

---

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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **CCAC**

---

**ENTRE :** **CINDY ROE & FRANCIS VINCENT ;**  
(ci-après les« **Bénéficiaires** »)

**ET :** **LES CONSTRUCTIONS VAUBEC INC. ;**  
(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

**ET :** **GARANTIE QUALITÉ HABITATION ;**  
(ci-après l'« **Administrateur** »)

**Dossier CCAC : S17-032201-NP**

---

**Décision**

---

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour l'Entrepreneur : Me Mathieu Lacelle

Pour les Bénéficiaires : Me Katheryne Desfossés  
Me Stéphane Gauthier

Pour l'Administrateur : Me Jean-Raymond Paradis

Date de l'audition : 19 décembre 2017

Date de la Décision : 29 mai 2018

**Identification complète des parties**

Bénéficiaires :

Madame Cindy Roe  
Monsieur Francis Vincent  
742, Le Géant  
Montréal (Québec) J0P 1Z0

Et leurs procureurs :

Me Katheryne Desfossés  
Me Stéphane Gauthier  
Cain Lamarre  
330, rue Cormier, bureau 201  
Drummondville (Québec) J2C 8B3

Entrepreneur :

Les Constructions Vaubec Inc.  
165, Royal, C.P. 426  
Les Coteaux (Québec) J7X 1M9

Et leur procureur :

Me Mathieu Lacelle  
Bélanger Sauvé  
5, place Ville-Marie, bureau 900  
Montréal (Québec) H3B 2G2

Administrateur :

Garantie Qualité Habitation  
9200, boul. Métropolitain Est  
Montréal (Québec) H1K 4L2

Et leur procureur :

Me Jean-Raymond Paradis  
Bélanger Paradis  
9200, boul. Métropolitain Est  
Montréal (Québec) H1K 4L2



**Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de CCAC le 27 mars 2017 ;

**Valeur en litige**

Classe V, valeur supérieure à 60 000 \$ ;

**Extraits pertinents du Plumitif**

2017.03.21	Réception des demandes d'arbitrage par le greffe du CCAC
2017.03.27	Notification d'arbitrage transmise aux parties et nomination de l'arbitre
2017.04.03	Demande de suspension de la part du procureur des Bénéficiaires — en analyse des conclusions des décisions avec les experts
2017.04.03	Comparution de Me Jean-Raymond Paradis (Bélanger Paradis pour l'Administrateur et acquiescement à la demande de suspension Comparution de Me Mathieu Lacelle (Bélanger Sauvé) pour l'Entrepreneur Les Constructions Vaubec Inc.
2017.06.06	LT aux parties : disponibilités pour fixer appel conférence/conférence de gestion
2017.06.26	LT aux parties : confirmation date et heure de l'appel conférence/conférence de gestion
2017.07.05	Appel conférence/conférence de gestion et transmission subséquente du procès-verbal aux parties
2017.08.30	Appel conférence/conférence de gestion et transmission subséquente du procès-verbal aux parties et décision interlocutoire sur moyens préliminaires
2017.12.04	Réception de pièces additionnelles (rapport d'expert) par le procureur de l'Administrateur en vue de l'audience
2017.12.07	Réception de pièces additionnelles (rapports d'expert) par les procureurs des Bénéficiaires en vue de l'audience
2017.12.13	Appel conférence/conférence de gestion et transmission subséquente d'une ordonnance procédurale aux parties
2017.12.14	Réception d'un inventaire des pièces modifiées pour l'Administrateur
2017.12.18	Échange avec les parties : confirmation endroit, salle et heure de l'enquête et audition
2017.12.19	Enquête et audition du 19 décembre 2017 (chez Caïn Lamarre)
2018.05.29	Décision



## DÉCISION

### Mise en contexte

- [1] Avant d'amorcer l'analyse pour disposer du litige, il y a lieu de rappeler que le présent arbitrage se tient en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs B-1.1, r.8* (ci-après le « Règlement »). Bien que le tribunal puisse interpréter certaines dispositions d'autres Lois dans l'application de son mandat, c'est en vertu du Règlement qu'il doit déterminer les droits et obligations de chacun. Sa décision doit prendre sa source dans la règle de droit et s'appuyer sur la preuve soumise par les parties et au surplus, les tribunaux ont établi le caractère d'ordre public du Règlement. À cet effet, le tribunal réfère notamment aux propos de l'Honorable Pierrette Rayle qui s'exprimait pour la Cour d'appel du Québec sur cette question :

*« 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 qui souscrit par les bénéficiaires de la garantie ».*

- [2] Il convient de rappeler que les parties sont liées par un contrat de garantie dont les termes sont dictés par la Loi et le Règlement. À cet égard, il y a lieu de citer les dispositions pertinentes du 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.*

[...]

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

1. [...]

2. [...]

3. [...]

4. *La réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui est découvert dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil ;*



5. *la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncé, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.*

[3] Ainsi, la garantie trouvera application si l'Entrepreneur est en défaut de respecter ses obligations légales ou contractuelles, plus précisément si l'exécution des travaux est affectée de vices ou de malfaçons. Pour bien cerner ces notions, je me réfère aux définitions fournies, à titre de guide, par la Régie du bâtiment du Québec. Cet organisme est chargé, en vertu de la *Loi sur le bâtiment* de l'application du Règlement :

[3.1] Vices ou malfaçons : Travail mal fait ou mal exécuté compte tenu des normes qui lui sont applicables. Ces normes se trouvent dans les conditions contractuelles et les règles de l'art (voir ci-dessus la notion de « Règles de l'art »). Ces défauts d'exécution se distinguent des vices cachés ou des vices de conception, de construction ou de réalisation par leur degré de gravité : il s'agit de défauts mineurs.

[3.2] Vices cachés : Un vice caché est un défaut d'une chose telle qu'il la rend impropre à l'usage auquel elle est destinée, ou qui diminue tellement cet usage que l'acquéreur ne l'aurait pas achetée ou l'aurait achetée à moindre prix s'il en avait eu connaissance.

[3.3] Vices de construction : Désordre ou malfaçon portant sur la qualité technique du bien ou d'un élément d'équipement faisant indissociablement corps avec lui qui rendent le bien ou lesdits équipements impropres à leur destination normale ou affectent la solidité de l'ouvrage.

[3.4] Règles de l'art : Ensemble des techniques et pratiques de construction reconnues, approuvées ou sanctionnées. Ces règles ont un caractère évolutif, car les méthodes de construction, les équipements et les matériaux disponibles évoluent constamment. Elles trouvent notamment leurs sources dans les documents suivants :

[3.4.1] Les instructions ou guides fournis par les fabricants d'équipements ou de matériaux entrant dans la construction des immeubles ;

[3.4.2] Les normes ou standards publiés par les organismes de normalisation ;

[3.4.3] Les lois ou règlements contenant des prescriptions obligatoires relativement à l'ouvrage à construire ;



[3.4.4] Les publications scientifiques ou techniques utilisées à des fins d'enseignement des professions ou des métiers, ou servant à la diffusion du savoir le plus récent.

[4] Il ressort de l'ensemble de ces dispositions :

« Le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, mis en vigueur en vertu de la Loi sur le bâtiment, a été institué par le gouvernement du Québec afin de protéger les acheteurs et d'améliorer la qualité des constructions neuves.

Le Procureur général du Québec s'exprimait ainsi alors qu'il intervenait dans un débat concernant une sentence arbitrale rendue en vertu du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs où il avait été appelé :

« Les dispositions à caractère social de ce règlement visent principalement à remédier au déséquilibre existant entre le consommateur et les entrepreneurs lors de mésententes dans leurs relations contractuelles. En empruntant un fonctionnement moins formaliste, moins onéreux et mieux spécialisé, le système d'arbitrage vient s'insérer dans une politique législative globale visant l'établissement d'un régime complet de protection du public dans le domaine de la construction résidentielle. »

[5] C'est donc dans le cadre d'une relation fortement réglementée, dont le contenu est dicté par un règlement d'ordre public, que le présent tribunal est appelé à analyser le différend des parties à l'arbitrage.

[6] Dans le présent dossier, l'Administrateur s'est prononcé sur dix-huit (18) bâtiments comme suit (ci-après le « Collectif ») :

Dossier	Bénéficiaires	Adresse	Entrepreneur	Administrateur
S17-032101-NP	Marie-Hélène Auclair & Éric Lachance	264, Graham-Cooke, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S17-032102-NP	Caroline Gosselin & Steve Girard	266, Graham-Cooke, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S17-032103-NP	Martine Diotte & Steve Legault	239, Graham-Cooke, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S17-032104-NP	Jessica Fontaine & Marc-André Pépin	238, Graham-Cooke, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S17-032105-NP	Julie Decosse & Étienne Turcotte	234, Graham-Cooke, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S17-032106-NP	Michèle Richard & Claude Durocher	233, Graham-Cooke, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S17-032201-NP	Cindy Roe & Francis Vincent	742, Le Géant, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S17-032202-NP	Gaétan Jean	725, Le Géant, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S17-032203-NP	Christina Forster & Paul Grégory	402, du Golf, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S17-032204-NP	Lyne Daigneault & Marc-David Littler	397, Le Doral, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S17-032205-NP	Gabriel Arroyo	393, Le Doral, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S17-032206-NP	Brigitte Leclair & Patrice Laurin	391, Le Doral, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S17-032207-NP	Ariane Deslandes & Jonathan Garand	390, Le Doral, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation



S17-032208-NP	Francine St-Germain	531, Le Diable, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S17-032209-NP	Marie-Catherine Hamel & Pier-Luc Paré	543, Le Diable, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S17-032210-NP	Vanessa Leconte & Marc-Antoine Daigneault	721, Le Géant, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S17-032211-NP	Sylvie Pelletier & André Dubois	541, Le Diable, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation
S17-032902-NP	Lyne Daigneault & Marc-David Littler	395, Le Doral, St-Zotique	Les Constructions Vaubec Inc.	Qualité Habitation

- [7] Bien que l'Administrateur accepte qu'il y ait désordre, les Bénéficiaires contestent les moyens envisagés par l'Administrateur pour corriger la situation.
- [8] Il avait de plus été entendu et convenu qu'il y aurait pour ce Collectif qu'une seule et même enquête et audition et que l'ensemble de la preuve serait commune.
- [9] Concernant la réunion d'actions et bien que l'Administrateur ait accueilli la réclamation des Bénéficiaires, ces derniers ont porté la décision en arbitrage parce qu'ils contestent l'étendue des travaux de correction proposés. Le fardeau de la preuve repose donc sur eux, en application des dispositions contenues à l'article 2803 du Code civil du Québec (ci-après « C.c.Q. ») :

Article 2803

*Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.*

*Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.*

- [10] L'Administrateur plaide, d'autre part, qu'on doit laisser à l'Entrepreneur (et ici subsidiairement à l'Administrateur, caution des obligations de l'Entrepreneur) la possibilité, si besoin est, de corriger les problèmes selon la solution qu'il préconise puisqu'en application de l'article 2099 C.c.Q., il (l'Entrepreneur) a le libre choix de la méthode correctrice.
- [11] L'article 2099 C.c.Q. stipule en effet que :

Article 2099

*L'entrepreneur ou le prestataire de services a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution.*

- [12] Ce droit comporte toutefois, en corollaire, un certain nombre d'obligations, dont celle prévue à l'article 2100 C.c.Q. :



Article 2100

*L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.*

*Lorsqu'ils sont tenus du résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.*

- [13] Certes, le principe de l'autonomie de l'Entrepreneur dans le choix des méthodes doit recevoir une application rigoureuse lors de la construction d'une résidence, à défaut de quoi l'Entrepreneur serait entièrement soumis aux exigences, voir aux caprices, de son client au regard des moyens d'exécution de son contrat.
- [14] Toutefois, le Tribunal croit que des nuances doivent être apportées quand il s'agit d'effectuer des travaux correctifs requis à la suite de la découverte d'une malfaçon, d'un vice caché ou d'un vice de construction reconnu par l'Administrateur, comme c'est (en partie) le cas en l'espèce. Ainsi, lorsque le Tribunal est appelé à se prononcer sur les travaux correctifs appropriés pour répondre aux exigences des règles de l'art, il doit analyser la situation dans son ensemble considérant les droits et obligations de chacune des parties.
- [15] S'il y a des travaux de correction à effectuer, considérant la preuve offerte de part et d'autre, est-ce que les moyens envisagés par l'Administrateur pour corriger la situation permettront d'atteindre la performance attendue dans le respect du droit, du contrat, des règles de l'art et des usages du marché ?

**Mise en contexte**

Enquête commune

- [16] Il est fait référence à dix-huit (18) décisions par la Garantie Qualité Habitation (au sein du même projet/développement domiciliaire « Faubourg du Golf ») qui reconnaît la problématique en se fondant sur les rapports de Solroc qui, eux, ont vu chacune des (18) maisons bien que cette entreprise n'ait pas fait un (1) forage par immeuble (Solroc ayant, par contre, visité chacune des maisons qui font l'objet de leurs rapports).
- [17] Le développement domiciliaire « Faubourg du Golf » a été amorcé au cours de l'année 2010 par la mise en place des infrastructures souterraines et l'ouverture des rues.
- [18] Les premières constructions sont de fin 2010 et (surtout) à partir de 2011.



- [19] De nouvelles constructions se sont ajoutées dans les années subséquentes et d'autres s'ajoutent présentement, car, je crois comprendre, il y a encore des terrains vacants.
- [20] Plusieurs propriétaires ont observé un comportement de leur bâtiment résidentiel qu'ils considèrent anormal, d'une part par l'apparition de fissures dans les murs de fondation de béton de ciment et dans le gypse, parfois au sous-sol, parfois au rez-de-chaussée et d'autre part, par des portes qui ferment mal.

### **Sommaire des représentations**

- [21] Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici avec force de détails ce qui, tous azimuts, fut plaidé. Je ne reprendrai que les éléments ginglymes à mon processus décisionnel.
- [22] Il m'est soumis que pour chacun des bâtiments en litige, une preuve satisfaisante a été présentée me permettant ainsi de conclure à des décisions favorables pour les Bénéficiaires.
- [23] Selon l'Administrateur, il serait improbable et « *délicat* » (sic) d'ordonner en sus pour l'ensemble des bâtiments pour lesquels les désordres sont reconnus, des travaux de pieutage et de la mise en place d'une dalle structurale alors que les bâtiments n'ont pas fait l'objet de façon spécifique (et individuelle) d'une analyse à la fois géotechnique et en structure pour permettre de déterminer si effectivement, le pieutage et la dalle structurale sont tous deux requis (c.-à-d. est-ce qu'« *une dalle structurale devrait être, par la suite, nécessairement construite* ») (sic) et que subsidiairement les prestataires de services ont le libre choix des moyens d'exécution.
- [24] Tous l'admettent, les critères à appliquer sont ceux du vice majeur découlant de l'article 2118 C.c.Q. Toutefois, l'Administrateur a insisté sur le fait que la démonstration du critère de gravité nécessitant la construction (l'ajout) d'une dalle structurale n'a pas été faite.

### **JUGÉ**

- [25] Selon le tribunal et selon la preuve offerte, les terrains sont, et à divers niveaux, d'une capacité portante significativement insuffisante pour assurer la stabilité des fondations.
- [26] Le tribunal est saisi d'une demande d'application de la garantie pour vice majeur selon l'article 2118 C.c.Q., et ce, par l'intermédiaire de l'application du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.
- [27] Il ressort de la preuve factuelle et d'expert que les bâtiments des Bénéficiaires sont affectés de désordres. La question en litige est :



[27.1] Quel est le correctif qui assurera la pérennité des bâtiments (c.-à-d. pas où, quand ni comment adresser les correctifs, mais que doit-il être fait !)

[28] L'article 2118 C.c.Q. prévoit ce qui suit :

*« 2118. À moins qu'il ne puisse se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, est solidairement tenue de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol. »*

[29] En l'instance, il n'est aucunement contesté que les divers tassements constatés (et différentiels de tassements) résultent d'un vice du sol et plus précisément de la capacité portante du sol indigène en fonction du remblai.

[30] Il n'est pas nécessaire, selon la jurisprudence, de démontrer qu'il y a perte totale de l'immeuble, mais il est suffisant de démontrer qu'une perte partielle d'une partie importante de celui-ci puisse survenir. En l'espèce, certains des éléments structuraux de certains immeubles sont clairement affectés, et ce, du sous-sol jusqu'à l'étage pour ces bâtiments.

[31] Si la situation n'est pas maîtrisée, les résidences des Bénéficiaires seront irrémédiablement affectées par les conséquences du vice du sol. D'ailleurs, l'expert ayant été consulté au sujet des qualités de ce sol est d'avis que celui-ci ne comporte pas les qualités optimales requises pour supporter les bâtiments. En effet, il nous a été donné de constater un affaissement au-delà des normes acceptables et un affaissement possible ultérieur à des niveaux que seul l'expert des Bénéficiaires a cru opportun d'analyser et estimer suite à ses études de capacité de sol.

[32] De toute évidence, la preuve est indiscutable. Il est indéniable que les sols dans le quartier où sont construits l'ensemble des bâtiments qui font l'objet des présentes sont en partie responsable des désordres et ce, à la fois en raison de leur nature argileuse et de leur capacité portante maximale qui a été atteinte par le simple ajout de remblai (donc, avant construction de tout bâtiment).

[33] Le risque pour les propriétés des Bénéficiaires n'est pas hypothétique ; il est constaté. Le temps de consolidation (du désordre) de l'opinion de tous (bien que non précisément déterminé) n'est pas à terme et continuera pour encore selon certains (selon des études géotechniques consultées *proprio motu*) pour un minimum de 3,4 à 27 ans et un maximum de 34 à 270 ans.

[34] L'évolution est plus que probable et donc certaine. L'affaissement et les impacts de ces affaissements sur la destination de l'immeuble constituent ici une faute civile grave (lourde) alors qu'elle égale, dépasse ou dépassera selon les



projections (rapports et expertises consultées) les normes (affaissement total de 25 mm ou différentiel de 19 mm) du Code national du bâtiment qui, nous le savons, sont d'ordre public.

- [35] Demeurons constants avec le principe appelé de l'effet utile et qu'une disposition réglementaire (législative) ne peut être considérée comme simplement superflue ou dénudée de tout sens. Outre les désordres sur la structure d'un affaissement différentiel, il faut considérer les désordres aux raccordements d'utilité publique causés par les affaissements totaux. Les désordres affecteront sérieusement la pérennité du bâtiment et ceci risquera de rendre ce dernier impropre à l'usage auquel il est destiné.

### **Discussion concernant la nécessité (ou absence de) d'une dalle structurale**

- [36] Concrètement ici, les Bénéficiaires pour réussir devaient démontrer par une preuve prépondérante que les solutions préconisées par l'Administrateur ne sont pas conformes au Plan et n'auront pas vraisemblablement l'effet correctif recherché d'assurer selon l'article 10 du Règlement la réparation des vices, soit en l'occurrence stabiliser les bâtiments et éliminer les tassements différentiels qui dépassent les normes de 19 mm et 25 mm.
- [37] La question, selon l'Administrateur, n'est pas de retenir la solution qui serait idéale, mais bien de s'assurer de la conformité au Plan de la solution retenue, c.-à-d. celle qui réparera le vice. Concrètement, il ne s'agit donc pas de rechercher et de choisir la solution parfaite ni celle qui paraîtrait parfaitement satisfaisante, mais plutôt celle qui assurera la réparation du vice décelé. C'est là le sens et la portée de la garantie offerte par le Plan contre les malfaçons et les vices.
- [38] Ainsi, ce que les Bénéficiaires devaient démontrer est que les solutions retenues par l'Administrateur ne rencontrent pas les paramètres d'application du Règlement dans les circonstances.
- [39] L'Administrateur suggère que le rôle de l'arbitre est d'assurer la conformité des décisions de l'Administrateur, non de s'y substituer; pour intervenir, l'arbitre doit dans un premier temps avoir été convaincu de l'à-propos en vertu du Plan d'écarter comme mal fondé la décision de l'Administrateur.
- [40] Concrètement, toujours selon l'Administrateur, cela signifie que l'arbitre doit être convaincu au moyen d'une preuve prépondérante que les solutions retenues par l'Administrateur ne sont pas conformes au Plan en ce qu'elles ne débarrasseront pas l'immeuble du vice l'affligeant.
- [41] En outre, les experts entendus conviennent que la solution incluant la dalle structurale, même si elle est théoriquement valable, n'est pas généralement utilisée dans le domaine résidentiel. Selon l'Administrateur, de la choisir et de l'inclure au remède serait, dans les circonstances, superfétatoire.



- [42] Qu'en est-il de cette composante de solution ? Tout en préconisant de l'écartier comme n'étant pas nécessaires, tous acceptent que cette partie de solution soit techniquement réalisable et susceptible de produire l'effet escompté. La preuve prépondérante à mes yeux est à l'effet que, certes plus coûteuse, ce correctif assurerait la pérennité de l'ouvrage.
- [43] Les Bénéficiaires préconisent une solution qu'ils jugent meilleure que celles retenues par l'Administrateur. Leur solution, selon la preuve, rendrait l'immeuble non seulement stable, mais elle le retirerait pratiquement complètement de tout risque de vice constaté subséquemment.
- [44] Peut-être s'agit-il là d'une approche que l'Administrateur aurait théoriquement pu lui-même choisir en vertu du Plan, mais sauf erreur, la question relative aux coûts (\$) semble être le grand motivateur du refus de l'inclure au remède.
- [45] En l'espèce, je crois que la solution de l'Administrateur n'est ni conforme ni complète. En revanche, la preuve ne permet pas de nier la conformité « temporaire » au Plan de la solution retenue par l'Administrateur.
- [46] Dans les circonstances, j'estime donc, vu le rôle de l'arbitre et la preuve entendue, qu'il n'y a pas lieu d'écartier la solution d'une dalle structurale retenue par les Bénéficiaires, mais pour certains bâtiments seulement à savoir ceux qui connaissent un tassement différentiel important puisqu'alors, la stabilisation qui implique une mise à niveau créerait indubitablement des vides sous dalle qui ne peuvent qu'accroître, avec le temps de consolidation (alors que les fondations [le pourtour] lui demeurera stable).
- [47] S'il est vrai qu'une dalle structurale n'est généralement pas utilisée dans le domaine résidentiel, force nous est de constater que la situation pour le Faubourg du Golf (Saint-Zotique) est tout sauf « normale » et donc, nécessite un remède singulier qui est propre à cette situation.

### **Discussion sur le libre choix des moyens d'exécution**

- [48] Quant au contrat de service, il peut être d'ordre matériel ou intellectuel. En exécutant leur travail, les prestataires de service sont responsables de la qualité de ceux-ci puisque, en vertu de l'article 2099 C.c.Q., ils ont le libre choix des moyens d'exécution. Il n'existe pas, non plus, de lien de subordination entre le client et le prestataire de service (entre les Bénéficiaires d'une part et les Entrepreneurs/constructeurs d'autre part).
- [49] Les auteurs Lluellas et Moore écrivent que, contrairement aux subtilités de l'interprétation, la qualification des contrats relève d'une méthodologie assez simple. Ils s'expriment ainsi :



1047. [...] Le juge essaie de déterminer, tantôt le but qui a présidé à la convention, tantôt — en fait, le plus souvent — la prestation essentielle au cœur de l'entente. [...]

- [50] Lorsque plusieurs obligations se retrouvent dans le même contrat, il est donc fort important, pour sa qualification, de déterminer laquelle est la prestation essentielle et lesquelles sont accessoires. Pour ce faire, on peut examiner le contrat, mais également en rechercher le but qui peut ressortir de l'intention des parties lors de la négociation.
- [51] Sauf erreur, cet article est apparu au C.c.Q. en 1994. Dans ses commentaires, le ministre écrivait ceci :
- « Cet article est de droit nouveau. Il vise un meilleur équilibre entre les parties en assurant la protection du client sans imposer un fardeau trop lourd à l'entrepreneur. »*
- [52] Les Bénéficiaires peuvent donc avoir un certain droit de regard sur le déroulement des travaux effectués par l'entrepreneur ; ce dernier (l'Entrepreneur) conserve le libre choix des moyens d'exécution des travaux — ceci implique le choix de la main-d'œuvre et des matériaux, l'organisation des travaux, etc. Cette autonomie dans l'exécution des travaux a, d'une part, pour effet de refuser aux Bénéficiaires le droit de s'immiscer dans l'exécution des travaux et, d'autre part, de faire assumer la responsabilité de l'ouvrage à l'Entrepreneur. Rien de ceci ne proscrit l'identification par le tribunal des désordres et/ou sur l'étendue des possibles désordres prévisibles source des travaux proposés.
- [53] L'arbitre tranche le différend conformément aux règles de droit, ce qui s'étend également à l'équité lorsque les circonstances le justifient, et, sous réserve des limites imposées par le Règlement, il peut ordonner l'exécution d'un remède lorsque ce dernier fait l'objet du différend (toujours bien entendu sous réserve des limites imposées par le Règlement).
- [54] Je rappelle que l'ordonnance d'exécution est le mode normal et général d'exécution des obligations (art. 1601 et suivants C.c.Q.). Par ailleurs, il est inexact d'affirmer qu'en la matière, toute ordonnance d'exécution constitue une injonction au sens de l'article 751 C.p.c. (commentaires de la ministre de la Justice, SOQUIJ).
- [55] En l'espèce (et dans le cas présent), les parties ont convenu que relève de la compétence (exclusive) de l'arbitre désigné le pouvoir d'ordonner l'exécution en nature (ici la résolution) de tout différend portant sur les décisions de l'Administrateur concernant leurs réclamations.
- [56] La Cour d'appel dans l'arrêt *Nearctic Nickel Inc. c. Canadian Royalties Inc.* enseigne que les pouvoirs confiés à un arbitre dans une convention d'arbitrage (ou mieux encore, tel que pour le présent forum, un programme réglementaire qui est



d'ordre public) doivent être interprétés de façon large et libérale [2012 QCCA 385, par. 49], et donc que l'arbitre peut prononcer des « ordonnances de nature injonctive ».

- [57] Ces enseignements de la Cour d'appel sont clairs. Un arbitre peut prononcer des ordonnances de « nature injonctive », mais il faut que ce soit en lien avec le mandat qui lui est confié, lequel doit recevoir une interprétation large et libérale.
- [58] Depuis, le législateur a modifié le Code de procédure civile pour codifier en partie ce que la Cour d'appel avait déjà reconnu.
- [59] Sur ce, il est de longtemps reconnu qu'en lisant un texte législatif, on doit en outre présumer que chaque terme, chaque phrase, chaque alinéa, chaque paragraphe ont été rédigés délibérément en vue de produire un effet spécifique. Le législateur est économe de ses paroles : il ne « parle pas pour ne rien dire ». Ce principe, appelé principe de l'effet utile, est repris à l'article 41.1 de la Loi d'interprétation du Québec. Notons que dans l'arrêt *Subilomar Properties (Dundas) Ltd. c. Cloverdale Shopping Center Ltd.*, il a été ainsi énoncé par le juge Spence :

*« C'est évidemment un truisme qu'aucune législation, loi ou règlement, ne doit être interprétée de manière que certaines parties en soient considérées comme simplement superflues ou dénuées de sens [...]. »*

- [60] Ainsi, le pouvoir de l'arbitre en matière d'ordonnances est directement lié à sa compétence, laquelle est établie soit par Règlement, soit contractuellement ou encore décidée par celui-ci.
- [61] C'est pourquoi j'ai la compétence nécessaire pour me prononcer sur le différend entre les parties lequel portant sur des décisions de l'Administrateur concernant les questions en litige qui me furent soumises tels que définis (entre autres) au plan d'argumentation des parties.
- [62] Tel que préalablement repris *supra*, la limite que connaît la prérogative prévue à l'article 2099 C.c.Q. qu'est la nuisance qu'elle peut causer à l'entrepreneur dans sa libre exécution des travaux, mais ne fait pas obstacle à l'identification (de l'ensemble) des correctifs utiles ou nécessaires. Elle peut être exercée, dans certains cas, pour s'assurer notamment du respect des règles de l'art par l'entrepreneur tel que dans le cas présent la stabilisation « permanente » de la dalle. De manière générale, la surveillance, pour être appropriée, ne requiert qu'une volonté de s'assurer que l'Entrepreneur remplisse ses obligations. Une intervention justifiée par les circonstances qui entourent l'exécution des travaux n'empêche pas l'entrepreneur de demeurer le maître de l'œuvre et d'exercer son autonomie dans le choix de la méthode d'exécution et des matériaux. En d'autres termes, un différend sur l'étendue des travaux n'instaure en rien un lien de préposition ou de subordination à l'endroit de l'Entrepreneur, mais n'a que pour



but d'assurer la pérennité de l'ensemble des composantes importantes de l'immeuble. Non pas quand et comment faire les correctifs, mais « où » et « ce qui » est nécessaire comme correctifs.

- [63] Nous le savons, les règles de l'art et plus particulièrement le Code national du Bâtiment (qui nous savons aussi est d'ordre public) dictent qu'un bâtiment ne doit pas encaisser des tassements différentiels supérieurs à 19 mm et/ou des tassements totaux supérieurs à 25 mm.
- [64] Le soussigné a, à *proprio motu*, pris connaissance des rapports qui se sont penchés précisément sur les tassements. Les rapports sont des firmes GHD et Laboratoires d'expertises de Québec Ltée (LEQ) et leurs auteurs concordent : des tassements sont à venir et pour encore plusieurs années.
- [65] Considérant que les tassements ne sont pas encore terminés, qu'ils sont évolutifs, que ces tassements provoquent des désordres aux bâtiments : désordres qui peuvent être d'importance significative, considérant qu'en dépit qu'on me suggère que dans la courbe d'importance, les plus importants tassements ont *probablement* déjà eu lieu, on ne doit pas sous-estimer (bonifier) que cette dernière probabilité ne prenne pas en considération le rabattement possible de la nappe phréatique par l'aménagement paysager à venir (qui risque d'assurer une certaine recrudescence de ces tassements).

### **Les frais d'expertises et d'experts**

- [66] Les Bénéficiaires demandent que leur soient remboursés les frais d'expertises encourus à ce jour.
- [67] Nous savons que le Règlement prévoit que l'arbitre doit statuer (s'il y a lieu) quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes à être remboursées aux bénéficiaires/demandeurs lorsque ces derniers ont gain de cause total ou partiel.
- [68] Cette disposition réglementaire établit trois (3) critères de recevabilité au remboursement des frais d'expertise engagés. Il doit y avoir :
- [68.1] Gain de cause ;
- [68.2] Les frais réclamés doivent être raisonnables par rapport à la nature du problème ;
- [68.3] L'expertise doit avoir été utile.
- [69] De l'avis du tribunal, les expertises ont été très utiles à l'établissement des règles de l'art et (très) pertinentes au débat.



- [70] Selon l'avis du tribunal d'arbitrage, le(s) rapport(s) d'expertise des Bénéficiaires ont été pertinents et utiles pour avoir relevé avec raison et détails les désordres et leurs causes. C'est, entre autres, grâce aux rapport et témoignage de ces experts que la preuve des Bénéficiaires a été présentée de manière détaillée et qu'il fut expliqué pourquoi les normes applicables ne sont pas respectées et que les désordres importants sont tantôt présents et certains tantôt prévisibles. La preuve testimoniale de leurs experts sur ces questions, à l'audition, fut également déterminante.
- [71] Dans ces circonstances, vu l'utilité, la pertinence et le caractère raisonnable des coûts (toute proportion respectée), je suis d'avis que les Bénéficiaires ont droit à un remboursement des frais d'expertises, mais que ce remboursement doit être partiel et proportionnel — mes explications ici-bas.
- [72] Les expertises utilisées par les Bénéficiaires ont été préparées et confectionnées dans le cadre de plusieurs (2) recours.
- [73] Ces documents (comprendre les rapports) ont été utilisés dans le cadre :
- [73.1] Une instance civile, Cour Supérieure du district judiciaire de Beauharnois portant le numéro de dossier 760-17-004045-152 ;
  - [73.2] Le présent collectif regroupé de dix-huit (18) demandes d'arbitrage ainsi qu'un un collectif regroupé de trente-sept (37) demandes d'arbitrage à l'encontre de décisions de l'Administrateur « Raymond Chabot administrateur provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat » et pour lequel le soussigné est aussi l'arbitre président (et pour lesquelles les Bénéficiaires ont eu partiellement gain de cause).
- [74] Le soussigné est d'opinion qu'il serait inéquitable pour l'Administrateur à devoir assumer l'entièreté des frais d'arbitrage au profit des deux (2) autres « instances ». Pour cause, le soussigné (ayant d'ailleurs abordé cette question *viva voce* sans objection de quiconque en clôture d'audience) décide d'accorder les frais comme suit.
- [75] Puisqu'il y existe deux (2) instances/juridictions distinctes (arbitrage et tribunaux étatiques), le soussigné considère que le tribunal d'arbitrage ne condamnera les (2) administrateurs (puisque les Bénéficiaires ont aussi eu gain de cause en conclusion des « autres » instances arbitrales) à au plus cinquante pourcent (50 %) des frais d'expertise préenquête et audition.
- [76] Considérant que les demandes d'arbitrage regroupent 55 demandes et que de ces 55 demandes, 18 demandes sont objet des présentes (donc 33 % des demandes d'arbitrage), l'Administrateur ici présent devra, en proportion du nombre d'unités,



rembourser aux Bénéficiaires un premier montant représentant 16,5 % des frais d'expertises avant préparation pour l'audience du 19 décembre 2017.

[77] Concernant les frais d'expert pour la préparation puis le jour d'enquête et audition (audience), les frais d'expertise devront être extraits et identifiés séparément puisque l'Administrateur devra assumer l'entièreté de cette portion d'honoraires et déboursés.

## **CONCLUSIONS**

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

**ORDONNE** que tous les bâtiments doivent être stabilisés et que cette stabilisation implique une remise à niveau. Cette stabilisation (des fondations) se devra d'être par la seule méthode recommandée par l'ensemble des experts laquelle consiste à supporter l'ensemble des fondations existantes par un système de pieux appuyés soit dans le till ou alors au-dessus (ou à l'intérieur) du socle rocheux. Ce correctif qui devra assurer la pérennité de l'ouvrage devra (de plus) inclure obligatoirement la pose ou l'installation d'une dalle structurale lorsqu'il s'agira de corriger un tassement différentiel égal ou inférieur à 17 mm (puisque la période de consolidation n'est toujours pas atteinte) ou un tassement non différentiel égal ou inférieur à 22 mm.

**TOUT** élément directif à la conclusion précédente emporte Ordonnance.

**CONFIRME** à l'Administrateur et l'Entrepreneur qu'ils ont le libre choix des moyens d'exécution sous réserve, bien entendu, de leurs obligations de résultat et d'assurer une vie utile aux bâtiments ce qui implique que lors de la stabilisation et de l'élimination des tassements différentiels.

**AUTORISE** l'Administrateur à se soustraire à cet exercice de stabilisation (et subsidiairement à la pose de dalle structurale) si, dans un délai raisonnable lequel ne doit pas dépasser seize (16) mois des présentes et à ses entiers frais et dépens, il obtient pour chaque bâtiment une expertise tierce, neutre et indépendante démontrant un tassement différentiel égale ou inférieur à 17 mm ou un tassement non différentiel égale ou inférieur à 22 mm (seuil fixée en raison que la période de consolidation des sols n'est pas toujours atteinte).

**CONDAMNE** l'Administrateur à 16,5 % des frais d'expertise précédant les préparatifs pour l'audience du 19 décembre 2017 et 100 % des frais d'expertise générés pour la préparation immédiate puis vacation lors de l'audience du 19 décembre 2017.

**LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de Garantie Qualité Habitation et conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619

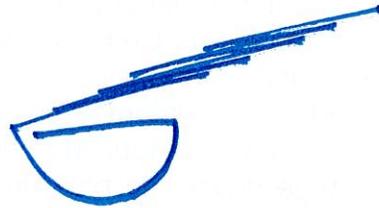


du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

**RÉSERVE** à Garantie Qualité Habitation (l'Administrateur) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et places, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

**DE BENE ESSE, CONSERVE** juridiction pour statuer (sans audience) sur les frais d'experts et d'expertises.

Montréal, le 29 mai 2018



---

**Michel A. Jeannot, CI Arb.**  
Arbitre/CCAC

**Doctrine et jurisprudence soumise et consultée**

*SDC Habitations Saint-Denis Phase 2 c. Les Habitations Devler Inc. et La Garantie Abrisat Inc.*, 13 juin 2015 (Me Roland-Yves Gagné, arbitre)

*Pierre Bergeron c. Les Entreprises Robert Gagnon et La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc.*, 2006 CanLII 60418 (QC OAGBRN), 29 mars 2006 (Me Michel A. Jeannot, arbitre)

*Office municipal d'habitation de Montréal c. Consortium M.R. Canada Ltée et La Garantie Abrisat Inc.*, 15 mai 2015 (Me Jean Philippe Ewart, arbitre)

*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 (Me Roland-Yves Gagné, arbitre)

*Syndicat des copropriétaires La Champêtre-Andante c. Maisons de ville Laurentiennes Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, 9 avril 2009 (Me Jean Philippe Ewart)

*Hedi Blagui et Construction D.M. Turcotte T.R. Inc. c. Construction D.M. Turcotte T.R. Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, 9 mai 2013 (Me Michel A. Jeannot, arbitre)

*Béatrice Castiglione et al. c. Le Groupe Platinum Construction 2001 Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, 13 juillet 2012 (Me France Desjardins, arbitre)

*SDC 1191 rue Panet c. Les Terrasses Plessis Panet Inc. et Garantie Qualité Habitation*, 3 juin 2013 (Me Roland-Yves Gagné)

*Syndicat du 18 Impasse Huet c. 9153-5914 Québec Inc. Condos Place d'Amérique et Garantie Habitation du Québec*, 15 juillet 2016 (Me Yves Fournier, arbitre)

*Garantie Habitation du Québec Inc. c. Piquette*, 2002 CanLII 23777 (QC CS)

Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, ch. B-1.1, r.8

*Boissel c. Constructions Camille Veillette & Fils Inc. et Garantie Habitation du Québec*, 15 octobre 2015 (Me Michel A. Jeannot, arbitre)

*Frève et als. c. Les Constructions Levasseur Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, 6 octobre 2014 (Me Roland-Yves Gagné, arbitre)

*Sylvie Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. et al. et La Garantie Abrisat Inc.*, 22 novembre 2016 (Me Roland-Yves Gagné, arbitre)

*Lisa Rae et al. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Construction Réal Landry Inc.*, 10 juin 2008 (Me Johanne Despatis, arbitre)

*Lavoie c. Dupuis*, 2016 QCCS 2881

*Pierre Gauthier et al. c. Frank-Fort Construction Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, 5 avril 2013 (Me Jean Philippe Ewart)

*Gabriela Dumitru et al. et Immobilier Veridis Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*, 5 avril 2016 (Me France Desjardins, arbitre)

*Les Jardins du Parc Jarry – phase III-B c. Samcon Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, 11 juin 2009 (Me Michel A. Jeannot, arbitre)



*Construction Réal Landry Inc. c. Lisa Rae et Michael Nutter et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. et Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)*, 2011 QCCA 1851

*Jacques c. A.G.P. Couture et fils Inc.*, (O.A.G.B.R.N., 2012-09-05), SOQUIJ AZ-51002151

*Aubert c. Construction de la Chaudière T.L. Inc.*, 2013, S11-021701-NP

*The Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Manac Inc./Nortex*, 2003 CanLII 932 (QC CS)

*Richer c. 9141-3873 Québec Inc.* (O.A.G.B.R.N., 2011-11-15), SOQUIJ AZ-50818630

*Gauthier c. Frank-Fort Construction Inc.*, 2013, Soreconi 122105001

*Lavoie c. Dupuis*, 2016 QCCS 2881

*Gagnon c. Blackburn*, J.E. 2005-809 (C.S.)

*Dorsaint c. Construction Voyer Inc.*, 2013, Soreconi 122604001

**Doctrine et jurisprudence consultée *proprio motu* par le tribunal et non citée**

**Article 2099 C.c.Q.**

Cour suprême du Canada

*Banque de Montréal c. Bail Ltée*, [1992] 2 RCS 554, 1992 CanLII 71 (CSC), 1992-06-25

Cour d'appel fédérale

*Canada (Revenu national) c. Entreprises une affaire d'anglais Inc.*, 2009 CAF 372 (CanLII), 2009-12-15

*NCJ Educational Services Limited c. Canada (Revenu national)*, 2009 CAF 131 (CanLII), 2009-04-29

*Grimard c. Canada*, [2009] 4 RCF 592, 2009 CAF 47 (CanLII), 2009-02-19

*Combined Insurance Company of America c. Canada (Revenu national)*, 2007 CAF 60 (CanLII), 2007-01-30

*9041-6868 Québec Inc. c. Canada (Ministre du Revenu national)*, 2005 CAF 334 (CanLII), 2005-10-17

*D & J Driveway Inc. c. Canada (Ministre du Revenu national)*, 2003 CAF 453 (CanLII), 2003-11-27

*Poulin c. Canada (Ministre du Revenu national)*, 2003 CAF 50 (CanLII), 2003-01-30

*Wolf c. Canada*, [2002] 4 CF 396, 2002 CAF 96 (CanLII), 2002-03-15

Cour d'appel

*Agence du revenu du Québec c. Stamatopoulos*, 2018 QCCA 474 (CanLII), 2018-03-28

*Station Mont-Tremblant c. Banville-Joncas*, 2017 QCCA 939 (CanLII), 2017-06-13

*Ordre des ingénieurs du Québec c. Gilbert*, 2016 QCCA 1323 (CanLII), 2016-08-17

*Montréal, Maine & Atlantique Canada Cie/Montreal, Maine & Atlantic Canada Co. (M.M.A.) (Arrangement relatif à)*, 2014 QCCA 2072 (CanLII), 2014-11-07



*Agence Océanica Inc. c. Agence du revenu du Québec*, 2014 QCCA 1385 (CanLII), 2014-07-17

*Hydro-Québec c. Construction Kiewit Cie*, 2014 QCCA 947 (CanLII), 2014-05-16

*Assurances générales des Caisses Desjardins Inc. c. Axa Assurances Inc.*, 2011 QCCA 584 (CanLII), 2011-03-25

*Entreprises Daigle international Inc. c. Investissements Kars (Canada) Inc.*, 2009 QCCA 1150 (CanLII), 2009-06-09

*Commission scolaire des Affluents c. Luengas*, 2009 QCCA 879 (CanLII), 2009-05-06

*Construction Injection EDM Inc. c. Société de construction Gératek Ltée*, 2004 CanLII 47878 (QC CA), 2004-12-16

*3181588 Canada Inc. c. 3677311 Canada Inc.*, 2004 CanLII 26543 (QC CA), 2004-02-03

*Société Radio-Canada c. Gilles E. Néron Communication Marketing Inc.*, 2002 CanLII 41249 (QC CA), 2002-10-16

*Services Barbara-Rourke Adaptation Réadaptation c. Québec (Sous-ministre du Revenu)*, 2002 CanLII 41105 (QC CA), 2002-03-18

#### **Article 2118 C.c.Q.**

##### Cour suprême du Canada

*Winnipeg Condominium Corporation No. 36 c. Bird Construction Co.*, [1995] 1 RCS 85, 1995 CanLII 146 (CSC), 1995-01-26

*Banque de Montréal c. Bail Ltée*, [1992] 2 RCS 554, 1992 CanLII 71 (CSC), 1992-06-25

##### Cour d'appel

*Construction GMR Inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau*, 2018 QCCA 129 (CanLII), 2018-01-24

*Metso Minerals Canada Inc. c. BBA Inc.*, 2017 QCCA 1544 (CanLII), 2017-09-29

*Urbacon Architecture Inc. c. Urbacon Buildings Group Corp.*, 2016 QCCA 620 (CanLII), 2016-04-12

*Installations GMR Inc. c. Pointe-Claire (Ville de)*, 2015 QCCA 1521 (CanLII), 2015-09-21

*SNC-Lavalin Inc. c. Société québécoise des infrastructures (Société immobilière du Québec)*, 2015 QCCA 1153 (CanLII), 2015-07-08

*Protection incendie Idéal Inc. c. 333, Sherbrooke Est*, 2015 QCCA 546 (CanLII), 2015-03-27

*Larouche c. Gauvreau & Fils Excavation Inc.*, 2015 QCCA 290 (CanLII), 2015-02-12

*Protection incendie Idéal Inc. c. Royal & Sun Alliance du Canada, société d'assurances*, 2014 QCCA 2308 (CanLII), 2014-12-09

*Intact, compagnie d'assurances c. Constructions GSS Gauthier 2000 Inc.*, 2014 QCCA 991 (CanLII), 2014-05-16



*Entrepôt International Québec, s.e.c. c. Protection incendie de la Capitale Inc.*, 2014 QCCA 617 (CanLII), 2014-03-26

*9125-8293 Québec Inc. c. Firstonsite Restauration, l.p.*, 2014 QCCA 394 (CanLII), 2014-02-26

*Gestion J.P. Brousseau Inc. c. Drummond Mobile Québec Inc.*, 2014 QCCA 152 (CanLII), 2014-01-30

*2840-5983 Québec Inc. (Construction Jean Dion & Fils Enr.) c. Fédération (La), compagnie d'assurances du Canada*, 2013 QCCA 409 (CanLII)

#### **Article 2119 C.c.Q.**

*Installations GMR Inc. c. Pointe-Claire (Ville de)*, 2015 QCCA 1521 (CanLII), 2015-09-21

*SNC-Lavalin Inc. c. Société québécoise des infrastructures (Société immobilière du Québec)*, 2015 QCCA 1153 (CanLII), 2015-07-08

*Protection incendie Idéal Inc. c. 333, Sherbrooke Est*, 2015 QCCA 546 (CanLII), 2015-03-27

*Intact, compagnie d'assurances c. Constructions GSS Gauthier 2000 Inc.*, 2014 QCCA 991 (CanLII), 2014-05-16

*Constructions GSS Gauthier 2000 Inc. c. Scaffidi Argentina*, 2014 QCCA 990 (CanLII), 2014-05-13

*Promutuel Lévisienne-Orléans, société mutuelle d'assurances générales c. Fondations du St-Laurent (1998) Inc.*, 2010 QCCA 694 (CanLII)

*White c. Galerie Samuel Lallouz Inc.*, 2018 QCCS 874 (CanLII), 2018-02-27

*Trudel c. Excavations Jovanex Inc.*, 2017 QCCS 2503 (CanLII), 2017-05-31

*ArcelorMittal Exploitation minière Canada c. SNC-Lavalin Inc.*, 2017 QCCS 574 (CanLII), 2017-02-20

*Société en commandite L'Hêtrière (9171-4634 Québec Inc.) c. Inspec-sol Inc.*, 2016 QCCS 4739 (CanLII), 2016-09-15

*Construction Dompat Inc. c. Société des vétérans polonais de guerre du maréchal J. Pilsudski Inc.*, 2016 QCCS 3318 (CanLII), 2016-07-11

*Pièces d'autos GGM Inc. c. Constructions R. Paradis Inc.*, 2016 QCCS 74 (CanLII), 2016-01-08

*Dionne c. Climatisation Labelle 1996 Inc.*, 2015 QCCS 5107 (CanLII), 2015-11-03

*Distribution Couche-Tard Inc. c. Constructions Loracon Inc.*, 2015 QCCS 2775 (CanLII), 2015-06-03

*Aviva, compagnie d'assurances du Canada c. Demers manufacturier d'ambulances Inc.*, 2014 QCCS 6493 (CanLII), 2014-12-18

*Protection incendie Idéal Inc. c. Tyco Fire Products Ltd.*, 2014 QCCS 5144 (CanLII), 2014-10-30

*Dagenais c. 9084-6833 Québec Inc.*, 2014 QCCS 3049 (CanLII), 2014-06-23

*Deguisse c. Montminy*, 2014 QCCS 2672 (CanLII), 2014-06-12

