COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-085794-140

DATE : LE 23 FÉVRIER 2015

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE ANDRÉ PRÉVOST, J.C.S.

LA GARANTIE ABRITAT INC.

et

HABITATIONS VOYER-LE-HAUT CORBUSIER INC.

Demandereses

c.

LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

Défenderesse

et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)

Mise en cause

JUGEMENT

---

[1] Le litige porte sur certaines modalités d'application de la réforme apportée au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹ (le Règlement), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015, dans la foulée de la *Loi visant à prévenir, combattre et sanctionner certaines pratiques frauduleuses dans l'industrie de la construction et apportant d'autres modifications à la Loi sur le bâtiment*² (la Loi 35).

---

¹ R.L.R.Q., c. B-1.1, r.8.

² L.Q. 2011, c. 35.

[2] Par leur requête pour jugement déclaratoire, La garantie Abritat inc. (Abritat) et Habitations Voyer-le Haut Corbusier inc. (Voyer) recherchent le maintien de l'application des anciennes dispositions réglementaires relatives au plan de garantie administré par Abritat à tout bâtiment pour lequel un permis de construction a été émis au 31 décembre 2014.

LE CONTEXTE

[3] La Régie du bâtiment (la Régie) est une personne morale mandataire de l'État dont la mission est de surveiller l'administration de la *Loi sur le bâtiment*³ (la Loi) en vue d'assurer la protection du public⁴.

[4] Abritat est l'une des trois personnes morales à but lucratif autorisées par la Régie, avant le 1^{er} janvier 2015, à administrer un plan de garantie⁵ prévu au Chapitre V de la Loi⁶. Un tel plan garantit à une personne ayant acquis un bâtiment résidentiel neuf (un Bénéficiaire) l'exécution par l'entrepreneur accrédité auprès de l'une d'elles de ses obligations légales et contractuelles.

[5] Voyer est une entreprise de construction titulaire d'une licence émise par la Régie, notamment dans la catégorie d'entrepreneur général⁷. Voyer est accréditée auprès d'Abritat et, au 31 décembre 2014, a enregistré auprès de cette dernière, sur émission d'un permis de construction, six bâtiments destinés à abriter chacun sept unités privatives. Cependant, à cette date, aucun contrat préliminaire ou contrat d'entreprise n'a été signé avec un Bénéficiaire pour ces bâtiments ni aucun travaux de construction entrepris.

[6] En raison des amendements apportés à l'article 81 de la Loi, prenant effet le 1^{er} janvier 2015, prévoyant qu'un plan de garantie doit dorénavant être administré par une personne morale sans but lucratif, Abritat s'est vu retirer à compter de cette date l'autorisation qu'elle détenait de la Régie⁸. Cette dernière a alors désigné un administrateur provisoire, Raymond Chabot Grant Thornton & Cie, pour gérer le plan de garantie d'Abritat.

[7] La Garantie de construction résidentielle (GCR) est un organisme à but non lucratif qui est le seul administrateur autorisé par la Régie à administrer un plan de garantie à compter du 1^{er} janvier 2015.

[8] Selon Abritat et Voyer, les garanties enregistrées par un entrepreneur accrédité auprès d'Abritat au 31 décembre 2014 sur la seule base de l'émission d'un permis de

---

³ R.L.R.Q., c. B-1.1.

⁴ *Id.*, art. 87, 88 et 110.

⁵ Les autres administrateurs d'un plan de garantie sont Garantie des maisons neuves et Qualité Habitation. Abritat a reçu l'autorisation de la Régie en 2003 (P-3).

⁶ Précité, note 3, art. 77 à 86.7.

⁷ P-5.

⁸ D-2.

construction devraient continuer à être gérées par cette dernière et non pas soumises aux nouvelles dispositions réglementaires en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015 et par conséquent, administrées par GCR.

LE CADRE LÉGISLATIF

[9] L'article 77 de la Loi accorde à la Régie le pouvoir, par règlement, d'obliger tout entrepreneur à adhérer à un plan de garantie. Ce règlement⁹ détermine les cas, les conditions et les modalités de la garantie reliée à l'exécution par l'entrepreneur de ses obligations légales et contractuelles.

[10] Le Règlement prévoit que pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, l'entrepreneur doit signer la convention d'adhésion fournie par l'administrateur comportant les engagements énumérés à l'annexe II¹⁰.

[11] L'annexe II du Règlement prévoit, notamment, ce qui suit :

ANNEXE II

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage :

[...]

6° à enregistrer et verser la prime déterminée pour chaque catégorie de bâtiments et ce, sans délai auprès de l'administrateur selon la première des éventualités suivantes :

- a) à la signature du contrat préliminaire ou d'entreprise;
- b) à la délivrance du permis de construction;
- c) au début des travaux de construction du bâtiment visé;

[...]

[12] La Loi 35, sanctionnée le 9 décembre 2011, apporte des modifications importantes à la Loi dont les suivantes :

- a. la possibilité pour la Régie de nommer un administrateur provisoire lorsqu'un administrateur ne satisfait plus aux conditions prévues par règlement de la Régie¹¹;

---

⁹ Il s'agit du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le Règlement), précité, note 1.

¹⁰ *Id.*, art. 78 (3°).

¹¹ Art. 83 de la Loi. La modification à cette disposition est entrée en vigueur le 9 décembre 2011 (art. 68 de la Loi 35).

- b. l'exigence que l'administrateur soit une personne morale à but non lucratif dont le conseil d'administration est composé selon les modalités prévues par règlement de la Régie¹².

[13] Dans la foulée de la Loi 35, le Règlement a été modifié pour y inclure des exigences plus élevées en vue de mieux protéger les Bénéficiaires (le Décret)¹³. Ainsi, par exemple,

- l'apport initial devant être fourni par l'administrateur passe de 1 500 000 \$ à 8 500 000 \$¹⁴;
- le conseil d'administration de la personne morale sans but lucratif qui a le statut d'administrateur doit dorénavant être composé de 13 membres dont sept sont nommés par la Régie et six par les membres de cette personne morale dont trois sont liés aux associations d'entrepreneurs et trois aux associations de consommateurs¹⁵;
- le cautionnement exigé de l'administrateur passe de 50 000 \$ à 100 000 \$¹⁶;
- la couverture de garantie est élargie notamment à l'égard du parachèvement des travaux et des travaux reliés aux malfaçons¹⁷;
- la garantie financière pour les acomptes passe de 39 000 \$ à 50 000 \$ et celle pour le parachèvement des travaux ou les corrections de malfaçons de 260 000 \$ à 300 000 \$¹⁸;
- la mise en œuvre de la garantie est simplifiée¹⁹;
- le cautionnement minimum d'un entrepreneur auprès de l'administrateur passe de 35 000 \$ et 40 000 \$ à 55 000 \$ et 100 000 \$ selon le type de bâtiment construit et l'expérience de l'entrepreneur²⁰.

[14] Enfin, l'article 54 du Décret inclut la disposition transitoire suivante :

---

¹² Art. 81 de la Loi. La modification à cette disposition est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015 (Décret 155-2014, G.O.Q., 5 mars 2014, n° 10, p. 857).

¹³ Décret 156-2014, G.O.Q., 5 mars 2014, n° 10, p. 869.

¹⁴ Art. 47 du Règlement.

¹⁵ Art. 42.1 du Règlement.

¹⁶ Art. 58 du Règlement.

¹⁷ Art. 9, 10, 26 et 27 du Règlement.

¹⁸ Art. 13, 14 et 30 du Règlement.

¹⁹ Art. 17, 17.1, 18, 19.1, 33, 33.1 et 34 du Règlement.

²⁰ Art. 84 et 85 du Règlement.

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2015. La Régie pourra cependant enclencher le processus d'autorisation d'une personne morale sans but lucratif pour agir à titre d'administrateur dès la publication du présent règlement en vertu de l'article 15 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1) et dès son autorisation, cet administrateur pourra amorcer le processus d'accréditation des entrepreneurs.

L'indexation des limites de la garantie prévues aux articles 6²¹, 7²² et 18²³ de ce règlement ne s'applique qu'aux bâtiments dont les travaux de construction ont débuté le ou après le 1^{er} janvier 2015, et ce, dans la mesure où le contrat d'entreprise entre un bénéficiaire et un entrepreneur accrédité est signé à compter de cette date.

[le Tribunal souligne]

[15] C'est cette dernière disposition qui est au cœur du débat.

QUESTION EN LITIGE

[16] Chacune des parties formule à sa manière la question en litige.

[17] Le Tribunal retient la formulation suivante :

les bâtiments pour lesquels un permis de construction a été délivré avant le 1^{er} janvier 2015 mais

- a. dont les travaux de construction ne débutent qu'à compter du ou après le 1^{er} janvier 2015, et
- b. dont le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise entre un Bénéficiaire et un entrepreneur accrédité n'est signé qu'à compter de cette date,

doivent-ils être enregistrés obligatoirement auprès de GCR?

[18] En d'autres mots, une telle situation exclut-elle les administrateurs autorisés par la Régie à accréditer un entrepreneur avant l'entrée en vigueur du Décret le 1^{er} janvier 2015, telle Abritat?

ANALYSE

[19] D'entrée de jeu, le Tribunal est satisfait de l'application en l'instance des dispositions de l'article 453 du *Code de procédure civile* (C.p.c.).

---

²¹ Réfère à l'article 13 du Règlement, précité, note 18.

²² Réfère à l'article 14 du Règlement, précité, note 18.

²³ Réfère à l'article 30 du Règlement, précité, note 18.

[20] Cette disposition se lit ainsi :

453. Celui qui a intérêt à faire déterminer, pour la solution d'une difficulté réelle, soit son état, soit quelque droit, pouvoir ou obligation pouvant lui résulter d'un contrat, d'un testament ou de tout autre écrit instrumentaire, d'une loi, d'un arrêté en conseil, d'un règlement ou d'une résolution d'une municipalité, peut, par requête introductive d'instance, demander un jugement déclaratoire à cet effet.

[21] Bien que la qualité d'Abritat à ester en justice pour faire déterminer la question en litige ne soit pas claire en raison de la désignation par la Régie d'un administrateur provisoire²⁴ qui n'est pas partie au dossier, l'intérêt de Voyer ne fait pas de doute.

[22] Or, il existe une difficulté réelle, soit celle de déterminer qui d'Abritat ou de GCR doit assurer la garantie découlant de l'enregistrement et du paiement de la prime par Voyer des six bâtiments pour lesquels un permis de construction a été délivré avant le 31 décembre 2014²⁵. Le jugement recherché mettra fin à cette incertitude²⁶.

[23] Cette difficulté découle, d'une part, des dispositions du Règlement qui prévoient toujours à l'annexe II l'obligation pour l'entrepreneur d'enregistrer et de payer la prime pour les bâtiments à compter de la survenance de la première de trois éventualités, dont celle de la délivrance du permis de construction, et d'autre part, de la formulation de la disposition transitoire de l'article 54 du Décret qui ne fait aucune référence à cette éventualité.

[24] Certains documents émis tantôt par GCR tantôt par la Régie confirment en quelque sorte l'existence de cette difficulté réelle.

[25] D'une part, Voyer réfère à un document préparé par GCR en septembre 2014, intitulé « Arbre de décision »²⁷, qui appuie sa position.

[26] Le document débute en précisant ce qui suit :

« Pour savoir si un bâtiment doit être enregistré par Abritat, Qualité Habitation ou GCR, vous devez vous poser les questions suivantes : »

[27] La première question est la suivante :

« Q1 : Le permis de construction relatif à ce bâtiment a-t-il été émis avant la date d'entrée en vigueur des modifications du règlement, soit le 1^{er} janvier 2015? »

[28] Si la réponse à cette question est « OUI », le document contient un lien qui amène le lecteur à une case qui se lit comme suit :

---

²⁴ P-3.

²⁵ Cette prime a été payée par Voyer à Abritat le 11 décembre 2014.

²⁶ *Coastal Contacts Inc. c. Ordre des optométristes du Québec*, 2011 QCCA 1820, par. 36.

²⁷ P-7.

« ABRITAT OU QUALITÉ HABITATION. Vous devez enregistrer le bâtiment auprès du plan de garantie d'Abritat ou de Qualité Habitation et utiliser les formulaires d'Abritat ou de Qualité Habitation. »

[29] D'autre part, dans une lettre du 24 novembre 2014 adressée au directeur général par intérim d'Abritat, la Régie transmet la position contraire en référant à son interprétation de l'article 54 du Décret dans les termes suivants²⁸ :

La situation particulière à préciser est celle où un entrepreneur voudrait enregistrer, suite à la délivrance du permis de construction en 2014, un bâtiment chez Abritat ou Qualité Habitation **alors que** les travaux auront lieu en 2015. Le décret dit clairement que tous les articles du règlement s'applique [sic] lorsque les travaux débutent en 2015 et que le contrat préliminaire ou d'entreprise est signé en 2015, sans mentionner l'élément « émission de permis ».

En conséquence, la Régie s'attend à ce que, dans cette situation, votre organisme demande à cet entrepreneur d'enregistrer ce bâtiment chez La Garantie Construction Résidentielle, autorisée à administrer ce plan de garantie.

[l'emphase apparaît au texte]

[30] Qu'en est-il?

[31] Le Décret renforce, à compter du 1^{er} janvier 2015, les exigences et les modalités du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Rappelons que l'objectif de ce plan est de protéger les acheteurs en leur garantissant, dans la mesure prévue au Règlement, l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur.

[32] Ces amendements au Règlement font partie intégrante de la réforme entreprise par le législateur en adoptant la Loi 35 en 2011. Le but recherché par cette loi ressort clairement des extraits suivants des notes explicatives qui l'accompagnent :

Cette loi apporte des modifications à la Loi sur le bâtiment afin de prévenir, combattre et sanctionner certaines pratiques frauduleuses dans l'industrie de la construction et de revoir les montants des amendes prévues par cette loi.

La loi apporte aussi des modifications à certaines modalités de gouvernance de la Régie du bâtiment du Québec et d'autres en vue d'améliorer l'encadrement et les modalités des garanties financières en matière de bâtiments. Elle modifie également la Loi sur les contrats des organismes publics concernant le registre des entreprises non admissibles aux contrats publics.

[...]

La loi revisite le cadre des garanties financières offertes aux acquéreurs de bâtiments résidentiels neufs. Ainsi, elle prévoit qu'un administrateur d'un plan de

---

²⁸ P-8.

garantie devra être une personne morale sans but lucratif dont le conseil d'administration sera composé selon les modalités prévues par un règlement de la Régie. La loi crée aussi un fonds de garantie, dont la Régie sera fiduciaire, pour intervenir dans des cas de sinistres majeurs qui sont exceptionnels ou imprévisibles ou encore lorsqu'un administrateur d'un plan de garantie n'est plus en mesure d'assurer ses obligations en raison de sa situation financière.

[le Tribunal souligne]

[33] La protection des acheteurs de bâtiments résidentiels neufs apparaît donc au cœur des préoccupations du législateur.

[34] Notons aussi que cette réforme s'étale sur une certaine période de temps pour vraisemblablement permettre aux divers intervenants de se préparer et de s'adapter aux changements qu'elle comporte.

[35] En effet, la Loi 35 a été sanctionnée le 9 décembre 2011. Le Décret, quant à lui, a été publié dans la Gazette officielle du Québec le 5 mars 2014, dix mois avant la date de son entrée en vigueur.

[36] L'article 54, en particulier, prévoit spécifiquement la possibilité d'enclencher le processus d'autorisation d'une personne morale sans but lucratif dès la publication du Décret pour agir comme administrateur d'un plan de garantie à compter du 1^{er} janvier 2015.

[37] L'intention du législateur d'appliquer les nouvelles règles se rapportant au plan de garantie prévue par le Règlement à compter du 1^{er} janvier 2015 apparaît évidente. D'ailleurs, la première phrase du premier alinéa de l'article 54 l'énonce clairement.

[38] Seul le deuxième alinéa de l'article 54 du Décret prévoit indirectement le maintien de certaines situations en cours. Examinons-le de plus près :

54. [...]

L'indexation des limites de la garantie prévues aux articles 6, 7 et 18 de ce règlement ne s'applique qu'aux bâtiments dont les travaux de construction ont débuté le ou après le 1^{er} janvier 2015, et ce, dans la mesure où le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise entre un bénéficiaire et un entrepreneur accrédité est signé à compter de cette date.

[le Tribunal souligne]

[39] En spécifiant que l'indexation des limites de la garantie ne s'applique qu'à un bâtiment dont la construction débute le ou après le 1^{er} janvier 2015 et dans la mesure où le contrat est signé entre le Bénéficiaire et l'entrepreneur accrédité à compter de cette date, le Gouvernement entend donc continuer à appliquer les anciennes limites

aux plans de garantie a) dont les travaux ont débuté avant le 1^{er} janvier 2015, ou b) dont le contrat a été signé avec le Bénéficiaire avant cette date.

[40] L'emploi des mots « dans la mesure où le contrat [...] entre un bénéficiaire et un entrepreneur accrédité est signé à compter de cette date » ne peut inclure qu'une accréditation émise par un administrateur d'un plan de garantie légalement constitué au 1^{er} janvier 2015, ce qui exclut donc Abritat.

[41] C'est précisément le cas des plans de garantie couvrant les bâtiments dont seuls les permis de construction ont été délivrés avant le 1^{er} janvier 2015. Comme la construction ne débutera qu'à compter de cette date et qu'il en est de même de la signature du contrat entre le Bénéficiaire et l'entrepreneur accrédité, seule GCR est admise à enregistrer le plan de garantie qui, d'ailleurs, sera soumis aux nouvelles règles.

[42] Le Gouvernement a donc créé une règle, soit la mise en vigueur des modifications au Règlement le 1^{er} janvier 2015. Par l'application *a contrario* du deuxième alinéa de l'article 54 du Décret, seuls demeurent soumis aux anciennes limites les plans de garantie dont les travaux ont débuté avant le 1^{er} janvier 2015 ou dont le contrat entre le Bénéficiaire et l'entrepreneur alors accrédité a été signé avant cette date. C'est l'exception.

[43] Voyer soulève le vide juridique dans lequel se retrouvent les plans de garantie concernant les six bâtiments dont seuls les permis de construction ont été obtenus en 2014 et dont l'enregistrement auprès d'Abritat, incluant le paiement des primes, a déjà été effectué.

[44] Comme l'a soulevé l'avocat de la Régie au cours de sa plaidoirie, cette situation peut facilement être corrigée en enregistrant ces plans de garantie auprès de GCR et en réclamant le remboursement des primes versées auprès d'Abritat.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[45] **REJETTE** telle que libellée la requête introductive d'instance des demandereses;

[46] **DÉCLARE** que les bâtiments pour lesquels un permis de construction a été délivré avant le 1^{er} janvier 2015 mais dont les travaux de construction ne débutent qu'à compter du ou après le 1^{er} janvier 2015 et dont le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise entre un Bénéficiaire et un entrepreneur accrédité n'est signé qu'à compter de cette date doivent être enregistrés auprès de l'administrateur autorisé par la Régie à compter du 1^{er} janvier 2015, soit GCR;

[47] **SANS FRAIS**, vu les circonstances.

ANDRÉ PRÉVOST, J.C.S.

Me Serge Crochetière
Me Dominique Bougie
Crochetière Pétrin sencrl
Pour les demandereses

Me Douglas Mitchell
Me Maria Braker
Irving Mitchell Kalichman sencrl/LLP
Pour la défenderesse

Me Chantal Ouellet
Direction des affaires juridiques
Pour la mise en cause

Date d'audience : Le 9 janvier 2015