

**ARBITRAGE SELON LE
RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, c. B-1.1, r. 0.2)

CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
DOSSIER NO : S13-031501-NP

SYNDICAT « LES COPROPRIÉTAIRES DU OXXFORD »
c.
MARIO DI PALMA
et
PLANS DE GARANTIE ACQ INC.
et
GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.

**DÉCISION ARBITRALE
SUR
LES REQUÊTES EN IRRECEVABILITÉ
DE
PLANS DE GARANTIE ACQ INC. ET GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.
ET
MARIO DI PALMA**

Arbitre :	M ^e Roland-Yves Gagné
Pour Syndicat LC du OXXFORD:	Madame Louise Fecteau Monsieur Jozef Zorko, architecte
Pour Plans de Garantie ACQ Inc. et Garantie Habitation du Québec Inc. (Qualité Habitation):	M ^e Jean-Raymond Paradis Alexandre Richer
Pour Mario Di Palma:	M ^e Jacques Cyr Mario Di Palma

Dates et Lieux de l'audience : 6 novembre 2013 – Palais de Justice de Montréal, 1 est, rue Notre-Dame, Montréal, salle 15.04

4 décembre 2013 – Palais de Justice de Montréal, 1 est, rue Notre-Dame, Montréal, salle 14.10

Date de la décision : 7 janvier 2014

DESCRIPTION DES PARTIES

Syndicat « Les Copropriétaires du Oxxford »
a/s Gestion Condo Plus Inc.
Madame Louise Fecteau
208-410 Saint-Nicolas
Montréal, Qc.
H2Y 2P5

Monsieur Mario Di Palma
430 est, rue Sherbrooke
Montréal, Qc.
H2L 1J6
a/s M^e Jacques Cyr
Crochetière Pétrin sencl
5800 boulevard Louis-H-Lafontaine
2e étage
Anjou QC H1M 1S7

Plans de Garantie ACQ Inc.
et
Garantie Habitation du Québec Inc.
M^e Jean-Raymond Paradis
9200 est, boulevard Métropolitain
Montréal, Qc.
H1K 4L2

ARBITRE

M^e Roland-Yves Gagné
CCAC
Place du Canada
1010 ouest, de la Gauchetière #950
Montréal, Qc.
H3B 2N2

LISTE DES PIÈCES

PLANS DE GARANTIE ACQ Inc. et GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC Inc. ont soumis les pièces suivantes :

- A-1 : Facture PGAI pour l'accréditation de Mario Di Palma;
- A-2 : Demande d'enregistrement PGAI;
- A-3 : Convention d'accréditation PGAI;
- A-4 : Factures PGAI pour l'accréditation du projet 6152;
- A-5 : Lettre datée du 13 juin 2008 adressée à M. Mario Di Palma et attestation d'enregistrement projet de condominium;
- A-6 : Rôle d'évaluation foncière 965-971 Saint-Timothée, Montréal et index aux immeubles;
- A-7 : Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs rédigé par la RBQ;
- A-8 : Informations générales de l'entreprise Mario Di Palma;
- A-9 : Avis du 26 mars 2013 – objection préliminaire;
- A-10 : *cote non existante (anciennement - Rapport d'inspection de 2007 - aujourd'hui cote B-13);*
- A-11 : *cote non existante (anciennement - Rapport d'inspection de 2008 - aujourd'hui cote B-14);*
- A-12 : En liasse plans S-01 à S-08;
- A-13 : En liasse plans A-01 à A-9;
- A-14 : Courriel de M^e Jean-Raymond Paradis du 28 juin 2013 en réponse au courriel A-15;
- A-15 : Courriel de l'arbitre M^e Roland-Yves Gagné du 28 juin 2013 à M^e Jean-Raymond Paradis cc à Louise Fecteau et M^e Serge Crochetière;

SYNDICAT « LES COPROPRIÉTAIRES DU OXXFORD » a soumis les pièces suivantes :

- B-1 : Rapport d'expert Jozef Zorko;
- B-2 : Curriculum vitae de Jozeph Zorko;
- B-3 : 5 contrats de vente d'unités 969 Oxxford entre M. Di Palma et copropriétaires;
- B-4 : Lettre du 30 août 2013 de la RBQ;
- B-5 : Avis d'arbitrage du 15 mars 2013;
- B-6 : Demande d'arbitrage amendée du 9 avril 2013;
- B-7 : Rapport CIDREQ Plans de garantie ACQ Inc;
- B-8 : Rapport CIDREQ Garantie Habitation du Québec Inc.;
- B-9 : Oxxford plan tel que construit;
- B-10 : Définition CANAFE;
- B-11 : En liasse, deux documents définitions www.revenuquebec.ca/fr/definition;
- B-12 : Courriel de la représentante du Syndicat en réponse aux courriels produits en A-14 et A-15;
- B-13 : Inspection 2007 Sous réserves de l'objection de Di Palma quant au fond du litige;
- B-14 : Inspection 2008 Sous réserves de l'objection de Di Palma quant au fond du litige;
- B-15 : Facture de DMA Architectes du 17 juillet 2013;
- B-16 : Plans en liasse S-01 à S-08;

MARIO DI PALMA a soumis

- E-1 : Courriel de son procureur du 16 juin 2013 quant à sa requête en irrecevabilité.

MANDAT ET JURIDICTION

[1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par le Syndicat « Les Copropriétaires du Oxxford » en date du 15 mars 2013, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le même jour, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 25 mars 2013.

[2] Le Syndicat a demandé l'arbitrage suite à une décision rendue par l' « ACQ », datée du 14 janvier 2013, alléguant le 15 mars 2013 que son plan de garantie était « La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. », alléguant par la suite réclamer plutôt d'un autre plan de garantie, soit celui de Garantie Habitation du Québec, connue sous le nom de « Qualité Habitation ».

[3] Le 26 mars 2013 (pièce A-9), le procureur de Plans de Garantie ACQ (et de Garantie Habitation du Québec) contestait la juridiction du tribunal d'arbitrage en ces termes :

Nous désirons vous informer que nous soulevons une objection préliminaire concernant la juridiction de l'arbitre en ce qui a trait au dossier mentionné en objet sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Il s'agit d'un bâtiment couvert par le Plan de garantie conventionnel, qui ne prévoit pas de mécanisme d'arbitrage.

[4] Garantie Habitation du Québec intervient dans le dossier. Dans un courriel du 12 juin 2013 (A-14), le même procureur ajoute un autre élément de contestation préliminaire (extraits) :

Nous comprenons de ce dossier que M. Mario Di Palma, à titre personnel, a agi comme promoteur et a vendu aux copropriétaires les unités de condo. Le projet a été accrédité auprès de l'ACQ à titre d'immeuble « en conversion ».

Nous respectons votre position, mais je tiens à souligner que Qualité Habitation n'a jamais accrédité personnellement M. Mario Di Palma pour lui permettre d'obtenir une licence 1.1.2, laquelle est nécessaire pour la construction de condominiums neufs.

En d'autres termes, M. Di Palma n'a pas adhéré auprès de Qualité Habitation pour la construction de bâtiments résidentiels neufs.

Donc, si l'arbitre décidait que votre immeuble est couvert par le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, nous serions dans l'obligation de faire des représentations à l'effet que les immeubles neufs construits par M. Di Palma ne sont pas couverts par Qualité Habitation.

[5] Par courriel du 16 juin 2013 (pièce E-1), le procureur de Di Palma conteste aussi la compétence du Tribunal d'arbitrage :

Maître Gagné,

Monsieur Mario Di Palma m'a mandaté dans le dossier qui l'oppose au Syndicat Les Copropriétaires du Oxxford.

Je participerai donc à la conférence téléphonique de lundi le 17 juin prochain afin d'appuyer le constat fait par Me Paradis puisque cet immeuble n'est pas couvert par le règlement sur la garantie des bâtiments résidentiels neufs et que par ailleurs il n'existe pas de clause compromissoire, la procédure d'arbitrage ne peut donc pas être imposée.

Mes salutations

Serge Crochetière

- [6] Par courriel du 28 juin 2013 (A-15), le Tribunal d'arbitrage soussigné écrit au procureur de Plans de Garantie ACQ et Garantie Habitation du Québec avec copie aux autres parties :

Maître Paradis,

Nous accusons réception de votre cahier de pièces. Nous avons conclu à la vue de la première page de votre cahier de pièces du 20 juin 2013 indiquant que Garantie Habitation du Québec Inc. était mise en cause dans le présent dossier, en plus de votre courriel du 12 juin 2013 (voir en p.s.), que Garantie Habitation du Québec Inc. entend être une des parties, en plus de Plans de Garantie ACQ Inc., à l'audition du 17 juillet prochain de l'objection préliminaire de Plans de Garantie ACQ Inc. sur l'arbitrage demandé par Syndicat Les Copropriétaires du Oxford, et que vous représentez, sous toutes réserves que droit, les deux compagnies.

Si Garantie Habitation du Québec Inc. entend faire d'autres représentations préliminaires que celles déjà contenues dans le présent dossier, nous vous demandons de nous les communiquer, avec copie aux autres parties, au plus tard vendredi prochain, le 5 juillet 2013, à 16:30.

Me Roland-Yves Gagné
Arbitre
c.c. Madame Louise Fecteau/Me Serge Crochetière

Courriel du 12 juin 2013 (extraits) :

Donc, si l'arbitre décidait que votre immeuble est couvert par le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, nous serions dans l'obligation de faire des représentations à l'effet que les immeubles neufs construits par M. Di Palma ne sont pas couverts par Qualité Habitation.

- [7] Par courriel du 28 juin 2013 (A-14), le procureur de Plans de garantie ACQ et Garantie Qualité Habitation répond :

Cher Confrère,

Je vous remercie pour votre courriel.

Effectivement, je représente les deux entités.

Notre objection préliminaire est la suivante :

1- La garantie optionnelle de l'ACQ offerte par Mario Di Palma à ses clients ne contient aucune clause d'arbitrage; La demande d'arbitrage doit donc être rejetée purement et simplement, car cela n'est pas le forum approprié.

J'ai compris que la position du Syndicat est à l'effet que l'immeuble doit être couvert par un plan de garantie obligatoire.

Quant à nous, l'immeuble en litige n'est pas couvert par un plan de garantie obligatoire, puisqu'il s'agit d'une transformation d'un immeuble existant;

Advenant la situation où vous jugeriez que cet immeuble doit être assujéti à la garantie obligatoire, notre prétention sera à l'effet que monsieur Mario Di Palma n'a jamais été un entrepreneur accrédité chez Qualité Habitation.

Cela pourra être traité par une autre audience, si nécessaire.

Cependant, si toutes les parties le souhaitent, nous pouvons immédiatement procéder sur ces deux éléments.

Donc, si j'ai le consentement avec des autres parties au litige, nous pourrions profiter de l'audition de juillet pour régler ces deux aspects.

Meilleures Salutations.

Jean-Raymond Paradis
Directeur Service Juridique

[8] Par courriel du 28 juin 2013 (pièce B-12), la représentante du Syndicat confirme qu'elle consent à ce que l'audition porte sur les deux éléments :

Pour faire suite au courriel de Me Paradis et sur la base qu'il s'agit à notre avis d'un immeuble neuf assujéti au Plan de garantie obligatoire, nous consentons à ce que les éléments soulevés par Me Paradis soient traités en même temps c'est-à-dire le 17 juillet 2013

Au nom du syndicat OXXFORD

Louise Fecteau

[9] Par ordonnance intérimaire rendue le 16 juillet 2013, le Tribunal d'arbitrage, du consentement des parties :

[1.6] **RÉITÈRE** que [...]

[1.6.4] l'audience du 23 septembre 2013 [note ajout : remise au 6 novembre] ne portera que sur la requête préliminaire de l'Administrateur quant à la compétence du tribunal d'arbitrage, contenue dans

1.6.4.1 sa lettre du 26 mars 2013 qui se lit comme suit :

Nous désirons vous informer que nous soulevons une objection préliminaire concernant la juridiction de l'arbitre en ce qui a trait au dossier mentionné en objet sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Il s'agit d'un bâtiment couvert par le Plan de garantie conventionnel, qui ne prévoit pas de mécanisme d'arbitrage;

1.6.4.2 son courriel du 12 juin 2013 qui se lit comme suit (extraits) :

Nous comprenons de ce dossier que M. Mario Di Palma, à titre personnel, a agi comme promoteur et a vendu aux copropriétaires les unités de condo. Le projet a été accrédité auprès de l'ACQ à titre d'immeuble « en conversion ».

Nous respectons votre position, mais je tiens à souligner que Qualité Habitation n'a jamais accrédité personnellement M. Mario Di Palma pour lui permettre d'obtenir une licence 1.1.2, laquelle est nécessaire pour la construction de condominiums neufs.

En d'autres termes, M. Di Palma n'a pas adhéré auprès de Qualité Habitation pour la construction de bâtiments résidentiels neufs.

Donc, si l'arbitre décidait que votre immeuble est couvert par le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, nous serions dans l'obligation de faire des représentations à l'effet que les immeubles neufs construits par M. Di Palma ne sont pas couverts par Qualité Habitation.

[10] L'audition des requêtes en irrecevabilité sur les deux points a eu lieu les 6 novembre et 4 décembre 2013.

[11] Au début de l'audition, le Tribunal d'arbitrage a lu aux parties les questions auxquelles il lui était demandé de répondre, et les parties ont convenu de leurs libellés.

[12] Le Tribunal d'arbitrage doit répondre à deux questions :

[12.1] 1. Le bâtiment est-il couvert par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le *Règlement*) dont l'article 106 stipule que :

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.

Peut demander l'arbitrage, toute partie intéressée:

1° pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur; [...]

ou par le Plan de Garantie ACQ conventionnel, qui ne prévoit pas de mécanisme d'arbitrage obligatoire, auquel cas, l'arbitre doit décliner juridiction, vu le refus de l'entrepreneur et de Plans de Garantie ACQ de soumettre le litige à l'arbitrage,

[12.2] 2. En cas de réponse positive à la première partie de la première question, (soit que le bâtiment est couvert par le *Règlement*), est-ce que Garantie Habitation du Québec Inc. (Qualité Habitation) et/ou de Plans de Garantie ACQ est une caution des obligations de l'Entrepreneur en vertu dudit *Règlement*?

Preuve de Garantie Habitation du Québec et de Plans de Garantie ACQ

Alexandre Richer

[13] Alexandre Richer se présente comme analyste financier principal pour Plans de Garantie ACQ.

[14] Ses fonctions sont de s'assurer de l'enregistrement de l'accréditation des projets soumis par les entrepreneurs.

[15] Le nom d'Alexandre Richer apparaît d'ailleurs sur la fiche « Informations générales de l'entreprise Mario Di Palma » (pièce A-8) « date de création 04/03/2008 – date de modification 08/02/2008 » sous le titre « Analyste ».

[16] Aux demandes de précisions du Tribunal d'arbitrage sur qui est son employeur, Alexandre Richer répond qu'il travaille pour deux entreprises distinctes, Qualité Habitation et Plans de garantie ACQ, mais Plans de garantie ACQ n'a pas d'employés.

- [17] Il ajoute : *je travaille pour Garantie Qualité Habitation, il y a une entente de services avec Plan ACQ, je vérifie si le projet rentre dans le Règlement ou simplement dans le Plan de garantie ACQ, Plan ACQ comme tel n'a pas d'employé.*
- [18] En réponse à une question du Syndicat, il ajoute que Qualité Habitation et Plans de garantie ACQ sont tous les deux au même bureau et sont à la même adresse.
- [19] Bien qu'il soit à cet emploi depuis juin 2007, il n'a pas traité à l'époque le dossier de Di Palma, partie au présent dossier.
- [20] Sa connaissance du présent litige vient de sa compréhension à la lecture du dossier « *j'ai vu les documents préparés* » car ce n'est pas lui qui a traité de l'accréditation de l'entrepreneur Di Palma auprès de Plans de garantie ACQ.
- [21] Le processus normal d'accréditation consiste en la réception d'une demande d'un entrepreneur, de l'étude du dossier tel les plans, le financement (si l'entrepreneur a les moyens de finir les travaux et de procéder, par la suite, aux travaux correctifs, s'il y a lieu), de consulter les différents registres.
- [22] Il y a aussi des visites de chantier, pendant lesquelles un inspecteur fait des vérifications.
- [23] Plans de garantie ACQ accrédite le projet sans que l'entrepreneur ne soit en même temps accrédité pour un autre projet.
- [24] Il introduit en preuve, et témoigne sur, les différentes pièces A-1 à A-8.
- [25] Il met en relief le fait que le rôle d'évaluation (A-6) mentionne que l'année de la construction de l'immeuble est 1910, il ne s'agit donc pas d'un bâtiment neuf. Le rôle d'évaluation est important pour s'assurer de qui est le propriétaire de l'immeuble.
- [26] Quant au document « Les mesures à prendre pour votre « condo »; Le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs » de la Régie du Bâtiment du Québec (A-7) - *il s'en sert dans la gestion quotidienne*, il réfère à la page 6 point 4, à la mention suivante :
- À retenir
- Le Plan obligatoire d'applique uniquement aux bâtiments entièrement neufs. (les soulignés du témoin)
- [27] Il ajoute que ce document (A-7) est envoyé aux bénéficiaires du plan de garantie Qualité Habitation et non à ceux qui sont couverts par Plans de garantie ACQ.
- [28] Enfin, la fiche de l'entrepreneur (A-8) porte le numéro 6152, qui signifie qu'il est garanti sous Plans de garantie ACQ seulement et non, par Garantie Qualité Habitation.
- [29] Il signale que jamais, Di Palma n'a détenu d'accréditation du plan de Garantie Qualité Habitation.

- [30] La différence dans la gestion des deux plans découle du fait que si un projet soumis est un bâtiment couvert par le plan de garantie obligatoire, il sera soumis pour être couvert par le plan Garantie Qualité Habitation, sinon, il est couvert par Plans de garantie ACQ.
- [31] Quand un entrepreneur demande une garantie pour couvrir son projet, il regarde *si ça rentre dans la définition du Règlement* ; le Tribunal d'arbitrage lui a demandé à quoi il faisait référence quand il parlait de la définition du *Règlement*, sa réponse fut de parler de *la mention de « neuf »*, on vérifie *si c'est ou non un projet qui est neuf* (en plus des autres critères, tel le nombre d'étages).
- [32] Pour lui, le projet objet du présent litige détenant des parties existantes, on ne pouvait pas le rentrer dans le plan Qualité Habitation car il n'était pas entièrement neuf – *le projet détenait des parties existantes on ne peut pas l'enregistrer dans Qualité Habitation car il n'est pas entièrement neuf*.
- [33] Il y a deux barèmes de tarifications pour les deux genres de plans car les risques ne sont pas les mêmes, entre autres, pour un bâtiment neuf, tous les éléments sont neufs à 100%, pour un bâtiment existant, des éléments sont incorporés à des éléments qui sont déjà là.
- [34] En contre-interrogatoire, il mentionne
- [34.1] il n'a pas été en mesure de témoigner personnellement des démarches de vérifications faites dans ce dossier puisque ce n'est pas lui qui les a faites;
 - [34.2] le dossier technique fait part des plans de l'immeuble (A-12 et A-13), et d'inspections qui ont eu lieu en 2007 (B-13) et 2008 (B-14);
 - [34.3] même s'il y a des différences subtiles, les vérifications sont *grosso modo* les mêmes pour les deux plans (réglementaire ou purement conventionnel);
 - [34.4] que les documents à vérifier soient cochés ou non, au formulaire de demande d'accréditation alors qu'aucun n'est coché à la pièce A-2, ces documents sont demandés et vérifiés de toutes façons;
 - [34.5] il ne sait pas si on a vérifié ou non, l'affirmation de l'entrepreneur Di Palma à l'effet qu'il avait une licence émise par la RBQ – le tout à la lumière de la pièce B-4 issue de la Régie de Bâtiment produite de consentement – l'entrepreneur Di Palma ne détenait aucune licence de la RBQ, lettre sur la base de laquelle le Tribunal d'arbitrage a conclu à voix haute à l'audience, faute d'une autre preuve à cet effet, qu'aucune vérification n'avait été faite.
- [35] A la question à savoir si Qualité Habitation avait déjà accrédité un projet pour un immeuble dont les fondations étaient existantes, il répond *pas à ma connaissance*.
- [36] Alexandre Richer ajoute qu'il n'est pas obligé d'accréditer un entrepreneur qui n'est pas déjà accrédité par un plan de garantie.

[37] Il mentionne que des inspections peuvent avoir lieu avant que le projet soit accrédité, ce qui explique pourquoi, lors du contrat signé avec l'entrepreneur Di Palma, l'immeuble est qualifié comme étant au stade de la finition – *à partir d'un désir de couvrir on va inspecter avant.*

Preuve de Mario Di Palma

Mario Di Palma

- [38] La première question qui lui fut posée : quand vous avez réalisé ce projet, aviez-vous une licence d'entrepreneur, et Di Palma a répondu *non*.
- [39] Il était propriétaire de l'immeuble – il l'avait acheté pour réaliser le projet. L'immeuble servait d'usine de textile et il y avait aussi un stationnement.
- [40] Il a réhabilité l'immeuble qui était existant et il a ajouté une rallonge – le nouveau projet est intégré au bâtiment existant.
- [41] Il a fait une demande d'accréditation pour ce projet à Plans de garantie ACQ.
- [42] En réponse au procureur des plans de garantie, il répond par l'affirmative à la question s'il a agrandi le bâtiment existant et par la négative à la question à savoir si la partie existante avait été rasée.
- [43] Il ajoute avoir conservé intégralement les murs-contours, il a fait le dégarnissage ou stripping de l'intérieur.
- [44] En contre-interrogatoire du Syndicat, il dit avoir déposé tous les documents que Plans de garantie ACQ lui a demandé, mais ajoute n'avoir *aucune idée* desquels, puisque cela fait 7 ans et que c'est le seul projet qu'il a fait avec l'ACQ.
- [45] Sa *compréhension* du fait que sur le formulaire de demande produit en A-2, il n'a pas coché les documents à fournir, c'est que *quand on est à signer, c'est que les documents étaient déjà en mains de l'ACQ.*
- [46] Il ne croit pas avoir rencontré lui-même les gens de l'ACQ avant le 7 février 2008 *mais les gens qui s'occupaient de la construction ont dû les rencontrer, ma souvenir les gens de l'ACQ sont venus souvent, ma compréhension ils avaient déjà les documents.*
- [47] Quant à la signification du mot « finition » sur le formulaire, sa *compréhension* est que quand on finalise le dossier de l'ACQ on devait être au stade de finition.
- [48] Il croit que c'est en 2008 que la première unité de condo a été livrée à un dénommé Pierre Brulé, le 26 mai 2008 en fait.
- [49] Il *pense* que la proportion entre ce qui a été fait à partir d'un bâtiment existant et la partie ajoutée *est pas mal 50/50.*

- [50] Il n'a pas rasé le bâtiment existant – il a gardé les murs extérieurs est et ouest, nord en partie et sud un peu, il a rehaussé la structure intérieure avec une structure de métal.
- [51] Il y a un nouveau revêtement extérieur – *entièrement refait* – et les châssis des fenêtres ont été changés.
- [52] Il affirme ne pas avoir effectué d'excavation mais seulement de la décontamination. Il a creusé dans la partie ajoutée pour *connecter* les deux parties.
- [53] Il dit avoir voulu faire 4 étages, il a construit un 4^e étage, son permis fut demandé pour 3 étages et on a demandé une dérogation pour le 4^e. Cette dernière fait l'objet d'un litige devant les tribunaux de droit commun, litige qui n'est pas pertinent pour les fins des présentes requêtes en irrecevabilité.
- [54] Il affirme ne pas savoir si l'immeuble est combustible ou non – mais l'immeuble final a un système de gicleur complet.
- [55] Quant au contrat de vente des unités (pièce B-3), il confirme que les contrats intervenus étaient assujettis à la TPS et TVQ, mais quant à savoir pourquoi, il répond que c'est le notaire qui a fait les contrats, il ne peut pas expliquer plus.
- [56] A la question à savoir si la raison ne serait pas plutôt que Revenu Québec considère qu'il y a réhabilitation majeure du moment que l'on touche à la structure et qu'il faut alors appliquer la TPS et TVQ sur la vente, et que nous serions ici en présence d'une rénovation majeure, l'entrepreneur répond seulement que le concept de rénovation majeure est interprété différemment par cinq lois différentes.
- [57] Il admet avoir touché à la structure – *oui on a touché à la structure, on l'a refaite*.

Preuve de Syndicat « Les Copropriétaires du OXXFORD »

Objection préliminaire de Di Palma

- [58] Lors des deux auditions du 6 novembre et du 4 décembre 2013, Di Palma s'est objecté par la voie de son procureur à la preuve concernant les problèmes allégués au bâtiment, au motif que les parties étaient là pour décider si le plan de garantie est réglementaire ou purement conventionnel, que les parties ne procédaient que sur la requête en irrecevabilité et d'aucune façon le Tribunal d'arbitrage n'avaient à entrer dans les problèmes allégués de l'immeuble, qui ne peuvent faire l'objet d'une décision que sur le fond.
- [59] Le Tribunal d'arbitrage a maintenu cette objection et n'a entendu la preuve que sous réserves de cette objection, pour les raisons suivantes.
- [60] D'abord, par décision intérimaire du 16 juillet 2013, reprenant les termes de la décision intérimaire du 17 juin 2013, le Tribunal a réitéré aux parties, que
- [1.6.4] l'audience du 23 septembre 2013 ne portera que sur la requête préliminaire de l'Administrateur quant à la compétence du tribunal d'arbitrage [...]

- [61] Ils avaient été convenus de tous que l'audience ne porterait que sur les requêtes en irrecevabilité.
- [62] Cela étant dit, le Tribunal a ajouté à l'audience
- [62.1] qu'il devait entendre la preuve qui pourrait être pertinente pour les fins des requêtes en irrecevabilité sous réserves de l'objection maintenue, puisqu'il devait trancher une question mixte de faits et de droit, et
- [62.2] qu'il était en mesure de faire la part des choses, comme c'est le rôle de tout juge dans un procès civil.
- [63] Notons aussi qu'il s'agit ici d'une audience portant sur des requêtes préliminaires en irrecevabilité et non sur le fond – rejeter au stade d'une requête préliminaire une preuve comme étant non pertinente ne peut avoir lieu que dans les cas les plus pertinents, étant encore une fois réitéré que la présente décision ne porte pas sur le fond du litige et qu'aucune décision n'est rendue dans ce sens.
- [64] Dans l'arrêt *La Corporation McKesson Canada c. Martin Losier*¹, la Cour d'appel note :
- Et, de fait, si l'on consulte les décisions de notre Cour auxquelles l'auteur fait ici référence, on constate que la Cour d'appel s'est souvent prononcée en faveur d'une interprétation large de la notion de pertinence, sans d'ailleurs évoquer l'effet préjudiciable des preuves ou des allégations attaquées^[7].
- [65] Le Tribunal a ajouté que les pièces B-13 et B-14 (inspections de 2007 et 2008) étaient produites sous réserves de l'objection, car les problèmes allégués n'ont pas fait l'objet d'une preuve complète, incluant une contre-preuve, ils ne font pas l'objet de la décision à rendre sur les requêtes préliminaires quant à la compétence légale du soussigné et les parties ont bien sûr tous leurs droits quelque soit la décision rendue quant à la compétence légale du soussigné.

Témoignage de Jozef Sarko

- [66] Le Tribunal d'arbitrage a reconnu le témoin Jozef Sarko, architecte, comme témoin expert en tant qu'architecte. Sa reconnaissance comme témoin expert n'a fait l'objet d'aucune objection.
- [67] Il a produit son CV sous B-2; il a gradué de l'école d'architecture de l'Université McGill en 1984 et travaille dans le domaine du bâtiment depuis. Il est associé au cabinet d'architectes DMA.

¹ 500-09-014166-045 **Renvoi [7]** : Ainsi, voir *St-Basile-le-Grand (Ville de) c. Flibotte*, J.E. 94-868 (C.A.), *Promo Marketing Canada inc. c. Banque Toronto-Dominion*, J.E. 94-65 (C.A.), *Bertucci c. Banque Toronto-Dominion*, J.E. 94-1347 (C.A.), *Restaurants Mikes c. Restos Van-Mil inc.*, J.E. 93-176 (C.A.), *Sumabus inc. c. Gestion PODE inc.*, [1993] R.D.J. 528 (C.A.), *Construction Bérrou inc. c. Varennes (Ville de)*, [1993] R.D.J. 463 (C.A.), *Dagenais c. Del Busso*, J.E. 93-963 (C.A.), *Bow Plastics Ltd. c. Bern*, [1993] R.D.J. 584 (C.A.), *Anselme c. 2155-2328 Québec inc.*, [1993] R.D.J. 173 (C.A.), et *Paiement c. Québec (Sous-ministre du Revenu)*, [1988] R.D.F.Q. 286 (C.A.).

[68] Il a été approché la première fois par le bénéficiaire pour des problèmes allégués à l'immeuble. Encore une fois, la présente décision ne porte pas sur ce qui fut allégué à ce sujet.

[69] L'architecte Jozef Zorko a déposé son rapport d'expert du 17 juin 2013 (pièce B-1).

[70] L'un des mandats confiés par le Syndicat à l'expert, se lit ainsi (page 3, l'italique est dans le texte) :

Le syndicat a également demandé à DMA d'identifier les éléments existant de l'ancien *bâtiment*, car une partie du *bâtiment* a conservé ces éléments principaux de structure tandis que l'autre partie est une construction entièrement neuve.

[71] Au chapitre 3 *Caractéristiques principales du bâtiment*, il écrit (page 6, les italiques sont dans le texte) :

2. Construction existante et construction neuve

L'aire de *bâtiment* de la partie existante correspond à 45% de la superficie et l'aire de la nouvelle partie représente 55%.

Dans un premier temps, il apparaît évident que la partie appelée « bâtiment nouveau » sur les plans de l'architecte, est entièrement un immeuble neuf.

En ce qui concerne l'autre partie, les cloisons, les finis intérieurs, la plomberie, la mécanique et l'électricité sont complètement neufs à l'intérieur de tous les *logements* et les espaces communs. De plus, le revêtement extérieur de maçonnerie a été entièrement refait à neuf, les fenêtres ont été changées, des travaux d'excavation et de sous-œuvre de la charpente originale ont été entrepris pour créer des espaces de stationnement et la salle électrique, ainsi que l'ajout d'un étage en *mezzanine*.

[...] page 11

Finalement, pour la partie du bâtiment existant, la rénovation pour réaliser ce projet résidentiel est une transformation majeure de plus de 90% de rénovations et, à cette rénovation s'ajoute la partie de la construction neuve.

[72] Il mentionne aussi dans son rapport (page 5):

2. Règlements applicables

Construite en 1904 mais totalement reconverti et agrandi en 2006, le bâtiment est assujéti au Code de Construction du Québec 1995 (CCQ '95) puisque les plans ont été préparés en 2006 et la réalisation entreprise avant l'adoption du Code de Construction du Québec version 2005, en mars 2008. Le changement d'usage, la reconversion totale et l'agrandissement ont pour résultat que le bâtiment est assujéti à la partie 3 du CCQ '95 ainsi qu'à la partie 10 pour la portion existante.

[73] À l'audience, il affirme que

[73.1] le bâtiment original était un bâtiment industriel dont la charpente était en béton;

[73.2] lors de la transformation, les seuls éléments qui ont été conservés ont été la coquille, la dalle et les colonnes;

- [73.3] les murs extérieurs qui n'étaient pas porteurs ont été enlevés, les planchers des étages supérieurs ont été enlevés, on a fait le dégarnissage et la décontamination;
- [73.4] la partie nouvelle a une charpente combustible même si la charpente du bâtiment original de l'année 1910 était incombustible, pour cette raison, tout le bâtiment (final) est considéré comme combustible;
- [73.5] tout ce qui a été construit par-dessus la charpente est complètement neuf;
- [73.6] des garde-corps pour la sécurité ont été ajoutés;
- [73.7] aucune des façades n'est d'origine, que ce soit dans la partie originale ou nouvelle;
- [73.8] quant à la superficie de l'aire du bâtiment existant versus la nouvelle partie, il affirme que 45% de l'implémentation est originale et 55% de l'implémentation est de la construction neuve.
- [74] Il ajoute que les plans des architectes « as built » et « tel que construit » ne sont fidèles qu'à à peu près 95% de ce qui a été vraiment construit – *ce qui est incompréhensible surtout que les documents se contredisent et lors de mon inspection ces plans de novembre 2007 ne représentent pas ce que j'ai vu sur les lieux*. Il cite en exemple la rampe à mobilité réduite, la salle électrique et les vestibules.
- [75] Il cite les définitions des ministères du revenu du Canada et du Québec qu'un bâtiment rénové à plus de 90% est considéré comme neuf.
- [76] Il affirme qu'une fois qu'un immeuble est dégarni et décontaminé, ce n'est plus considéré comme un bâtiment car un bâtiment doit avoir un usage. C'est seulement en mettant des cloisons à l'intérieur et qu'il a eu un usage que c'est devenu un bâtiment, l'immeuble est donc un bâtiment neuf.
- [77] Le Tribunal d'arbitrage lui a demandé si un immeuble dégarni pouvait toutefois être qualifié de bâtiment à la lumière de sa définition dans le Code du Bâtiment qui parle non seulement d'utilisation, mais aussi de destination à utilisation (définition : *toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses*) : il répond *on pourrait dire que n'importe quel changement qui existe pourrait être destiné à l'usage*.
- [78] En réponse à l'affirmation de Di Palma à l'audience qu'il n'a pas effectué d'excavation dans la partie existante, il affirme
- [78.1] qu'au contraire, les plans disent qu'un nouveau mur de fondation a été coulé à l'intérieur des murs originaux de fondation, il y a eu de nouvelles colonnes, il est donc impossible de faire le nouveau mur et d'y installer de nouvelles colonnes sans faire d'excavation;
- [78.2] le nouveau mur est plus bas que le mur d'origine, pour éviter que le mur d'origine ne s'écroule, il fallait faire une excavation.

- [79] Lors de la reprise d'audience le 4 décembre, il ajoute que sa position est la même à la lecture des rapports d'inspection 2007 et 2008 effectués par Plans de Garantie ACQ, produit sous réserves de l'objection de l'Entrepreneur sous B-13 et B-14.
- [80] Il s'est servi des photos de ces pièces pour montrer où étaient les nombreux éléments neufs dont il avait déjà fait part le 6 novembre.
- [81] De la photo 27 page 10 (B-13), il conclut que la seule partie du sous-sol qui n'a pas été excavée sous la partie d'origine est minime, alors que toutes les autres parties l'ont été.
- [82] Quant à la photo de la page couverture du rapport, il affirme que de l'extérieur on ne peut pas constater la différence entre la partie où on a construit totalement à neuf, de la fondation jusqu'au haut, et la partie originale.
- [83] En contre-interrogatoire, il a détaillé sur les différents plans soumis en liasse sous B-16 (S-01 à S-08) les endroits où il était mention de fondations existantes ou de murs existants.
- [84] Il conclut que si des dessins n'indiquent pas des éléments de la structure originale, c'est qu'aucune intervention n'était prévue sur ces éléments, et non, que ces éléments étaient inexistantes.
- [85] Il confirme l'application de la partie 10 du Code de construction à ce bâtiment, partie qui traite de la transformation, puisque quand on part avec des éléments existants, il faut faire le lien entre les dispositions existantes alors et les dispositions existantes aujourd'hui, *c'est comme la conjugaison d'un verbe*; toutes les nouvelles dispositions s'appliquent, sauf exception.
- [86] Ainsi, les dispositions pour les charges sismiques ne sont pas respectées pour la partie originale mais quand on regarde les plans, tout ce qui a été construit neuf est conforme aujourd'hui pour un bâtiment neuf
- [87] Il produit au soutien de la réclamation pour les frais d'expert du Syndicat, une facture en B-15, datée du 17 juillet 2013, au montant de \$5,000 plus taxes, détaillée ainsi : Honoraires professionnels pour la consultation et vérification de la conformité aux codes du bâtiment situé au 969, rue Saint-Timothée.
- [88] En réponse à la question du Tribunal d'arbitrage, le Syndicat
- [88.1] confirme que cette facture couvre uniquement le rapport d'expert produit au dossier,
 - [88.2] en ajoutant que le rapport avait deux sections, l'une sur la conformité aux codes, l'autre, sur les superficies entre ce qui était dans la partie originale et ce qui était dans la partie entièrement nouvelle.

PLAIDOIRIES

Plans de Garantie ACQ et Garantie Habitation du Québec (Qualité Habitation)

- [89] Pour les plans de garantie, la première question à se poser est, est-ce que Qualité Habitation a cautionné l'entrepreneur Di Palma? La réponse est négative.
- [90] Dans une lettre qui émane de la Régie du Bâtiment (produite en B-4), il est indiqué que l'entrepreneur Di Palma n'a jamais obtenu de licence au cours des années de la construction.
- [91] La seule autorité pour émettre une licence est la Régie du Bâtiment du Québec selon les conditions énumérées dans la *Loi sur le Bâtiment* (voir articles 55 et 56 de la Loi sur le Bâtiment), et Qualité Habitation n'est nullement un mandataire de la Régie.
- [92] L'article 77 de la *Loi sur le Bâtiment* stipule que la Régie *peut* par règlement obliger tout entrepreneur à adhérer à un plan de garantie légal ou conventionnel. Ce n'est pas les Plans de Garantie qui déterminent si une licence est requise.
- [93] Si la Régie n'a pas exigé que l'entrepreneur possède une licence d'entrepreneur, comment exiger d'un Plan de Garantie qu'il cautionne les obligations de cet entrepreneur.
- [94] Alors que le Syndicat demande au tribunal d'arbitrage de déterminer que son immeuble est un bâtiment neuf, c'est seulement la Régie qui devait décider si l'entrepreneur Di Palma devait avoir une licence pour construire un bâtiment neuf; et la *Loi sur le Bâtiment* stipule que s'il y a un conflit quant à l'obtention de la licence, c'est au Commissaire à trancher.
- [95] Si la Régie du Bâtiment n'exige pas de l'entrepreneur la licence 1.1.2 (bâtiment neuf), il est impossible pour Qualité Habitation de prendre sur elle-même de cautionner l'entrepreneur pour la construction d'un bâtiment neuf.
- [96] En demandant au tribunal d'arbitrage de reconnaître le bâtiment comme étant un bâtiment neuf, on demande que Qualité Habitation cautionne un entrepreneur sans licence.
- [97] C'est seulement quand la Régie du Bâtiment détermine que la licence à émettre pour le projet est une licence pour un bâtiment résidentiel neuf qu'après, l'entrepreneur *magasine* un plan de garantie parmi les deux plans existants (Qualité Habitation ou Abrisat) pour les bâtiments résidentiels neufs.
- [98] C'est donc la Régie du Bâtiment qui impose un plan de garantie quand c'est obligatoire ou quand il n'est pas obligatoire, il ne l'impose pas.
- [99] Le témoin Alexandre Richer, et cela n'a pas été contredit, a confirmé que l'entrepreneur Di Palma n'avait jamais été accrédité chez Qualité Habitation.

- [100] La seule garantie que Di Palma a obtenu, c'est le plan de garantie non obligatoire, qui ne fait l'objet d'aucune disposition légale (à part le Code civil) avec des règles très différentes de la garantie obligatoire.
- [101] L'article 78 de la *Loi sur le Bâtiment* stipule que la Régie du Bâtiment a le pouvoir d'assujettir les bâtiments non garantis comme les modifications de bâtiments, mais la Régie n'a jamais mis en œuvre cet article pour protéger les clients; donc tant et aussi longtemps que cet article n'a pas été mis en œuvre, les bâtiments transformés ne peuvent être soumis au plan de garantie obligatoire.
- [102] Comme il n'y a aucune clause d'arbitrage dans le plan de garantie ACQ signé entre les parties, sur la seule base du fait que l'entrepreneur n'avait pas de licence de la Régie pour construire un bâtiment résidentiel neuf, donc qu'il n'a jamais été accrédité par Qualité Habitation, l'arbitre doit décliner juridiction sur cette seule base.
- [103] Quant à l'autre point soulevé, soit, s'agit-il d'un bâtiment neuf ou non? L'architecte Zorko a dit qu'il n'y a avait au final qu'un seul bâtiment – il faut donc considérer le tout dans son ensemble. La preuve est à l'effet qu'il y a une partie existante de 1910, tous les professionnels qui ont travaillé sur les plans, ingénieurs ou autres, font état d'une partie existante.
- [104] L'architecte Zorko a aussi reconnu à la page 6 de son rapport que 45 % de l'aire du bâtiment actuel était du bâtiment original.
- [105] L'architecte Zorko a aussi reconnu que la partie 10 du Code de construction était applicable au présent bâtiment; or, cette partie traite de la transformation d'un immeuble – il est impossible de prétendre, si on utilise la partie 10, qu'un immeuble est neuf. Si une partie de l'immeuble a 100 ans, comment conclure qu'il est neuf. Il peut avoir l'air neuf, mais il ne l'est pas dans les faits.
- [106] Quant aux frais de l'architecte Zorko, la facture déposée ne mentionne que le rapport d'expert a été fait pour vérifier si l'immeuble était conforme aux codes, ce qui n'est pas l'objet de la présente audition. La facture ne parle pas de déterminer les pourcentages entre la partie totalement neuve et la partie existante, elle ne parle pas non plus du témoignage à la Cour.
- [107] Enfin, les frais d'arbitrage devraient être entièrement assumés par le Syndicat, cet arbitrage n'était pas soumis au *Règlement* sur le Plan de garantie obligatoire.

Mario Di Palma

- [108] Mario Di Palma fait siens et réitère tous les arguments soumis par le procureur des plans de garantie.
- [109] Il ajoute que le *Règlement* s'applique seulement aux bâtiments neufs, on ne peut donc pas déterminer si un bâtiment neuf à 90%, 50% ou 60% est équivalent à un bâtiment neuf au sens du *Règlement*.

- [110] Dans le présent dossier, la preuve est sans équivoque – il s'agit bien de la transformation d'un immeuble, ce qui implique la modification du revêtement, des planchers, des murs, de la plomberie et de l'électricité – ce n'est pas parce qu'on y met une nouvelle plomberie que le bâtiment est neuf.
- [111] La preuve est aussi claire que même si à l'extérieur l'ensemble semble homogène, 45% de la superficie correspond à l'immeuble qui était existant.
- [112] Il s'objecte à la facture de l'architecte Zorko – l'objectif du rapport était de déterminer si l'immeuble était conforme au Code du Bâtiment et non, si c'était un bâtiment neuf. Il considère aussi que les frais de l'arbitrage devraient être entièrement assumés par le Syndicat.

Syndicat « Les Copropriétaires du Oxxford »

- [113] Le Syndicat note que la requête en irrecevabilité (courriel du 12 juin 2013 cité plus haut) des Plans de Garantie est à l'effet que Di Palma a agi à titre personnel comme promoteur et que le projet a été accrédité à titre d'immeuble en conversion.
- [114] Le Syndicat soutient que le Syndicat ne peut pas être pénalisé du fait que l'ACQ a erronément accrédité Di Palma d'une garantie conventionnelle plutôt que de lui imposer la garantie légale prévue au *Règlement*.
- [115] À la lumière de la preuve, l'ACQ a fermé les yeux, il a accordé aveuglement et de manière négligente une accréditation conventionnelle alors que les travaux étaient déjà au stade de la finition, abdiquant ainsi à exercer son rôle d'administrateur que lui impose la Loi.
- [116] L'ACQ est un administrateur nommé par le *Loi sur le Bâtiment*, le *Règlement* est obligatoire et d'ordre public, le Syndicat ne peut être tenu responsable des fautes commises par l'ACQ.
- [117] La pièce A-2 montre que Di Palma a présenté une demande d'accréditation le 7 février 2008 alors que le projet est au stade de finition.
- [118] Di Palma n'avait pas de licence d'entrepreneur, donc il n'a pas transmis de licence avec sa demande et l'ACQ a fait fi de ce manquement et n'a pas requis la licence.
- [119] Sur la pièce A-3 (Convention d'accréditation pour projet de condominium entre Plans de garantie ACQ et Mario Di Palma), en première page, le nom des parties indique « Mario Di Palma » « détenteur d'une licence en vertu de la Loi ainsi que tout autre permis exigible par l'autorité civile compétente ».
- [120] Le Syndicat considère que les Plans de Garantie se lavent les mains et induisent le public en erreur quand ils plaident que leur rôle n'est pas de faire la police quant à la détention de la licence qui doit être accordée en vertu de la *Loi sur le Bâtiment*, les acheteurs des unités ont acheté ces unités en signant un contrat où il est indiqué que Di Palma est détenteur d'une licence d'entrepreneur.

[121] L'article 1 du *Règlement* définit ce qu'est un administrateur d'un Plan de garantie – personne morale autorisée à administrer un plan de garantie. L'article 78(11) du *Règlement* est à l'effet que l'administrateur *doit* exiger d'une personne qui veut adhérer au Plan de garantie, une attestation qu'on a demandé une licence auprès de la Régie du bâtiment.

[122] Le Syndicat plaide que l'ACQ a fait fi des exigences légales

[122.1] soit selon le *Règlement* (article 78 11^o)

[122.1.1] en n'exigeant pas l'attestation que Di Palma avait demandé une licence auprès de la Régie du Bâtiment;

[122.1.2] en ne jouant pas son rôle de chien de garde nommé par le Gouvernement pour rencontrer les objectifs de la Loi qui sont d'assurer la qualité des travaux de construction et la sécurité du public puisque la brochure de la Régie du Bâtiment (page 1 de A-7) dit que *tout acquéreur d'un bâtiment couvert par ce plan de garantie bénéficie automatiquement de la garantie prévue;*

[122.2] soit selon le contrat de garantie Plans de garantie ACQ

[122.2.1] en ne vérifiant pas la déclaration de Di Palma à l'effet qu'il détenait une licence de la Régie du Bâtiment;

[122.2.2] en accréditant le 13 juin 2008 le projet d'une garantie conventionnelle alors même que le rapport d'inspection de l'ACQ qu'il avait effectué concluait qu'il y avait lieu de procéder à certaines vérifications (notre ajout à l'audience: ce rapport ne mentionne pas spécifiquement qu'il y a lieu de vérifier l'existence ou le contenu de la licence de Di Palma).

[123] Le Syndicat plaide que la preuve a démontré que son bâtiment est neuf, en reprenant le témoignage de l'architecte Zorko, déjà cité dans cette décision, par exemple,

[123.1] que tout l'intérieur des 23 unités de copropriétés est neuf;

[123.2] que toutes les espaces communes sont neuves;

[123.3] le revêtement extérieur est neuf;

[123.4] tous les fenêtres sont neuves;

[123.5] des travaux d'excavation et de sous-œuvre ont été faits sous le bâtiment original pour créer des espaces de stationnement (la partie non excavée est très petite, tel qu'on le voit à la photo 27 de l'inspection du 18 février 2008 (pièce B-14²), tout le reste a été excavé;

[123.6] on a bâti une salle électrique;

[123.7] on a ajouté une mezzanine, le toit a été complètement refait;

[123.8] la facture de l'immeuble montre bien que c'est un immeuble neuf;

² La pièce B-13 a la même photo au même endroit.

[123.9] de l'ancien bâtiment, il ne reste que la charpente.

[124] Il ne s'agit pas de la transformation d'un triplex en condo, mais on parle ici d'une usine, un bâtiment industriel qui a fait l'objet d'une reconversion totale, une transformation majeure à plus de 90%, taux qui n'a pas été contredit à l'audience, ni par les Plans de Garantie ni par l'entrepreneur.

[125] De plus, dans les contrats d'acquisition, il est spécifié qu'une taxe d'accise doit être payée car il s'agit d'un immeuble neuf.

[126] Si un immeuble est considéré neuf car il est transformé à plus de 90% selon les règles strictes d'interprétation pour les lois fiscales, le même processus d'interprétation doit être suivi pour un *Règlement* visant à protéger le public.

[127] Le législateur n'a pas donné de définition à « bâtiment neuf », l'arbitre doit utiliser l'article 116 du *Règlement* qui permet le recours à l'équité en cas de silence du *Règlement* et trancher en faveur du Syndicat, ainsi qu'interpréter le *Règlement* d'une façon à en assurer la cohérence.

[128] Le Syndicat produit les décisions et autorités suivantes :

[128.1] *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*³ (Cour d'appel – citée plus loin);

[128.2] *Syndicat des copropriétaires 2863@2867 Pierre-Bernard c. Espaces Harmoniks Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*⁴ (le *Règlement* est d'ordre public selon la Cour d'appel et l'arbitre peut faire appel à l'équité);

[128.3] *Polyi c. Constructions G.S. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*⁵ (arbitrage – fondations fournies par le Bénéficiaire - extraits)

[42] Malgré cette position commune, le soussigné n'est pas du tout convaincu qu'un bâtiment construit sur des fondations existantes soit automatiquement exclu du plan obligatoire.

[43] Le *Règlement* nous donne une définition d'un « bâtiment » mais ne nous transmet aucune définition d'un « bâtiment résidentiel neuf ».

[49] Suite à la preuve recueillie et suite à la visite des lieux, le bâtiment actuel m'apparaît être, dans son essence et dans sa substance, une maison neuve. Cette dernière opinion du soussigné ne sera pas sa principale pierre d'assise à sa décision.

[50] Car il existe une preuve prépondérante à l'effet que et l'entrepreneur et le bénéficiaire ont volontairement adhéré au Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs;

³ 12 juillet 2013, Cour d'appel, 2013 QCCA 1211.

⁴ 22 juin 2012, CCAC, S12-011601-NP, Me Roland-Yves Gagné, arbitre.

⁵ 20 juin 2006, GAMM 095021, Claude Dupuis, arbitre.

[128.4] *Champagne c. Le Groupe Lagacé Habitations Ltée et la Garantie Qualité Habitation Inc.*⁶ (arbitrage – le *Règlement* est d'ordre public, la couverture suit l'immeuble et on ne peut y renoncer en vertu de l'article 140 du *Règlement*);

[128.5] Pierre André Côté, *Interprétation des Lois*, Les Éditions Thémis, 3^e édition, Chapitre 2 – *La méthode systématique et logique ou les arguments de cohérence*, p. 387 à 441.

[129] Le Syndicat demande en conclusion de rejeter les requêtes en irrecevabilité et de déclarer que le bâtiment est neuf au sens du *Règlement* et que le *Règlement* s'applique.

[130] Quant aux frais

[130.1] de son expert, le Syndicat considère que son rapport a deux éléments distincts, l'un était d'identifier les déficiences (notre ajout : qui ne font pas l'objet de la présente audience), l'autre étant d'indiquer les parties ancienne et neuve, et que les Plans de garantie doivent les rembourser;

[130.2] de l'arbitrage, il demande que les Plans de garantie soient condamnés à les payer.

[131] En réplique, le procureur des Plans de garantie affirme que, entre autres

[131.1] ACQ n'est pas un administrateur désigné d'un plan de garantie en vertu du *Règlement* – aucun décret n'a été émis en ce sens;

[131.2] on ne peut imposer à Qualité Habitation de cautionner un entrepreneur qui ne fut jamais détenteur de la licence 1.1.2;

[131.3] jamais Qualité Habitation

[131.3.1] n'a reçu de demande d'adhésion de la part de Di Palma et l'article 90 du *Règlement* dit bien que l'adhésion commence à partir du moment où la licence a été émise;

[131.3.2] n'a émis de certificat d'adhésion en faveur de Di Palma;

[131.4] l'ordre public prévu ne fait pas en sorte que Qualité Habitation doit cautionner un entrepreneur sans licence;

[131.5] le document signé avec Plans de garantie ACQ dans lequel Di Palma a affirmé être détenteur d'une licence n'est pas public donc on ne peut pas accuser ACQ d'avoir « trompé le public » - ce document ne fut remis que dans le cadre du présent litige, et non avant l'achat des unités par les copropriétaires;

[131.6] dans aucun article de Loi et nulle part dans le *Règlement*, il est écrit que ACQ est un chien garde du public;

[131.7] l'interprétation de Revenu Canada ou Québec ne sert qu'à des fins d'imposition et n'est pas applicable;

⁶ 23 juillet 2007, SORECONI 070402001, Alcide Fournier, arbitre.

[131.8] c'est la Régie du Bâtiment qui émet les licences, l'ACQ n'a aucun pouvoir sur ces licences ni de mot à dire, si la Régie s'est trompé de licences, le recours est une contestation auprès du Commissaire en vertu de la *Loi sur le Bâtiment*.

[132] En réplique, le procureur de l'entrepreneur Di Palma affirme que, entre autres,

[132.1] l'architecte Zorko a démontré que le bâtiment n'est pas neuf;

[132.2] il est évident qu'à partir du bâtiment existant on a un bâtiment transformé mais cela n'a pas créé de bâtiment neuf;

[132.3] ce n'est pas parce que le contrat d'achat des copropriétaires mentionne que l'unité est neuve que cela entraîne que le bâtiment est neuf;

[132.4] on ne peut pas tenir compte de l'interprétation de Revenu Canada ou Québec puisque les buts recherchés par les différentes lois n'étaient pas les mêmes.

[133] En contre-réplique, le Syndicat ajoute que

[133.1] même si la convention entrepreneur-ACQ n'était pas public, c'est à cause de l'existence de cette convention qu'un financement a pu être obtenu, financement qui implique des tiers à cette convention;

[133.2] le public (incluant le Syndicat) n'a pas à souffrir de la confusion entre les plans de garantie obligatoires et ceux qui sont seulement conventionnels quand le plan conventionnel *est une convention bidon*.

DÉCISION

[134] La présente décision ne porte que sur la compétence du Tribunal d'arbitrage soussigné, et aucunement sur le fond de la demande d'arbitrage du Syndicat, et rien dans cette décision ne doit être interprété comme une décision, ou une allusion subliminale, du soussigné quant au fond de la réclamation du Syndicat.

[135] La compétence de l'arbitre soussigné pour décider de sa propre compétence n'a pas été contestée lors des audiences du 6 novembre 2013 et du 4 décembre 2013.

[136] Le 15 juillet 2013, le soussigné a reçu en c.c. une série d'échanges de courriels entre les parties à l'effet d'un règlement hors cour et d'un désistement d'une procédure à la Cour supérieure d'une partie visant à suspendre le présent arbitrage pour que la Cour supérieure se prononce, avant le soussigné, sur sa compétence, les parties ayant donc conclu de reconnaître au soussigné la compétence pour décider de sa propre compétence.

[137] Il est bien reconnu en droit que le soussigné a la compétence de décider de sa propre compétence⁷.

⁷ Entre autres, *Dell Computer Corp. C. Union des consommateurs* (2007) 2 R.C.S. 801.

Première question 1. Le bâtiment est-il couvert par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs dont l'article 106 stipule que :

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.

Peut demander l'arbitrage, toute partie intéressée:

1° pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur; [...]

ou par le Plan de Garantie ACQ conventionnel, qui ne prévoit pas de mécanisme d'arbitrage obligatoire, auquel cas, l'arbitre doit décliner juridiction, vu le refus de l'Entrepreneur et de Plans de Garantie ACQ de soumettre le litige à l'arbitrage ?

[138] La Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*⁸ a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public

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

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

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

[39] Au mieux, nous sommes en présence d'un contrat réglementé, c'est-à-dire d'un contrat dont le contenu est imposé par le législateur et non par l'appelante, elle aussi obligée de se plier aux volontés du législateur et de faire approuver son plan par la Régie^{[15]9}.

[139] En juillet dernier la Cour d'appel dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*¹⁰ écrit :

[17] La juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.

⁸ AZ-50285725 du 15 décembre 2004.

⁹ Renvoi [15] Articles 4, 5, 7, 18, 132 6⁰ et 139 du *Règlement*.

¹⁰ 12 juillet 2013, Cour d'appel, 2013 QCCA 1211 **Renvoi [5]** : Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*. Voir aussi *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*, 2011 QCCA 56, paragr. [13]; *Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc. c. Desindes*, J.E. 2005-132 (C.A.), paragr. [11]; **Renvoi [6]** *Loi sur le bâtiment*, L.R.Q. c. B-1.1, art. 79.1 . Voir les paragraphes 43 et 44 de la décision arbitrale interlocutoire – suspension du 2 octobre 2012. **Renvoi [7]** : J.E. 2002-1514.

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, un complément aux garanties contre les vices cachés du *Code civil*. Régime d'ordre public^[5], le *Règlement* vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie. Par la mise en place d'une procédure arbitrale qui implique non seulement l'entrepreneur, mais aussi la personne ayant accepté d'agir à titre de garantie, le législateur veille à ce que les propriétaires et les occupants d'un bâtiment neuf ne fassent pas les frais des délais d'un recours en dommages-intérêts pour vices cachés. De cette façon, le législateur cherche à assurer que le nouveau parc immobilier au Québec offre des logements de qualité. De plus, comme le rappelle l'arbitre, un entrepreneur qui omet d'effectuer des réparations requises peut voir son adhésion au plan de garantie annulée et sa licence d'entrepreneur suspendue ou annulée par la Régie du bâtiment^[6].

[19] Le juge Dufresne, alors de la Cour supérieure, expose à bon droit les finalités du recours arbitral prévu au Règlement dans *La Garantie habitations du Québec inc. c. Lebire*^[7] :

[69] Le législateur veut, par l'adhésion obligatoire de tout entrepreneur à un plan de garantie dont les caractéristiques sont définies au Règlement, donner ouverture à un mode de résolution des réclamations ou des différends survenus à l'occasion de la construction ou de la vente d'un bâtiment résidentiel neuf qui soit plus souple, plus rapide et moins coûteux pour les parties à un contrat assujetti au Règlement.

[70] Le plan de garantie vise entre autres la réparation des vices de construction et malfaçons, ainsi que la réalisation et le parachèvement des travaux. L'article 79.1 de la Loi prévoit que l'entrepreneur, qui est tenu d'adhérer à un plan de garantie, doit réparer tous les défauts de construction résultant de l'inexécution ou de l'exécution des travaux de construction couverts par le plan de garantie. L'article 74 du Règlement dispose que l'administrateur du plan « doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé ». L'administrateur agit, en quelque sorte, comme caution des obligations d'exécution et de réalisation de l'entrepreneur.

[140] D'une part, la présente décision ne porte que sur la compétence du Tribunal d'arbitrage soussigné à trancher le différend entre le Syndicat et la Garantie Qualité Habitation et/ou Plans de Garantie ACQ.

[141] D'autre part, le Syndicat demande que l'arbitre soussigné rende une décision à savoir si son bâtiment est un bâtiment résidentiel neuf au sens du *Règlement*, ce qui, d'après le Syndicat, donnerait compétence à l'arbitre soussigné en vertu du *Règlement*.

[142] Ajoutons que les faits du présent dossier sont particuliers car un employé de Garantie Qualité Habitation, prêté à Plans de Garantie ACQ, a pris la décision

[142.1] que le projet du Oxford soumis par Mario Di Palma, qui ne détenait aucune licence de la Régie du Bâtiment, ne relevait pas du *Règlement* et

[142.2] qu'il appartenait à Plans de Garantie ACQ, et non Garantie Qualité Habitation, de conclure un contrat de garantie conventionnel ne relevant pas du *Règlement*,

et sur cette base, le Syndicat demande de plus au soussigné dans ses représentations de répondre à d'autres sous-questions portant sur sa compétence légale, à savoir,

[142.3] si l'entrepreneur, non titulaire d'une licence contrairement à son affirmation sur le formulaire d'enregistrement (pièce A-2), aurait dû se voir obliger par Garantie Qualité Habitation et/ou Plans de Garantie ACQ de se procurer une licence auprès de la Régie du Bâtiment et si cette décision pourrait donner compétence à l'arbitre soussigné en vertu du *Règlement*;

[142.4] si le Syndicat et ses membres, même s'il(s) a(ont) signé un contrat de vente avec un entrepreneur non titulaire d'une licence, est(sont) couvert(s) par le *Règlement* à cause des dispositions de l'article 140 du *Règlement* (*Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement*) et si cette décision pourrait donner compétence à l'arbitre soussigné en vertu du *Règlement*;

[142.5] si Garantie Qualité Habitation, qui n'a pas accrédité et cautionné Di Palma en vertu du plan de garantie réglementaire obligatoire, aurait dû accréditer l'entrepreneur et cautionner ses obligations en vertu du *Règlement* et si cette décision pourrait donner compétence à l'arbitre soussigné en vertu du *Règlement*;

[142.6] plus généralement, si les actes de Garantie Qualité Habitation et/ou de Plans de Garantie ACQ dans ce dossier peuvent donner le bénéfice du *Règlement* au Syndicat et si cette décision pourrait donner compétence à l'arbitre soussigné en vertu du *Règlement*.

[143] Le Tribunal d'arbitrage soussigné rappelle que le sens à donner au mot « différend » qui apparaît à l'article 106 du *Règlement* est plus large que le simple mot « réclamation » ou « litige ». Comme le rappelait notre collègue M^e Jean Philippe Ewart dans l'affaire *Thibault et al. c. Entreprises E. Chainé et al. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*¹¹

[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^e P. Bienvenu, *L'arbitrage comme mode de règlement des différends*, qui souligne :

¹¹ *Thibault et al. c. Entreprises E. Chainé et al. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* 19 mars 2012, CCAC 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. Renvoi [6] 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.

« 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'.»⁶

[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.

[144] Avant de trancher ces questions, le Tribunal d'arbitrage soussigné considère qu'il doit tout d'abord statuer s'il a la compétence légale pour les trancher, vu les requêtes en irrecevabilité alléguant son défaut de compétence.

[145] Tout comme le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, la compétence de l'arbitre soussigné est aussi une matière qui vise l'ordre public.

[146] Dans l'arrêt *Gignac c. Marcotte*¹², la Cour d'appel rappelle :

[52] [...] La compétence d'un tribunal est une matière qui vise l'ordre public, faut-il le rappeler.

[147] Puisque la compétence d'attribution de l'arbitre soussigné est une matière qui relève de l'ordre public, le Tribunal d'arbitrage se doit donc de trancher d'abord cette question vu l'absence de consentement d'attribution de compétence par Plans de Garantie ACQ, Garantie Qualité Habitation et Mario Di Palma à l'arbitre soussigné.

[148] Dans l'arrêt *Ladouceur c. Canada (Procureur général)*¹³, la Cour d'appel écrit :

[9] En appel, le Procureur général soulève à nouveau l'incompétence *rationae materiae* de la Cour supérieure, en plus de répondre au moyen de l'appelant sur le fond du litige. Il est donc nécessaire de statuer d'abord sur la question de compétence de la Cour supérieure avant de discuter, s'il y a lieu, des moyens d'appel de l'appelant, comme cela s'imposait d'ailleurs en première instance. (nos soulignés)

[149] Dans *Commission Scolaire Katimavik c. Tribunal des Droits de la Personne*¹⁴, l'honorable juge Jean-Jacques Croteau écrivait :

De l'avis de la Cour, tout tribunal civil et/ou administratif saisi d'une requête en exception déclinatoire *ratione materiae* doit se prononcer immédiatement et ne peut obliger les parties à attendre à la fin d'un procès pour connaître le sort qu'il réserve à une requête en exception déclinatoire, surtout, comme le précise l'article 164 C.P.,

¹² 2010 QCCA 821.

¹³ 2007 QCCA 1005.

¹⁴ AZ-96021520 du 31 mai 1996.

que ce moyen peut être fait en tout état de cause, donc décidé avant que jugement sur le fond soit rendu.

[150] Même si ce n'est pas la première fois que le soussigné doit rendre jugement suite à une requête en irrecevabilité portant sur son défaut allégué de compétence¹⁵, il n'y a pas de précédent rendu en vertu du *Règlement* pour les questions soulevées à la lumière de la preuve de ce dossier par les présentes requêtes en irrecevabilité.

[151] Le Tribunal d'arbitrage note être en présence d'un entrepreneur qui ne détenait aucune licence de la Régie du Bâtiment.

[152] Dans une lettre datée du 30 août 2013 (pièce B-4), la Régie du Bâtiment écrit :

Nous tenons à vous informer que M. Mario Di Palma n'a jamais détenu de licence avec notre organisme en 2006, 2007 et 2008.

[153] La fiche d'informations générales de l'entrepreneur produite par Plans de Garantie ACQ – pièce A-8 donne vis-à-vis RBQ : 0000-0000.

[154] Plans de garantie ACQ et Qualité Habitation ont représenté à l'audience que Qualité Habitation ne procédait à aucun tri, que Qualité Habitation et Plans de garantie ACQ n'avaient aucune discrétion, ne rendaient aucune décision quant au choix du plan de garantie obligatoire et réglementaire ou du plan de garantie seulement conventionnel, que le tri se faisait par la Régie du Bâtiment qui émettait la licence, puis l'entrepreneur se *magasinait* un plan de garantie.

[155] Vu les conclusions de la présente décision, le soussigné se gardera de commenter ces représentations, ou d'en faire un parallèle avec le *Règlement*, mais se pose la question - dans le présent dossier, peut-on invoquer un choix dicté par la Régie du Bâtiment dans le cas d'un entrepreneur qui n'est titulaire d'aucune licence émise par la Régie du Bâtiment?

[156] Le Syndicat a raison de plaider que le soussigné ne peut se baser sur un dépliant explicatif du *Règlement* émis par la Régie du Bâtiment et qu'il doit se référer au *Règlement* lui-même; dans *Construction Lortie c. La Garantie des Bâtiments résidentiels neuf L'Association provinciale des Constructions d'Habitations du Québec*¹⁶, l'honorable Marc Lesage de la Cour supérieure écrit :

[44] Le Tribunal ajoute que la loi n'est pas modifiée par un document explicatif. D'ailleurs, dans tout document explicatif sur une loi, il est généralement mentionné de référer à la loi.

[157] Il faut donc se référer à la Loi et au *Règlement*.

[158] Dans l'arrêt *Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Plastiques Simport Ltée*¹⁷, la Cour d'appel note :

¹⁵ *Raymond Sauvé c. Groupe Allogio et La Garantie Habitation du Québec*, SORECONI 120806001, 5 octobre 2012, Me Roland-Yves Gagné, arbitre.

¹⁶ 2009 QCCS 1941.

¹⁷ 2007 QCCA 160.

[43] [...] Or, le législateur n'est pas censé se contredire : au contraire, le principe de la cohérence de la loi et du règlement s'impose comme une règle cardinale de leur interprétation. [...]

[159] Le professeur et auteur, Pierre-André CÔTÉ dans *Interprétation des lois*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1999, p. 367, invite à privilégier une approche qui ne dissocie pas une interprétation de son contexte :

[...] Rappelons simplement que les études dans le domaine de la sémantique démontrent que les mots du langage n'acquièrent leur sens véritable que lorsqu'ils sont insérés dans un contexte. C'est le contexte (ce qui comprend particulièrement l'objectif de la communication) qui précise le sens des mots et des phrases. Une interprétation qui dissocie la formule légale de son contexte global d'énonciation risque de conduire à des absurdités.

[160] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* donne une définition à « entrepreneur » qui est différente de la définition d'« entrepreneur » qui apparaît à la *Loi sur le Bâtiment*.

[161] Le but visé par le *Règlement* est la protection du Bénéficiaire. Vu l'absence de précédents, le Tribunal d'arbitrage a cherché à voir comment d'autres règlements, visant la protection du public visé par ces règlements, avaient défini les parties au contrat visé par ces lois et règlements.

[162] La particularité du *Règlement* en cause par rapport à d'autres lois et règlements visant à protéger le public est qu'il définit l'Entrepreneur, non seulement par les prestations ou services qu'il offre au public, mais aussi comme un détenteur d'une licence, alors même que les lois soumises à la juridiction de l'Office de la protection du consommateur protègent les obligations du consommateur ou du client, que le commerçant soit détenteur ou non d'une licence.

Loi sur le Bâtiment chapitre B-1.1

INTERPRÉTATION

7. Dans la présente loi, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«**entrepreneur**»: une personne qui, pour autrui, exécute ou fait exécuter des travaux de construction ou fait ou présente des soumissions, personnellement ou par personne interposée, dans le but d'exécuter ou de faire exécuter, à son profit de tels travaux;

Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (chapitre B-1.1, r. 8)

SECTION I

INTERPRÉTATION

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«**entrepreneur**»: une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, pour un bénéficiaire

des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le présent règlement;

[163] L'article 7 du *Règlement* est à l'effet que le plan de garantie obligatoire couvre les obligations de l'entrepreneur, donc tel que défini dans le *Règlement*, donc l'entrepreneur titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, pour un bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le présent règlement

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

[164] À titre de comparaison, l'Office de la protection du consommateur est responsable de l'application de quatre lois. Or, contrairement au *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, aucune d'elle ne spécifie que seul les contrats conclus avec un titulaire de permis sont couverts par la protection réglementaire - :

[164.1] Loi sur la protection du consommateur c. P-40-1 et Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur chapitre P-40.1, r. 3;

[164.2] Loi sur le recouvrement de certaines créances chapitre R-2.2;

[164.3] Loi sur les arrangements préalables de services funéraires et de sépulture chapitre A-23.001

[164.4] Loi sur les agents de voyages chapitre A-10 et Règlement sur les agents de voyages chapitre A-10, r. 1

[165] À titre de comparaison, le Règlement sur les agents de voyages, définit le client comme

toute personne bénéficiant des services touristiques de la part d'un agent de voyages, excluant tout fournisseur direct ou indirect d'un agent de voyages

mais le même Règlement sur les agents de voyages ne définit pas l'agent de voyages, la définition étant donc la même que dans la Loi sur les agents de voyages

2. Aux fins de la présente loi, est un agent de voyages toute personne, société ou association qui, pour le compte d'autrui ou de ses membres, effectue ou offre d'effectuer l'une des opérations suivantes ou fournit ou offre de fournir un titre pour l'une de ces opérations:

a) la location ou la réservation de services d'hébergement;

b) la location ou la réservation de services de transport;

c) l'organisation de voyages.

[166] On ne peut que conclure que le Législateur a restreint les bénéfices du *Règlement* au bénéficiaire qui a conclu un contrat avec un entrepreneur titulaire d'une licence émise par la Régie du Bâtiment accrédité par un Administrateur d'un plan de garantie au sens du *Règlement*, même si une certaine souplesse basée sur l'équité peut être appliquée en vertu de l'article 116 du *Règlement*, par exemple,

[166.1] dans l'affaire *Crina Duca & Dan Dumistrecu et Condominiums ELM 357 Inc. et la Garantie Abritat*¹⁸ la licence fut émise par la Régie du Bâtiment quatre jours après la signature du contrat de vente avec le Bénéficiaire et la licence était en vigueur quand ce dernier avait versé des acomptes;

[166.2] dans l'affaire *Domaine Mon Voisin Le Castor Inc. et 9027-8525 Québec Inc. et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*¹⁹ quand l'Entrepreneur a tardé à se faire accréditer (voir les faits particuliers de l'affaire)

[35] [...] De plus, le tribunal tient à préciser qu'en l'espèce les faits exceptionnels mis en preuve justifient également de faire appel à l'équité et ce, selon l'article 116 du *Règlement*. En effet, cet article permet à l'arbitre d'intervenir lorsque l'application du *Règlement* conduirait, en raison des faits exceptionnels ou uniques, à un résultat inéquitable. Or, en l'espèce il est très clair que l'Entrepreneur a fait des représentations expresses à la Bénéficiaire, soit que la maison à construire serait protégée par le Plan de garantie de l'Administrateur. Cela était alors l'attente raisonnable et légitime de la Bénéficiaire. L'Entrepreneur a ensuite perçu de la Bénéficiaire le montant requis à ce titre mais ne l'a pas remis à l'Administrateur, avant que la Bénéficiaire ne formule une demande spécifique à cet effet. Ainsi, la non-application du *Règlement* serait, dans les circonstances en l'espèce, tout à fait inéquitable. Il est vrai que l'iniquité résultera de la conduite injustifiable de l'Entrepreneur et non celle de l'Administrateur.

[167] Le Syndicat plaide que, puisque le *Règlement* est d'ordre public, si son bâtiment résidentiel est neuf, comme il l'allègue, le bâtiment est couvert par le plan de garantie obligatoire même si l'entrepreneur n'était pas titulaire d'une licence d'entrepreneur général et qu'il n'a pas été accrédité par un Administrateur tel que défini par le *Règlement*, donc

[167.1] même si l'Entrepreneur n'entre pas dans la définition d'Entrepreneur prévu au *Règlement*,

«entrepreneur»: une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, pour un bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le présent règlement

¹⁸ 27 novembre 2013, CCAC S13-073101-NP, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

¹⁹ 23 novembre 2009, GAMM 2009-10-004, Me Jeffrey Edwards, arbitre; demande de révision judiciaire rejetée par *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Edwards* 2010 QCCS 6578 (Hon. juge Michel Delorme).

[167.2] même si le Syndicat n'est donc pas un Bénéficiaire au sens du *Règlement* puisque le Bénéficiaire est défini comme une personne ayant signé un contrat avec un entrepreneur titulaire d'une licence, tel que défini par le *Règlement*,

«bénéficiaire»: une personne, une société, une association, un organisme sans but lucratif ou une coopérative qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf et, dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise, le syndicat de copropriétaires.

[167.3] même si Plans de garantie ACQ qui a accrédité Di Palma n'est pas un administrateur au sens du *Règlement*

«administrateur»: une personne morale autorisée par la Régie du bâtiment du Québec à administrer un plan de garantie ou un administrateur provisoire désigné par la Régie en vertu de l'article 83 de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1);

alors que Di Palma n'était pas un entrepreneur au sens du *Règlement*, que le Syndicat n'a pas conclu avec un entrepreneur au sens du *Règlement* un contrat pour les parties communes du bâtiment détenu en copropriété divise, et que cet entrepreneur, qui n'en est pas un au sens du *Règlement*, n'a pas été accrédité par un administrateur au sens du *Règlement*.

[168] Après de nombreuses, profondes et mûres analyses et réflexions, vu la preuve et le droit applicable, le Tribunal d'arbitrage soussigné se doit de conclure qu'il n'a pas la compétence légale en vertu de l'article 106 du *Règlement* pour trancher les questions mentionnées aux paragraphes [141] et [142] soumises ou soulevées par le Syndicat et qu'il doit accueillir les requêtes en irrecevabilité quant à sa compétence.

[169] La compétence exclusive du soussigné est établie à l'article 106 du *Règlement* qui suit l'article 35 :

35. 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 [...]

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.

Peut demander l'arbitrage, toute partie intéressée:

1° pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur; [...]

cependant, le Syndicat n'est pas un bénéficiaire au sens du *Règlement* et au sens des articles 35 et 106 du *Règlement* puisque l'entrepreneur Mario Di Palma n'est pas un Entrepreneur au sens du *Règlement*, qui plus est, aucun administrateur au sens du *Règlement* ne l'a accrédité, donc :

- il y a absence d'un différend portant sur la réclamation d'un bénéficiaire au sens du *Règlement* et
- le soussigné n'a pas la compétence pour trancher le différend qui n'est pas un différend au sens des articles 35 et 106 du *Règlement*, en l'absence d'un bénéficiaire au sens du *Règlement* et en l'absence du consentement des parties.

[170] Considérant

[170.1] la preuve et les dispositions expresses du *Règlement* qui est d'ordre public,

[170.2] que l'entrepreneur n'est pas titulaire d'une licence émise par la Régie du Bâtiment,

[170.3] l'absence d'une accréditation d'un Plan de garantie obligatoire de l'Administrateur prévue au *Règlement* cautionnant les obligations de cet entrepreneur,

[170.4] subsidiairement, qu'aucune preuve à l'audience n'a démontré des représentations par l'entrepreneur ou par un administrateur d'un Plan de garantie obligatoire en vertu du *Règlement* que l'immeuble et les unités de copropriété étaient garantis par un plan de garantie obligatoire en vertu du *Règlement*, et que

[170.5] que la compétence du soussigné est aussi d'ordre public,

le Tribunal d'arbitrage soussigné doit conclure que le *Règlement*, seule base légale lui donnant compétence faute de consentement unanime des parties de soumettre le dossier à l'arbitrage, ne peut lui donner compétence.

[171] La définition du terme « *entrepreneur* » est sans équivoque dans le *Règlement*.

[172] En l'espèce, le Syndicat demande d'ajouter un critère non prévu au *Règlement* dans le but de donner juridiction ou compétence au Tribunal d'arbitrage soussigné mais le soussigné n'a aucune base factuelle et/ou légale pour conclure qu'il doit rendre explicite ce qui serait, aux yeux du Syndicat, implicite dans le texte du *Règlement*²⁰, et de conclure qu'il a compétence comme arbitre dans le présent dossier en vertu du *Règlement*.

[173] Il n'est pas implicite dans le *Règlement* que l'arbitre, dont la compétence lui est attribuée par le *Règlement*, jouit d'une compétence quand l'entrepreneur au sens de la *Loi sur le Bâtiment* n'est pas un entrepreneur au sens du *Règlement*, soit qu'il n'est pas titulaire d'une licence, et qu'il n'a fait l'objet d'aucune accréditation au sens du *Règlement*.

²⁰ Côté, op.cit., p. 318, paragraphe 1046.

[174] Le pouvoir d'adopter des règlements pour la mise en œuvre de la *Loi sur le Bâtiment* est donné à la Régie du Bâtiment et le Tribunal d'arbitrage soussigné n'a pas ce pouvoir pour, entre autres, changer la définition d' « entrepreneur » au *Règlement* et, suite à ce changement de définition, ordonner une accréditation prévue au *Règlement*, dans le but de se donner une compétence légale pour trancher un différend.

[175] La compétence d'attribution étant d'ordre public, le soussigné ne peut s'attribuer une compétence que le Législateur ne lui a pas attribuée et à laquelle, puisqu'il préside un tribunal d'arbitrage, toutes les parties au présent dossier n'ont pas consenti.

[176] Le Syndicat a demandé que le soussigné fasse appel à l'équité prévue à l'article 116 du *Règlement*.

[177] Dans l'affaire *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*²¹, l'honorable juge Michèle Monast écrit :

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du *Règlement* et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie.

[76] L'équité est un concept qui fait référence aux notions d'égalité, de justice et d'impartialité qui sont les fondements de la justice naturelle. Dans certains cas, l'application littérale des règles de droit peut entraîner une injustice. Le recours à l'équité permet, dans certains cas, de remédier à cette situation.

[77] Les propos tenus par la professeure Raymonde Crête dans un article récent permettent de mieux saisir la nature et les limites du pouvoir de l'arbitre en matière d'équité:

« PRELIMINARY REMARKS ON THE CONCEPT OF EQUITY

7. For a better understanding of the scope of the equitable remedies that are provided by the legislation, it is important to shed some light on the foundational concept of equity.⁷ According to its first accepted understanding, equity refers to the notions of equality, fairness, and impartiality, which are associated with the standards of natural justice.⁸ In this broad sense, the concept of "equity" encompasses all the institutions and rules of law designed to attain the objective of justice.

8. In certain circumstances, the application of the rules of substantive law can, due to their general nature, result in injustice. They are sometimes incapable of capturing the complex reality of life in society.⁹ For the purposes of preventing injustice, "equity", in a more restricted sense, leads judicial authorities to override or supplement the strict rules of law by taking into account the particular circumstances of each case.¹⁰ One author refers to

²¹ 2007 QCCS 4701.

these overriding and supplementary functions of "equity" in the following terms: "an opposition to the rigidity of the law, of the 'strict law'".¹¹

[...] 11. [...] As mentioned by Philippe Jestaz, the auxiliary function of equity is possible, "when the legislator refuses to give a precise command and leaves in the hands of the judges the task of preceding individual treatment (within certain legal limits)." [CRETE, Raymonde: «Dealing with Unfairness: Some observations on the Role of the Courts in Designing a Fair Solution», (2003) 36 U.B.C.L. Rev.519-540].

[178] Pour reprendre les termes de la dernière phrase citée, le Législateur n'a pas refusé de donner des instructions précises pour les laisser entre les mains du juge : faute de compétence attribuée par le Législateur ou de consentement unanime des parties qui peut donner compétence à un arbitre, le soussigné ne peut pas interpréter le *Règlement* dans le sens désiré par le Syndicat puisqu'il n'a aucune compétence pour faire appliquer ce *Règlement* dans le présent dossier, ni pour faire appel aux principes de justice naturelle pour s'attribuer une compétence que le Législateur ne lui attribue pas.

[179] Malgré tous les pouvoirs qui sont dévolus à l'arbitre en vertu du *Règlement* et selon la jurisprudence à cet effet²², le Tribunal d'arbitrage soussigné n'a pas la compétence lui permettant d'interférer dans les questions à trancher au fond dans ce dossier.

[180] A la fin de son délibéré, le Tribunal d'arbitrage soussigné a pris connaissance d'une décision relativement récente (17 juin 2013) dans l'affaire *Daigle c. Le Marquis Concept et La Garantie Habitation du Québec*²³, dans laquelle notre collègue, Claude Dupuis, arbitre, rejette une réclamation qui était concurremment devant la Cour supérieure en écrivant que *la condition de base pour l'application du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs réside sur le fait qu'un entrepreneur soit accrédité* (note : les faits sont différents de ceux qui sont devant le soussigné):

²² Voir, par exemple, *Garantie habitation du Québec inc. c. Lebire* J.E. 2002-1514 (Hon. juge Jacques Dufresne) : 97. 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 : «Un arbitre statue conformément aux règles de droit ; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.» 98. 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. ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Décarie* 2006 QCCS 907 (Hon. juge Gilles Hébert) : [26] En équité et à l'égard de Charles qui s'est toujours conformé aux directives de l'APCHQ, l'arbitre juge bon de rappeler à la Garantie que l'entrepreneur a souscrit un engagement qui a causé problème et qui peut encore causer problème et il rappelle à la Garantie son devoir moral d'intervenir. [27] Le but de la Loi sur le bâtiment et du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est d'assurer que l'acquéreur d'une maison neuve auprès d'un entrepreneur faisant partie de l'APCHQ a une assurance que la maison neuve sera en bon état. Il serait naïf de croire que le prix de vente établi par un entrepreneur ne tient pas compte des coûts reliés au contrat de Garantie. [28] Le tribunal conclut que l'arbitre a exercé une certaine discrétion en faisant appel à l'équité comme la loi le lui permet et il n'a pas excédé sa juridiction.

²³ GAMM 2012-08-033, 17 juin 2013.

[69] Le contrat préliminaire signé le ou vers le 25 mars 2011 entre les bénéficiaires et l'entrepreneur fait totalement abstraction du plan de garantie. [...]

[73] [...] il s'agit d'un règlement d'ordre public, et tout consommateur le moindrement averti doit s'informer lors de l'achat auprès d'un fournisseur des conditions minimales de la garantie du produit. [...]

[85] Le soussigné rappelle que la condition de base pour l'application du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* réside sur le fait qu'un entrepreneur soit accrédité.

[87] [...] cette même réclamation de 50 000 \$ de la part des bénéficiaires est toujours présente à la Cour supérieure [...]

[181] L'article 11 de la *Loi sur le bâtiment* stipule :

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

[182] Faute de compétence, le Tribunal d'arbitrage soussigné n'est pas le for compétent pour traiter des *obligations autrement imposées à une personne visée par la présente loi* dont il est question à l'article 11 de la *Loi sur le Bâtiment*, à supposer que des obligations inexécutées existent de part et/ou d'autres, ce dont le soussigné n'a pas compétence de se prononcer.

[183] Comme le rappelait récemment notre collègue Me Michel A. Jeannot, arbitre, dans l'affaire *Borrelli c. Le Groupe Platinum Construction 2001 Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*²⁴,

[62] Le Tribunal d'arbitrage a été créé par le Règlement sur les plans de garantie pour en assurer l'application. Il ne peut décider de litige qui relève de l'application d'autres Lois, même s'il peut penser que d'autres Lois pourraient s'appliquer auprès au présent litige; [...]

[64] À titre d'arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie à trancher tout différend découlant des plans de garantie^[3];

[65] Bien que ceci inclus toute question de faits, de droit et de procédures, les éléments de la présente Décision doivent prendre souche dans le plan de garantie.

[184] Notons aussi les commentaires de l'honorable juge Johanne Mainville, j.c.s, dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot*²⁵,

[63] Il est clair des dispositions de la *Loi* et du *Règlement* que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au *Code civil du Québec*. Il est clair également que la garantie prévue à la *Loi* et au *Règlement* ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un bénéficiaire,

²⁴ CCAC S11-051701-NP, 5 septembre 2013. Renvoi [3] Article 83.1 de la Loi.

²⁵ *Garantie Habitation du Québec inc c. Jeannot*, 2009 QCCS 909.

notamment en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

[185] La présente décision ne porte que sur le présent dossier, vu la preuve et le droit applicable; elle ne porte que sur la compétence du Tribunal d'arbitrage en vertu du *Règlement* et non sur le fond de la réclamation du Syndicat, sans que cette affirmation ne puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre quant au fond.

FRAIS

[186] Vu la preuve, vu le droit applicable, vu la conclusion à laquelle il en arrive, le soussigné adjuge les frais de la façon qui suit.

[187] Le ou vers le 15 juillet 2013 les parties ont décidé de régler hors cours une procédure à la Cour supérieure d'une partie visant à suspendre le présent arbitrage, les parties ayant donc conclu de reconnaître au soussigné la compétence pour décider de sa propre compétence (voir le paragraphe [136] de cette décision).

[188] Est accessoire à la compétence acceptée par les parties de décider de sa propre compétence, la compétence du soussigné d'adjuge selon les circonstances les frais suite à une décision sur sa compétence. La compétence d'adjuge les frais selon les circonstances n'a pas été contestée lors des audiences.

[189] Par chèque daté du 4 juin 2013, le Syndicat a versé au greffe du CCAC une provision pour frais de 250.00\$ plus les taxes (284.81\$).

[190] Le Tribunal d'arbitrage soussigné considère qu'il y a lieu de limiter les frais du Syndicat à ce montant et de condamner Plans de Garantie ACQ, Garantie Habitation du Québec et Mario Di Palma au surplus des frais de l'arbitrage, conjointement et solidairement.

[191] De l'avis des parties, et du soussigné, il n'y avait aucun précédent connu concernant les questions soumises par l'objet des requêtes en irrecevabilité.

[192] Le soussigné ne peut pas conclure que l'absence de précédent signifie, absence de bonne foi à la demande d'arbitrage du Syndicat.

[193] Le soussigné considère qu'il n'appartient pas au Syndicat d'assumer tous les frais de l'avancement du droit dans le domaine de la construction résidentielle en général, considérant, dans ce dossier en particulier,

[193.1] l'absence de précédent;

[193.2] la bonne foi du Syndicat.

[194] Considérant les faits particuliers de cette cause, considérant les points de droit et les motifs ci-haut exprimés, le soussigné

[194.1] condamne le Syndicat à payer les frais d'arbitrage limités à 250.00\$ plus les taxes (284.81\$) déjà versés au CCAC et rejette sa réclamation quant aux frais de son expert et

[194.2]condamne les Plans de garantie ACQ, Garantie Habitation du Québec et Mario Di Palma conjointement et solidairement au paiement des frais d'arbitrage dans ce dossier pour tout montant supérieur à 250.00\$ plus les taxes 284.81\$, exception faite des frais de l'expert du Syndicat.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

ACCUEILLE les requêtes en irrecevabilité de Plans de Garantie ACQ, Garantie Habitation du Québec et Mario Di Palma;

DÉCLINE SA COMPÉTENCE sur le différend quant au fond de la demande d'arbitrage du Syndicat « Les Copropriétaires du OXXFORD » déposée au greffe du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 15 mars 2013 et **REJETTE** la demande d'arbitrage du Syndicat « Les Copropriétaires du OXXFORD », sauf à se pourvoir devant le tribunal compétent, à supposer qu'il ait un recours fondé, sujet aux règles de droit et de la prescription civile;

CONDAMNE le Syndicat « Les Copropriétaires du OXXFORD » aux frais d'arbitrage du présent dossier, limités à 250.00\$ plus les taxes (284.81\$) déjà versés au CCAC et **REJETTE** sa réclamation quant aux frais de son expert, vu le sort de sa demande d'arbitrage;

CONDAMNE Plans de Garantie ACQ Inc., Garantie Habitation du Québec Inc. et Mario Di Palma, conjointement et solidairement, aux frais d'arbitrage du présent dossier, moins la somme de 250.00\$ plus les taxes (284.81\$).

Montréal, le 7 janvier 2014



M^e ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Procureurs :

Syndicat « Les Copropriétaires du Oxxford »
Se représente seul

Me Jacques Cyr
Crochetière Pétrin

Pour : Mario Di Palma

Me Jean-Raymond Paradis

Pour : Plans de Garantie ACQ Inc.
et Garantie Habitation du Québec Inc

Autorités citées :

La Corporation McKesson Canada c. Martin Losier 500-09-014166-045.

Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal 12 juillet 2013, Cour d'appel, 2013 QCCA 1211.

Syndicat des copropriétaires 2863@2867 Pierre-Bernard c. Espaces Harmoniks Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. 22 juin 2012, CCAC, S12-011601-NP, Me Roland-Yves Gagné, arbitre.

Polyi c. Constructions G.S. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc 20 juin 2006, GMM 095021, Claude Dupuis, arbitre.

Champagne c. Le Groupe Lagacé Habitations Ltée et la Garantie Qualité Habitation Inc. 23 juillet 2007, SORECONI 070402001, Alcide Fournier, arbitre.

Pierre-André CÔTÉ *Interprétation des lois*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1999.

Dell Computer Corp. C. Union des consommateurs (2007) 2 R.C.S. 801.

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725 du 15 décembre 2004.

La Garantie habitation du Québec inc. c. Lebire J.E. 2002-1514 (Hon. juge Jacques Dufresne).

Thibault et al. c. Entreprises E. Chainé et al. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ 19 mars 2012, CCAC 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.

Gignac c. Marcotte 2010 QCCA 821.

Ladouceur c. Canada (Procureur général) 2007 QCCA 1005.

Commission Scolaire Katimavik c. Tribunal des Droits de la Personne AZ-96021520 du 31 mai 1996.

Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Plastiques Simport Ltée, 2007 QCCA 160.

Construction Lortie c. La Garantie des Bâtiments résidentiels neuf L'Association provinciale des Constructions d'Habitations du Québec 2009 QCCS 1941.

Crina Duca & Dan Dumistrecu et Condominiums ELM 357 Inc. et la Garantie Abrisat 27 novembre 2013, CCAC S13-073101-NP, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

Domaine Mon Voisin Le Castor Inc. et 9027-8525 Québec Inc. et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ 23 novembre 2009, GMM 2009-10-004, Me Jeffrey Edwards, arbitre;

demande de révision judiciaire rejetée dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Edwards* 2010 QCCS 6578 (Hon. juge Michel Delorme).

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Décarie 2006 QCCS 907 (Hon. juge Gilles Hébert).

Daigle c. Le Marquis Concept et La Garantie Habitation du Québec GAMM 2012-08-033, 17 juin 2013, Claude Dupuis, arbitre.

Borrelli c. Le Groupe Platinum Construction 2001 Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, CCAC S11-051701-NP, 5 septembre 2013, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot 2009 QCCS 909 (Hon. Juge Johanne Mainville).

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis 2007 QCCS 4701 (Hon. juge Michèle Monast).

Construction Lortie inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc 2009 QCCS 1941 (Hon. Juge Marc Lesage).

Rénovation Marc Cléroux inc. c. Société pour la résolution des conflits inc. (Soreconi) 2007 QCCS 1116 (Hon. Juge Gilles Hébert).