconnus par l'Administrateur sur son bâtiment. »<sup>42</sup>

et notons surtout la position des auteurs plus tard dans le texte qui concluent :

« Le Bénéficiaire ne peut pas renoncer aux travaux qui lui ont été reconnus par l'Administrateur ni accepter des travaux moindres ou inférieurs ou soit d'accepter un règlement forfaitaire en argent au regard du fait qu'il a droit à l'exécution réelle et concrète des travaux. »<sup>43</sup>

(nos soulignés)

[95] Le Tribunal ne peut se ranger à cette opinion (qui va d'ailleurs à l'encontre de la position des Bénéficiaires) qu'il ne peut y avoir de règlement forfaitaire sous l'article 18 du Règlement mais est plutôt d'avis que le droit à l'exécution des travaux n'exclut pas, de par ce simple fait, la possibilité de l'exécution par équivalent de l'obligation dont on est le bénéficiaire et que le choix de cet équivalent dans les circonstances sous étude, soit un règlement monétaire, ne constitue pas une renonciation quelconque par le Bénéficiaire.

[96] La Cour supérieure dans la cause *Garantie Habitation c Masson* (l'affaire *Mainville*)<sup>44</sup> (précitée dans le cadre du moyen déclinatoire des Entrepreneurs ci-dessus), en révision judiciaire d'une sentence arbitrale sous l'égide du Règlement, nous indique explicitement, lorsqu'il s'agit des limites de la Garantie à la clause du contrat préliminaire et de garantie qui reflète le libellé de l'article 13(3) du Règlement (alors dans cette affaire de l'ordre de 200 000\$), que le Règlement supporte la possibilité de paiement en lieu de travaux et la possibilité de travaux effectués par un tiers (qui ne serait pas choisi par l'Administrateur) :

[11] Ce texte n'indique pas, en l'occurrence, qui se charge alors de la réparation des malfaçons. On peut néanmoins en induire qu'au cas de refus du garant de les prendre en charge, le paiement peut lui être imposé, dans les limites prévues.

[97] Notre Cour d'appel dans un jugement récent où l'Administrateur est d'ailleurs appelante, *La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement Inc. et Lévesque*<sup>45</sup> confirme que l'Administrateur est subrogé, et qu'en sa qualité de payeur subrogé n'a pas plus de droit que le subrogeant (art. 1651 et 1657 C.c.Q.) réaffirmant respectivement l'art. 79.2 de la *Loi sur le Bâtiment* :

« **79.2** La subrogation s'opère au profit de l'Administrateur d'un plan de garantie qui pourvoit au défaut de l'entrepreneur de remplir ses obligations résultant du plan. »

et l'art. 24 du Règlement au même effet, et appuie son *ratio* sur un exemple comparatif avec l'assureur subrogé dans les droits de l'assuré jusqu'à concurrence des indemnités qu'il a payées (2474 C.c.Q.). C'est donc d'autre part à juste droit que le procureur des Bénéficiaires soumet des décisions et de la doctrine en appui de ses prétentions qui proviennent ou traitent du secteur de l'assurance de biens.

- [98] Dans l'affaire *Saint-Paul Fire*<sup>46</sup> dans le cadre d'une réclamation contre un tiers responsable du dommage à un assuré de la demanderesse qui a requis paiement par celle-ci, la Cour pose la question si on doit, à la perte encourue « ... ajouter à titre d'indemnité la taxe sur les produits et services et la taxe de vente du Québec? »
- [99] La Cour conclut qu'il faut assurer une réparation intégrale et que les Taxes constituent un déboursé que la victime doit rencontrer pour remplacer le bien, le tout en accord avec le principe soutenu par l'article 1611 C.c.Q.<sup>47</sup> sur les dommages-intérêts.
- [100] La jurisprudence a d'ailleurs adressé cet élément à diverses reprises, soit par la Cour supérieure qui identifie que la taxe de vente est un déboursé qu'il faut tenir compte quant aux dommages subis<sup>48</sup> et plus récemment par notre Cour d'appel soit spécifiquement dans l'affaire *Cinegrand c Forum Entertainment*<sup>49</sup> sur un appel par suite de l'inexécution d'une convention relative à une fourniture taxable, un bail, le locataire doit payer au locateur une indemnité et la Cour confirme le principe de première instance que la TPS et TVQ sont dues par le locataire sur paiement de l'indemnité, ou soit dans le cadre d'allocation de dommages, tel dans l'affaire *Labrie c Vanasse*<sup>50</sup> où la Cour d'appel prend soin d'indiquer que les sommes à verser comprennent les taxes provinciales et fédérales là où elles s'appliquent.
- [101] On peut retirer certains principes directeurs du mécanisme général que l'Administrateur considère applicable dans les législations provinciale et fédérale sur les Taxes, tel les dispositions générales sur crédit à l'article 169 LTA soulignées par l'Administrateur (pièce B-3) et d'autre part plus particulièrement dans le cas d'une personne qui exerce à titre de caution, dans le cadre d'un cautionnement de bonne exécution, des services et activité de construction en exécution de ses obligations en vertu du cautionnement (art. 184.1 LTA et art. 301.4 LTV), notant que l'exercice d'une 'activité de construction' vaut pour toute personne qui engage une autre personne pour exercer l'activité (donc l'Administrateur qui engage un entrepreneur tiers pour effectuer les travaux correctifs).
- [102] À titre de référence, on peut analyser aussi certains des renseignements contenus au *Mémoire 17.16 Traitement des règlements de sinistres sous le régime de la TPS/TVH* (« **M17.16** ») publié par l'Agence des douanes et du revenu du Canada, et quoiqu'en date de Mars 2001, ce qui précède la détermination d'harmonisation de la taxe de vente à la TPS par la province de

Québec, les principes analysés en matière d'incendie, accidents et risques divers peuvent s'avérer utiles.

[103] Il n'est pas approprié de conclure aux présentes quant aux règles de crédit de taxes sur intrants (« **CTI** ») applicables à l'Administrateur quoique le Tribunal note que dans certains cas (para. 13 et 14 du M17.16) le règlement monétaire 'une fois que le montant de la perte a été établie' - ce qui peut s'associer à la détermination du Montant Identifié - (sous l'expression 'règlement en espèces') peut être considéré pour un assureur comme exonéré. À l'inverse, les autorités gouvernementales sont d'opinion que dans les cas où l'assureur répare le bien endommagé (achetant directement les services de réparation) il n'aurait pas le droit à un CTI compensatoire.

[104] Quoiqu'une offre de règlement monétaire calculée selon les soumissions reçues par des entrepreneurs tiers pour pourvoir aux travaux correctifs peut s'apparenter à un règlement en espèces, pour fins comparatives, le Tribunal pour les fins du différend dont il est saisi considère utile de référencer ce que M17.16 caractérise de situation où 'l'assureur dédommage l'assuré pour le coût des réparations – l'assuré acquiert les services de réparation du bien directement' (para 15 du M17.16) et si l'assuré peut avoir le droit de demander un CTI, on analyse alors la méthode « abstraction faite de la TPS/TVH » (para 16 du M17.16). Cette méthode, sur le principe de l'indemnité et de l'obligation de verser un montant correspondant à la perte réelle subie, réduit le montant à être versé par l'assureur par le montant du CTI que l'assuré a le droit de demander; c'est une position parallèle à celle avancée par l'Administrateur dans les dossiers sous étude.

[105] Toutefois, c'est le corollaire de cette position qui retient notre attention, où on considère que pour l'assuré :

« ... tel un consommateur final, qui n'a pas le droit de demander un CTI ou remboursement, le montant payé par l'assureur pour dédommager l'assuré comprendra un montant relatif à la TPS/TVH exigée sur le coût des réparations »<sup>51</sup>

tel chacun des Bénéficiaires qui n'a pas le droit de demander un CTI dans les circonstances sous étude puisqu'il n'acquiert pas le bien ou service (les travaux correctifs) en vue de l'utiliser dans le cadre d'une activité commerciale.

[106] L'Administrateur requiert au Reçu-Quittance que les Bénéficiaires s'engagent à effectuer les travaux correctifs contenus à un rapport d'experts qu'il a mandaté et d'autre part à aviser tout acquéreur subséquent que ces travaux ont été

exécutés. Quoique cette approche ne résulte pas en motif pour le Tribunal à la *ratio decidendi* de la présente décision, cette condition soulève un intérêt quant à sa validité dans le cadre du Règlement, et confirme, quelque soit l'intention ou justification, que les Bénéficiaires subiront le fardeau de payer les Taxes sur les travaux appuyant les prétentions des Bénéficiaires qu'ils se retrouvent sous-indemnisés par la méthodologie choisie par l'Administrateur.

[107] Les Entrepreneurs ont soutenus que de permettre le versement du montant contesté à chaque Bénéficiaire serait de placer les Entrepreneurs dans une situation non équitable, puisque si l'Administrateur avait effectué les travaux et obtenu un CTI, les montants alors réclamés par l'Administrateur aux Entrepreneurs respectifs auraient été net de Taxes; le Tribunal n'est pas saisi d'un différend qui vise les recours subrogatoires potentiels de l'Administrateur envers les Entrepreneurs, ou toute défense ou demande reconventionnelle que ceux-ci puissent alléguer dans ces circonstances, et donc il n'est pas nécessaire d'explorer cet élément plus avant.

## **CONCLUSIONS**

[108] La création et la gestion de l'Administrateur et du Plan (que ce soit les qualités requises, les conditions et paramètres de gestion tant administrative que financière) découlent spécifiquement du Règlement tel que prévu à la *Loi du Bâtiment*, et les obligations de l'Administrateur dans ce contexte et plus particulièrement tenant compte des protections qui lui sont accordées au Règlement dans ses relations avec les bénéficiaires, sous le couvert par exemple des limites et des exclusions de couverture de la Garantie, ne peuvent porter vers une conclusion autre que, dans le cadre de ces relations, l'Administrateur ne peut requérir de bénéficiaire de ces protections, limites et exclusions d'une part lorsqu'à son avantage, s'appuyant *inter alia* sur le caractère d'ordre public, et prétendre d'autre part que celles-ci ne s'appliquent pas ou sont tronquées ou restreintes lorsqu'appliquées aux Bénéficiaires.

[109] En tout respect pour l'opinion contraire, le Tribunal ne peut retenir l'approche de liberté contractuelle soumise par l'Administrateur et les Entrepreneurs. Le Tribunal est plutôt d'opinion que chaque Entrepreneur et l'Administrateur sont assujettis respectivement aux dispositions du Règlement dans leurs relations avec un Bénéficiaire dans le cadre des modalités couvertes par le Règlement, et ne peuvent s'en défaire, ce qui emporte comme conséquence:

- La mise en œuvre de la Garantie requiert, dans le cadre de l'article 18 du Règlement, suite une réclamation d'un Bénéficiaire et à un refus ou une

omission d'un Entrepreneur par la suite de respecter une décision de l'Administrateur ordonnant de pourvoir à des travaux correctifs, sauf médiation ou contestation en arbitrage selon et en conformité des procédures prévues à cet effet, que l'Administrateur ait l'obligation, selon les circonstances, de prendre en charge les corrections, incluant de pourvoir à une entente auprès du Bénéficiaire soit pour ce faire ou pour fixer et verser un montant de règlement en espèces en lieu de pourvoir à ces travaux correctifs.

- L'article 140 du Règlement impose qu'un Bénéficiaire ne peut renoncer aux droits conférés par le Règlement et en corollaire que l'Administrateur ne puisse contrevenir à une disposition du Règlement, même par entente particulière avec un Bénéficiaire, soit dans les circonstances une réduction de la limite de couverture prévue à l'article 13 (3) du Règlement car celui-ci constitue une obligation de couverture imposée à l'Administrateur jusqu'à ladite limite.

[110] Le Tribunal est d'avis que pour la question sous étude, les ententes prévues au Reçu-Quittance respectifs ne sont pas annulées ou autrement modifiées par la décision du Tribunal mais que celle-ci leur donne respectivement plein effet.

[111] Le Tribunal est d'avis que l'Administrateur se doit d'accorder à chaque Bénéficiaire la totalité de l'indemnité prévue au Règlement, dans les circonstances présentes, soit le montant inscrit au contrat d'entreprise ou de vente intervenu quant au bâtiment sujet de la Garantie pour chaque Bénéficiaire respectivement sans excéder un montant de 200 000\$ si les travaux de construction pour ce bâtiment ont débutés préalablement au 7 août 2006, ou le montant maintenant prévu au Règlement pour toute construction débutant après cette date.

[112] Considérant les circonstances particulières des dossiers sous considération aux présentes et considérant les dispositions de l'article 116 du Règlement; et

[113] Considérant les dispositions de l'article 123 du Règlement quant aux coûts d'arbitrage, et dans les circonstances particulières de ce dossier le Tribunal fournira ventilation à l'Administrateur des coûts applicables au moyen déclinatoire et des coûts applicables aux demandes d'arbitrage reçues.

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



[114] **REJETTE** la requête pour moyen déclinatoire sur compétence du Tribunal soumise par les Entrepreneurs identifiés et **CONFIRME** juridiction;

[115] **ACCUEILLE** les demandes respectives des Bénéficiaires;

[116] **ORDONNE** que l'Administrateur, pour chaque Bénéficiaire, sans autre avis ou délai, rembourse un montant représentant le différentiel entre le montant versé à ce Bénéficiaire dans le cadre des présentes et le montant inscrit au contrat d'entreprise ou de vente intervenu quant au bâtiment sujet de la Garantie, tel qu'identifié en Annexe 1 pour chaque Bénéficiaire, sans excéder un montant de 200 000\$ si les travaux de construction pour le bâtiment visé ont débutés préalablement au 7 août 2006, ou le montant maintenant prévu au Règlement pour toute construction débutant après cette date.

[117] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage.

DATE: 19 mars 2012

---

M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart  
Arbitre

---

<sup>1</sup> Article 5 du Règlement, (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) D.841-98, a.5.

<sup>2</sup> Décret. 841-98, a. 18; D. 39-2006, a. 6

<sup>3</sup> Décret 39-2006, Gazette Officielle du Québec II, 994.

<sup>4</sup> D. 841-98, a. 19; D. 39-2006, a. 7.

<sup>5</sup> D. 841-98, a. 106.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Juges Rousseau-Houle, Morin et Rayle.

<sup>8</sup> *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes et al*, 2004 CanLII 47872 (QC C.A.), 15 décembre 2004.

<sup>9</sup> Jugement en date du 11 mars 2003, Hon. Pierre Fournier, C.S., para. 47 et 48 cités au jugement de la Cour d'appel.

<sup>10</sup> Op. cit, *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, par. 32.

---

<sup>11</sup> *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 d'interprétation de cette décision.

<sup>12</sup> *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Piquette*, [2002] J.Q. no 3230 (C.S.) aussi citée comme *Garantie Habitation du Québec Inc.(et Sotramont Québec Inc) c. Lebire (et Piquette)* 2002 CanLII 23777 (QC CS). Quoique antérieure aux critères de retenue judiciaire développé par les arrêts postérieurs de la Cour Suprême, le *ratio* des extraits demeure applicable.

<sup>13</sup> *Constructions Cartierville inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 2007 QCCQ 12075 (CanLII)

<sup>14</sup> D. 841-98, a. 119.

<sup>15</sup> D.841-98, a. 116.

<sup>16</sup> *Op cit*, *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, para 42 et 43.

<sup>17</sup> *Op cit*, *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Piquette*, para 97 et 98.

<sup>18</sup> *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

<sup>19</sup> *Idem*, para 76, pp. 18 et 19.

<sup>20</sup> *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*, Juge Denis Durocher, (C.S.) 500-05-071027-021, 2002-06-12 et 2002 CanLII 19657 (QC CS).

<sup>21</sup> *Idem*, para. 104, 108 et 109.

<sup>22</sup> *Dunsmuir v. New Brunswick*, 1 S.C.R. 190; 2008 SCC 9.

Voir aussi *Dell Computer Corp. v. Union des consommateurs*, [2007] 2 S.C.R. 801, 2007 SCC 34 et *Rogers Wireless Inc. v. Muroff*, [2007] 2 S.C.R.921, 2007 SCC 35

<sup>23</sup> Voir les critères établis par le juge Dickson sous *Renvoi relatif à la Loi de 1979 sur la location résidentielle*, 1981 CanLII 24 (C.S.C.), [1981] 1 R.C.S. 714, modifiés entre autres sous les arrêts *Procureur général du Québec c. Grondin*, 1983 CanLII 165 (C.S.C.), [1983] 2 R.C.S. 364 et *Renvoi relatif à la Loi sur les jeunes contrevenants (Î.-P.-É.)*, 1990 CanLII 19 (C.S.C.), [1991] 1 R.C.S. 252.

<sup>24</sup> *Renvoi touchant la loi concernant la juridiction de la Cour de magistrat* [1965] S.C.R. 772 qui renverse la décision de la Cour d'appel du Québec sous *Renvoi concernant la constitutionnalité de la Loi concernant la juridiction de la Cour de magistrat*, 1965 B.R.1.

<sup>25</sup> *Regency Car Parks Ltd. c. Ville de Laval* [1975] C.A. 511. La Cour conclut que des tribunaux dont les juges nommés par la province avait compétence en 1867sur le sujet; de même dans un cas de recouvrement de créance (où seulement les seuils monétaires étaient plus bas mais le concept demeure applicable).

<sup>26</sup> *Les Alcools de commerce Ltée c. Commission scolaire de Gatineau* [1984] C.A. 463

<sup>27</sup> *Loi sur les cours municipales* L.R.Q. c. C-72-01

<sup>28</sup> Voir aussi *a contrario*, *Vanier c. Rioux* [1984] C.A. 43 qui traite plus particulièrement de l'article 36 C.p.c. relativement à l'article 838 C.p.c.

- 
- <sup>29</sup> *Chrysler Canada Ltd. c. Canada (Tribunal de la concurrence)*, (1992) 1 R.C.S. 394.
- <sup>30</sup> *Renvoi relatif à la Loi sur les jeunes contrevenants (I-P.-É.)*, 1991 1 R.C.S. 252.
- <sup>31</sup> *MacMillan Bloedel Ltd. c. Simpson* (1995) 4 R.C.S. 725.
- <sup>32</sup> LEMIEUX, Pierre, *Droit administratif – Doctrine et jurisprudence*, 4<sup>e</sup> édition, Collection monographies juridiques, Sherbrooke, Les Éditions Revue de droit de l'université de Sherbrooke, 2006, p. 81
- <sup>33</sup> *Régie des installations olympiques c. Terrasses Zarolega*, [1979], C.A. 497, 500, conf. par [1981] 1 R.C.S. 94, 103.
- <sup>34</sup> GARANT, Patrice, *DROIT ADMINISTRATIF*, 5<sup>e</sup> édition, Éd. Yvon Blais, 2004, p. 512.
- <sup>35</sup> *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.
- <sup>36</sup> 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).
- <sup>37</sup> *Lutter c. Services sociaux juifs à la famille de Montréal*, 1994 CanLII 6333 (QC C.A.)
- <sup>38</sup> *Tranchemontagne c. Ontario* (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées), 2006 CSC 14, [2006] 1 R.C.S. 513, par. 14.
- <sup>39</sup> Voir Décrets, D. 841-98, a. 13 et D. 39-2006, a. 3
- <sup>40</sup> article 5 du Règlement.
- <sup>41</sup> articles 20 et 120 du Règlement.
- <sup>42</sup> CROCHETIÈRE, Serge et DOYON, Gilles, *LE RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS NEUFS COMMENTÉ*; Cowansville, Les Éd. Yvon Blais Inc., 1999, p. 190.
- <sup>43</sup> *Ibid.*, p.191.
- <sup>44</sup> Op. cit. *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*.
- <sup>45</sup> 2011 QCCA 56.
- <sup>46</sup> *Saint-Paul Fire & Marine Insurance Company of Canada c. Marina Le Nautique St-Jean Inc.* (C.Q.) AZ-50336525.
- <sup>47</sup> Dans le cadre de la mise en oeuvre du droit à l'exécution par équivalent de l'obligation et de l'évaluation des dommages-intérêts *Code Civil du Québec*:  
« **1611.** Les dommages-intérêts dus au créancier compensent la perte qu'il subit et le gain dont il est privé.

---

On tient compte, pour les déterminer, du préjudice futur lorsqu'il est certain et qu'il est susceptible d'être évalué. »

<sup>48</sup> *Merit Compagnie d'assurances c. Dazé et Ville de Montréal et Fonds d'indemnisation des victimes d'accidents automobile* (1976) C.S. 590, p. 594.

<sup>49</sup> *Cinegrand Montreal Inc. c. Forum Entertainment Centre Company*, 2006 QCCA 1579 (CanLII).

<sup>50</sup> *Labrie c. Vanasse* 2005 QCCA 52 (CanLII).

<sup>51</sup> *Mémoire 17.16 Traitement des règlements de sinistres sous le régime de la TPS/TVH* publié par l'Agence des douanes et du revenu du Canada en date de Mars 2001, para. 17.