

**RÉFÉRENCE : 1750738 Ontario Inc. c. 6888631 Canada Inc. et al, 2025 ONCS 3145**  
**NUMÉRO DE DOSSIER DU GREFFE : CV-24-88**  
**DATE : 2025/05/27**

**COUR SUPÉRIEURE DE JUSTICE**  
**DE L'ONTARIO**

<b>ENTRE :</b>	)	
	)	
1750738 ONTARIO INC.	)	
	)	<i>Julie Mouris et Logan Stack</i> pour la
Requérante	)	requérante
	)	
– et –	)	
	)	
6888631 CANADA INC., 1751917	)	<i>Jeff G. Saikaley et Geneviève Therrien</i> pour
ONTARIO INC. ET 1750714 ONTARIO	)	les intimées
INC.	)	
	)	
Intimées	)	
	)	
	)	
	)	<b>ENTENDU LE : 24 mars 2025</b>

**REES J.**

**MOTIFS DU JUGEMENT**

**I. Contexte**

[1] La requérante, 1750738 Ontario Inc. (« 738 »), amène la présente requête pour annuler une sentence arbitrale, rendue le 28 octobre 2024. Cette dernière donne des directives aux intimées et à la requérante quant à l'interprétation d'un contrat verbal concernant la vente des lots d'une subdivision pour construction. Ce projet, appelé le Projet Oasis, appartient et est géré par 1750739 Ontario Inc. (« 739 »), une société dont les intimées et la requérante sont actionnaires à parts égales.

***A. Le Projet Oasis***

[2] En 2007, Christian Leclair souhaitait développer un lotissement d'environ 100 lots résidentiels. Il avait besoin d'investisseurs. M. Leclair approcha son beau-père, Hervé Lacroix, pour investir dans le projet. M. Lacroix a accepté d'investir dans le projet, et une entente est conclue.

[3] Ayant une entente avec M. Lacroix, M. Leclair réussit à trouver deux autres investisseurs qui ont accepté de procéder au projet d'investissement. Les quatre investisseurs sont les suivants : M. Leclair, par l'entremise de 1750714 Ontario Inc. (« 714 »); Pierre Major, par l'entremise de 6888631 Canada Inc. (« 631 »); Alain Lamarche, par l'entremise de 1751917 Ontario Inc. (« 917 »); et M. Lacroix et son épouse Huguette Lacroix, par l'entremise de 738, opérée par M. Lacroix.

[4] Cependant, un désaccord est survenu sur la question de si un contrat verbal a été conclu entre M. Lacroix et M. Leclair, et si oui, quels étaient les termes du contrat.

### ***B. Le premier contentieux***

[5] En 2015, 738 a poursuivi les intimées et 739 pour obtenir l'exécution en nature d'un contrat verbal, conclu en 2007, entre M. Leclair et M. Lacroix, selon lequel 25 pour cent des lots du Projet Oasis seraient remis à un tiers, Maisons Lacroix Homes Inc. (« Maisons Lacroix »), pour leur construction. Le fils de M. Lacroix, Marc Lacroix, œuvre dans le domaine des habitations résidentielles par le biais de sa société, Maisons Lacroix.

[6] En mai 2019, le juge Charbonneau de la Cour supérieure de justice de l'Ontario a conclu à l'existence du contrat verbal et que les dispositions de ce contrat étaient :

1. Hervé Lacroix accepte d'investir dans le projet de lotissement que se préparait à mettre sur place Christian Leclair.
2. En contrepartie et comme condition à la participation d'Hervé, Christian s'engage à ce qu'un nombre de lots égales à la participation d'Hervé dans le projet serait construit par l'entreprise de son fils Marc, Maisons Lacroix Homes Inc.
3. Tous les autres détails tel le prix des lots, l'échéancier des différentes étapes du projet et ainsi de suite seraient décidés par tous les investisseurs au fur et à la mesure de l'évolution du projet.

Voir *1750738 Ontario Inc. c. 1750714 Ontario Inc.*, 2019 ONCS 2879, au para. 44.

[7] Ainsi, le juge Charbonneau a rendu « [u]ne ordonnance déclarant que le contrat verbal est exécutoire et enjoignant les défenderesses [les intimées en l'espèce et 739] de répartir 25% de tous les lots, tant actuels que futurs, du Projet Oasis pour construction par Maisons Lacroix Homes aux mêmes conditions financières et autres que celle exigées d'Habitations Leclair » : *1750738 Ontario Inc. c. 1750714 Ontario Inc.*, au para. 77.

[8] Parmi les ordonnances du juge Charbonneau, qui ont été intégrées au jugement formel, le juge Charbonneau stipule « [u]ne ordonnance permettant à la demanderesse [c'est-à-dire, 738] un délai raisonnable afin de pouvoir acheter le solde des six lots dans la Phase II du Projet Oasis, qui leur avait été attribués et qui sont protégés par un Certificat d'affaire en instance. » (Cela est l'ordonnance au troisième sous-paragraphe du paragraphe 77 dans les motifs du juge Charbonneau.) : *1750738 Ontario Inc. c. 1750714 Ontario Inc.*, au para. 77.

[9] La Cour d'appel de l'Ontario a confirmé ce jugement : voir *1750738 Ontario Inc. c. 1750714 Ontario Inc.*, 2020 ONCA 836.

### ***C. Le contrat ne peut être exécuté***

[10] Suite à la décision de la Cour d'appel de l'Ontario, 739 et les intimées ont découvert que, depuis 2019, la licence Tarion de Maisons Lacroix était expirée. L'Office de réglementation de la construction des logements (Home Construction Regulatory Authority (« HCRA »)) réglemente l'octroi de ces licences (« Tarion/HCRA »).

[11] Les parties étaient en désaccord si le contrat verbal était toujours passible d'exécution sur le 25 pour cent des lots du Projet Oasis qui devaient être remis à Maisons Lacroix étant donné que celle-ci n'avait plus la licence requise pour poursuivre la construction.

[12] Les parties ont comparu devant la Cour supérieure. La juge O'Bonsawin (tel était alors son titre) avait conclu que les parties ne pouvaient pas procéder par l'entremise d'une motion dans le cadre de l'instance originale devant la cour conformément à la règle 59.06(2) des *Règles de procédure civile*, R.R.O. 1990, Règl. 194, puisque la cour ne pouvait pas modifier le jugement du juge Charbonneau.

### ***D. L'arbitrage***

[13] Les parties se sont entendues pour procéder à un arbitrage, conformément à leur Convention entre actionnaires (« Convention »).

[14] Nombreuses questions ont été soulevées devant l'arbitre. Je n'aborderai que les questions pertinentes dans le cadre de la présente requête.

[15] L'arbitre a conclu (entre autres) comme suit :

- a. Le contrat verbal oblige 739 et les intimées de répartir 25 pour cent des lots du Projet Oasis au contracteur Maisons Lacroix à des fins de construction par celle-ci en tant que contracteur;
- b. Le contrat verbal ne confère aucun droit sur les lots du Projet Oasis à 738 et que celle-ci ne peut pas exiger que des lots lui soient répartis;
- c. Une licence Tarion/HCRA est requise pour l'achat des lots de 739 par les contracteurs; et
- d. Le fait d'avoir une licence Tarion/HCRA en vigueur est une condition implicite au contrat verbal.

[16] Par conséquent, l'arbitre a conclu que puisque Maisons Lacroix ne peut pas répondre aux exigences de la condition implicite de détenir une licence Tarion/HCRA, 739 n'est plus tenue de mettre les six lots de la Phase II de côté pour Maisons Lacroix et qu'elle peut répartir ces lots à un autre contracteur de son choix qui détient une licence Tarion/HCRA.

[17] Cela dit, pour les Phases III et subséquentes du Projet Oasis, 25 pour cent des lots devront toujours être répartis pour Maisons Lacroix, en conformité avec le contrat verbal. Maisons Lacroix détiendra un délai raisonnable pour régulariser sa licence.

## **II. Questions en litige**

[18] Les questions suivantes sont soulevées en espèce :

- a. Est-ce que l'arbitre a outrepassé sa compétence et erré en droit en annulant l'ordonnance rendue par le juge Charbonneau ?
- b. Est-ce que l'arbitre a erré en droit en concluant que seule Maisons Lacroix pouvait être acheteur des lots ?
- c. Est-ce que l'arbitre a erré en droit en reconnaissant une nouvelle condition implicite du contrat ?

## **III. Analyse**

### ***A. Cadre législatif***

[19] La *Loi de 1991 sur l'arbitrage*, L.O. 1991, Chap. 17 (« *Loi sur l'arbitrage* »), offre les deux possibilités suivantes pour contester une sentence arbitrale : les appels au titre de l'article 45 et les requêtes au titre de l'article 46.

[20] L'article 45 de la *Loi sur l'arbitrage* permet aux parties de préciser les droits d'appel dans leur convention d'arbitrage sur des questions de droit, des questions mixtes de fait et de droit, ou des questions de fait. Ici, la Convention et le Protocole d'arbitrage (« Protocole ») des parties prévoient que la sentence arbitrale sera uniquement passible d'appel sur des questions de droit.

[21] L'article 46 de la *Loi sur l'arbitrage* ne peut pas être exclu par accord. L'article 46(1) dresse une liste exhaustive des motifs pour lesquels un tribunal peut annuler une sentence arbitrale. Les motifs de révision énumérés à l'article 46 sont considérés comme essentiels pour maintenir la légitimité de l'arbitrage en tant que mode alternatif de règlement des litiges : *Abraham et al. v. Abraham*, 2025 ONSC 770, au para. 30.

[22] Une requête en vertu de l'article 46(1)3 n'est pas un appel. Ce n'est pas une occasion pour les tribunaux d'examiner les sentences arbitrales finales et contraignantes pour en vérifier le caractère correct ou raisonnable. Pour intervenir, le tribunal doit identifier une « véritable question juridictionnelle ». Par conséquent, la portée du contrôle judiciaire en vertu de l'article 46(1)3 est étroite : *Clayton v. Canada (Attorney General)*, 2024 ONCA 581, au para. 18; *Alectra Utilities Corporation v. Solar Power Network Inc.*, 2019 ONCA 254, aux paras. 27-28.

### ***B. La norme de contrôle***

[23] Les normes de contrôle en appel s'appliquent à un appel interjeté contre une sentence arbitrale en vertu de l'article 45 de la *Loi sur l'arbitrage* : *Burwell et al v. Wozniak*, 2024 ONSC

5851, au para. 39 ; *Ontario Minister of Transportation v. Link 427 General Partnership*, 2025 ONSC 2375, au para. 47.

[24] J'ai examiné la doctrine de la Cour d'appel dans l'affaire *Burwell*. J'ai pris connaissance par la suite que la Cour d'appel avait antérieurement statué qu'après l'arrêt *Canada (Minister of Citizenship and Immigration) v. Vavilov*, 2019 SCC 65, [2019] 4 S.C.R. 563, les normes de contrôle en appel s'appliquent aux appels interjetés en vertu de l'article 45 de la *Loi sur l'arbitrage* : *Continental Casualty Company v. Chubb Insurance Company of Canada*, 2022 ONCA 188, 22 C.C.L.I. (6th) 1, aux paras. 46-48.

[25] En appel, la norme de contrôle applicable aux pures questions de droit est celle de la décision correcte : *Housen v. Nikolaisen*, 2002 SCC 33, [2002] 2 S.C.R. 235, au para. 8.

***C. Est-ce que l'arbitre a outrepassé sa compétence et erré en droit en annulant l'ordonnance rendue par le juge Charbonneau ?***

[26] Au titre de ce moyen, la requérante fait valoir que l'arbitre a commis trois erreurs.

[27] Premièrement, la requérante prétend que l'arbitre n'avait pas de compétence pour annuler une ordonnance rendue par la Cour supérieure. Deuxièmement, que l'arbitre n'avait pas de compétence pour l'art. 739, qui n'était pas partie à l'arbitrage. Et troisièmement, que l'arbitre a erré en droit dans son analyse de l'impossibilité d'exécution.

[28] Puisque les deux premières questions soulevées par la requérante peuvent également être qualifiées d'excès de compétence et d'erreur de droit, je les examinerai sur la base d'erreur de droit.

**i. L'arbitre a commis une erreur en annulant l'ordonnance de la Cour supérieure, mais cela n'affecte pas le résultat**

[29] En l'espèce, l'arbitre tire sa compétence de la Convention et du Protocole. Le Protocole nomme l'arbitre « comme arbitre unique de leur différend relatif à l'exécution du jugement du Juge Charbonneau daté du 14 mai 2019 et la continuation du Projet Oasis appartenant par 739 ».

[30] De plus, les intimées et la requérante ont toutes les deux inclus des questions spécifiques au sujet de l'exécution de l'ordonnance du Juge Charbonneau dans l'avis d'arbitrage et la réponse à l'avis d'arbitrage, respectivement.

[31] Donc, la requérante a convenu de référer à l'arbitre la question de savoir si l'ordonnance du juge Charbonneau pouvait toujours être exécutée.

[32] Je passe maintenant à l'examen de la décision de l'arbitre concernant l'ordonnance du juge Charbonneau. Dans ses ordonnances, l'arbitre a énoncé ce qui suit :

vi. Il est maintenant impossible de donner suite à l'ordonnance au troisième sous-paragraphe du paragraphe 77 dans la décision du

juge Charbonneau et que les actionnaires de 739 ainsi que 739 ne sont plus tenus de se conformer à celle-ci.

vii. En conséquence, cette ordonnance du juge Charbonneau est annulée.

[33] L'arbitre a estimé que l'article 20 du Protocole prévoit qu'il bénéficie des mêmes compétences et pouvoirs décisionnels qu'un juge de la Cour supérieure pour rendre toutes directives, ordonnances, ordonnances de dépens et déclarations qu'il juge nécessaires pour le bon fonctionnement de l'audience arbitrale et dans sa détermination finale des questions en litige. Il a conclu que cette disposition est suffisamment étendue pour le donner la juridiction nécessaire pour rendre des ordonnances dans le cadre de cet arbitrage au même titre qu'un juge de la Cour supérieure.

[34] À cet égard, l'arbitre a commis une erreur de droit. Il n'avait pas le pouvoir d'annuler une ordonnance de la Cour supérieure. Lors de l'audience devant moi, les intimées ont convenu de ce point. Les parties à un arbitrage ne peuvent pas conférer contractuellement à un arbitre le pouvoir d'annuler une ordonnance de la Cour supérieure. Ce pouvoir ne figure pas non plus dans la *Loi sur l'arbitrage*.

[35] Bien que l'arbitre ait commis une erreur en rendant cette ordonnance, cela n'affecte pas le résultat. Le même résultat aurait été obtenu sans l'ordonnance erronée.

[36] L'arbitre était compétent pour conclure que 739 n'était plus tenu à remettre à Maisons Lacroix 25 pour cent des lots du Projet Oasis dans la Phase II car ce dernier ne détenait pas de licence Tarion/HCRA et que la détention d'une telle licence était une condition implicite du contrat. Plutôt que d'être une question d'impossibilité, la détention d'une licence Tarion/HCRA par Maisons Lacroix est correctement qualifiée de condition contractuelle préalable à l'obligation de 739. La base de ce redressement aurait été purement contractuelle.

[37] Cela est tout à fait conforme à la décision du juge Charbonneau, une fois interprétée à la lumière de la clause implicite qui n'avait pas été abordée dans sa décision antérieure. Cela résout le conflit entre l'ordonnance de la Cour supérieure et aurait eu, pour effet, de retirer aux intimées et à 739 le fardeau de se conformer avec l'ordonnance du juge Charbonneau en question.

[38] Renvoyer cette question à l'arbitre afin qu'il corrige cette erreur serait inutile.

ii. L'arbitre a commis une erreur en liant 739, qui n'était pas partie à l'arbitrage, mais cela n'affecte pas le résultat

[39] 739 était une partie au litige devant le juge Charbonneau, mais elle n'était pas une partie à l'arbitrage. Cependant, l'arbitre a statué qu'il était compétent pour lier 739.

[40] La requérante prétend que l'arbitre a outrepassé sa compétence et erré en droit en permettant à 739 d'ignorer l'ordonnance du juge Charbonneau.

[41] Je conclus que l'arbitre a erré en droit en liant 739 à la sentence arbitrale. 739 est une personne morale distincte de ses actionnaires et n'était pas une partie à l'arbitrage : *Bedard v. Bedard*, 2018 ONSC 2220, au para. 16. Cela dit, l'erreur n'a aucune incidence sur le résultat.

[42] J'en arrive à cette conclusion pour deux raisons.

[43] Premièrement, même si l'arbitre n'avait pas jugé qu'il pouvait lier directement 739, tous les actionnaires et administrateurs de 739 étaient des parties à l'arbitrage et sont liés par les ordonnances de l'arbitre et la sentence arbitrale. Ils n'auraient d'autres choix que de diriger 739 à respecter elle aussi ces mêmes ordonnances.

[44] Deuxièmement, l'erreur commise par l'arbitre ne cause aucun préjudice à la requérante.

[45] Il est important de garder le contexte de l'arbitrage à l'esprit. Les parties, y compris 739, ont tenté de résoudre la question devant la Cour supérieure. La juge O'Bonsawin a jugé qu'elle était *functus officio* et ne pouvait modifier le jugement du juge Charbonneau. Elle a néanmoins encouragé les parties de régler la question relative au jugement du juge Charbonneau.

[46] Les parties ont cherché à régler la question par le biais d'un arbitrage en vertu de la Convention et du Protocole. Bien que 739 ne soit pas partie à l'arbitrage, les autres parties, y compris 738, ont envisagé dès le départ que l'arbitrage permettrait de trancher la question relative au paragraphe contesté du jugement du juge Charbonneau. Cela ressort clairement du Protocole, de l'avis d'arbitrage et de la réponse à l'avis d'arbitrage.

[47] Cela aurait nécessairement une incidence sur 739 et cela était aussi envisagé par les parties à l'arbitrage.

[48] Donc, renvoyer cette question à l'arbitre afin qu'il corrige cette erreur serait inutile.

iii. Est-ce que l'arbitre a erré en droit dans son analyse de l'impossibilité d'exécution?

[49] Sous cette rubrique, la requérante prétend que l'arbitre n'a appliqué aucun critère juridique pour se rendre à la conclusion qu'une ordonnance judiciaire devait être annulée, et que l'arbitre avait erré en droit en reconnaissant une nouvelle condition implicite du contrat.

[50] J'ai examiné le premier point ci-dessus. Je vais aborder le deuxième point ci-dessous.

***D. L'arbitre n'a pas erré en droit en concluant que le droit d'acheter les lots du Projet Oasis appartient à Maisons Lacroix et non à 738***

[51] La requérante prétend que l'arbitre a erré en droit en concluant que seule Maisons Lacroix pouvait être l'acheteur des lots au lieu de 738. Elle fonde cet argument sur le troisième sous-paragraphe du paragraphe 77 dans les motifs du juge Charbonneau.

[52] À cet égard, l'argument de la requérante comporte deux volets. Premièrement, la requérante fait valoir que l'arbitre a contredit une ordonnance du juge Charbonneau qui affirme explicitement que 738 a un droit d'achat. Deuxièmement, la requérante prétend aussi que l'analyse

de l'arbitre est le résultat de l'application d'un cadre juridique erroné, notamment, que l'arbitre a erronément appliqué les principes d'interprétation contractuelle de l'arrêt *Sattva Capital Corp. v. Creston Moly Corp.*, 2014 SCC 53, [2014] 2 S.C.R. 633, pour interpréter un jugement.

[53] Je ne suis pas d'accord.

i. L'interprétation par l'arbitre du contrat verbal est une question mixte de fait et de droit et ne donne lieu à aucun droit d'appel

[54] L'interprétation par l'arbitre du contrat verbal entre les parties ne donne lieu à aucun droit d'appel. Je rejette la qualification donnée par la requérante à la question en litige. La requérante cherche à transformer la question en erreur de droit. Il n'y en a pas. L'interprétation du contrat verbal est une question mixte de fait et de droit qui n'est pas susceptible de recours devant cette cour en vertu de la Convention et le Protocole.

[55] Peu importe, l'arbitre n'a pas contredit l'ordonnance du juge Charbonneau. La référence au troisième sous-paragraphe du paragraphe 77 dans les motifs du juge Charbonneau ne peut être considérée isolément. Lorsque j'examine l'ordonnance et les motifs du juge Charbonneau dans leur ensemble, je conclus que le juge Charbonneau a statué que le droit d'achat appartient à Maisons Lacroix et non à 738. L'arbitre n'a donc pas contredit le juge Charbonneau.

ii. L'arbitre n'a pas commis d'erreur de principe en tenant compte de l'ordonnance du juge Charbonneau pour interpréter le contrat verbal

[56] L'arbitre n'a pas non plus commis d'erreur de principe en appliquant l'arrêt *Sattva* à une ordonnance judiciaire. Comme il s'agissait d'un contrat verbal qui avait déjà fait l'objet d'une décision judiciaire, l'arbitre a eu raison de tenir compte de cette décision pour interpréter le contrat entre les parties. Il aurait commis une erreur en agissant autrement.

[57] La requérante prétend que l'arbitre a affirmé que sa tâche était d'interpréter un jugement et non un contrat. Je ne suis pas d'accord. Interprété correctement, l'arbitre a plutôt souligné le fait qu'il n'existait pas de contrat écrit, mais que « les conclusions de fait du juge Charbonneau s'apparentent à un écrit » et qu'il doit donc avoir les principes d'interprétation contractuelle « à l'esprit ».

[58] L'arbitre n'a pas statué que les principes d'interprétation contractuelle s'appliquent à l'interprétation d'un jugement, mais plutôt que le jugement met à l'écrit les termes principaux du contrat verbal et peut donc être utilisé pour interpréter ces termes. L'arbitre a raison.

[59] Par conséquent, je ne donne pas effet à ce moyen d'appel.

***E. L'arbitre n'a pas erré en droit en reconnaissant une nouvelle condition implicite du contrat***

[60] L'arbitre a conclu qu'une licence Tarion/HCRA était requise pour l'achat des lots du Projet Oasis, et qu'il s'agissait d'une « condition implicite au contrat verbal. »

[61] La requérante prétend que l'arbitre a erré en droit en reconnaissant une telle condition implicite, qui supplante les termes du contrat. Pour étayer cette conclusion, elle avance trois arguments. Premièrement, la requérante prétend que l'arbitre n'a pas respecté la doctrine de la chose jugée. Deuxièmement, elle prétend que l'arbitre n'a pas appliqué de critère juridique pour reconnaître une condition implicite. Et troisièmement, elle prétend que l'arbitre a ignoré la règle sur la preuve de conduite subséquente et a tiré des conclusions sur l'état du droit sans faire d'analyse juridique.

[62] La Cour d'appel de l'Ontario met en garde que les juges statuant en appel sur des sentences arbitrales ne soient pas trop prompts à qualifier certains problèmes de questions de droit, car cela pourrait rendre l'objectif de l'arbitrage consensuel nul et non avenue : *Tall Ships Development Inc. v. Brockville (City)*, 2022 ONCA 861, 476 D.L.R. (4th) 500, au para. 16. Et comme la Cour suprême du Canada a observé, « rares seront les cas où il sera possible de dégager une question de droit de l'exercice d'interprétation » : *Ledcor Construction Ltd. c. Société d'assurance d'indemnisation Northbridge*, 2016 CSC 37, [2016] 2 R.C.S. 23, au para. 113, citant *Sattva*, au para. 55.

[63] La reconnaissance par l'arbitre d'une clause implicite dans le contrat verbal est une question mixte de fait et de droit. Comme l'a reconnu la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Sattva*, « [l']interprétation contractuelle soulève des questions mixtes de fait et de droit, car il s'agit d'en appliquer les principes aux termes figurant dans le contrat écrit, à la lumière du fondement factuel » : au para. 50. Cela s'applique également aux contrats verbaux.

[64] Par conséquent, les deuxième et troisième motifs invoqués sous cette rubrique ne peuvent pas être dégagés comme des questions de droit de l'exercice d'interprétation en l'espèce.

i. L'arbitre a respecté la doctrine de la chose jugée

[65] Je rejette l'argument selon lequel l'arbitre n'aurait pas respecté la doctrine de la chose jugée.

[66] Ce qui faisait état de chose jugée était les termes principaux du contrat verbal, qui avaient été déterminés par le juge Charbonneau. Comme l'a expressément déclaré le juge Charbonneau, « [t]ous les autres détails tel le prix des lots, l'échéancier des différentes étapes du projet et ainsi de suite seraient décidés par tous les investisseurs au fur et à la mesure de l'évolution du projet. »

[67] La condition implicite en question n'avait pas été considérée par le juge Charbonneau puisque la question ne se posait pas à l'époque car Maisons Lacroix avait, lors de l'audience devant la Cour supérieure, une licence Tarion/HCRA lui permettant de construire et de vendre des maisons neuves.

[68] En reconnaissant que la détention d'une licence Tarion/HCRA était une condition implicite, l'arbitre a identifié d'autres termes qui n'avaient pas été considérés par le juge Charbonneau ou même soulevés par les parties devant lui.

[69] Donc, l'arbitre a respecté la doctrine de la chose jugée.

ii. L'arbitre n'a commis aucune erreur en principe en reconnaissant une condition implicite du contrat

[70] L'arbitre n'a pas erré en droit en reconnaissant une condition implicite du contrat.

[71] Il existe les trois catégories de clauses contractuelles implicites suivantes :

- a. Les clauses implicites visant à donner une efficacité commerciale à un contrat ;
- b. Les clauses implicites fondées sur les usages et coutumes ; et
- c. Les clauses implicites en vertu de la loi (en tant qu'incidence juridique d'une catégorie ou d'un type particulier de contrat).

Voir *Canadian Pacific Hotels Ltd. v. Bank of Montreal*, [1987] 1 S.C.R. 711, aux pp. 775-776; *M.J.B. Enterprises Ltd. v. Defence Construction (1951) Ltd.*, [1999] 1 S.C.R. 619, au para. 27; voir également Geoff R. Hall, *Canadian Contractual Interpretation Law*, 4e éd. (Toronto: LexisNexis, 2020), pp. 187-201.

[72] En ce qui concerne les deux premières catégories, les tribunaux doivent faire preuve de prudence lorsqu'ils impliquent des clauses implicites et ne doivent pas réécrire le contrat pour les parties. Comme a dit la Cour d'appel de l'Ontario, « [i]mplied terms are as a rule based upon the presumed intention of the parties and should be founded upon reason. The circumstances and background of the contract, together with its precise terms, should all be carefully regarded before a term is implied » : *G. Ford Homes Ltd. v. Draft Masonry (York) Co. Ltd.* (1983), 43 O.R. (2d) 401 (C.A.), à la p. 403, par le juge Cory J.A. (alors juge à la Cour d'appel de l'Ontario), cité avec approbation dans *Ter Neuzen c. Korn*, [1995] 3 R.C.S. 674, aux pp. 712-13.

[73] Lorsque j'évalue les motifs de l'arbitre d'un point de vue fonctionnel, je conclus qu'il n'a commis aucune erreur de principe. Compte tenu des éléments de preuve, il pouvait conclure que la détention d'une licence Tarion/HCRA était une condition implicite fondée sur les usages et les coutumes dans le secteur.

[74] À cet égard, l'arbitre disposait de preuves démontrant qu'une licence Tarion/HCRA est nécessaire pour les contracteurs qui construisent des maisons neuves. De plus, cela a été reconnu dans une lettre envoyée par l'ancienne avocate de la requérante le 14 avril 2021 à l'avocat pour les intimées. Elle a écrit qu'une licence Tarion/HCRA s'agit d'une « condition implicite dans l'industrie connue par tous et c'est typiquement une condition dans le contrat qui fait état des lots qui sont transférés d'une société de développement au constructeur qui effectue la construction de maisons ».

[75] Cette clause implicite du contrat identifiée par l'arbitre n'a pas supplanté les termes principaux du contrat.

iii. Tenir compte de la conduite subséquente des parties ne soulève aucune erreur de droit

[76] Finalement, la prise en compte par l'arbitre de conduite subséquente des parties pour conclure à l'existence d'une condition implicite du contrat est une question mixte de fait et de droit, qui n'est pas susceptible d'appel. Lorsque j'examine les motifs de l'arbitre, je constate qu'il n'a pas commis d'erreur de droit distincte.

[77] Tout d'abord, j'observe que la position avancée par la requérante n'est pas conforme à celle qu'elle a adoptée devant l'arbitre. La requérante avait elle-même fait des observations quant à la conduite subséquente des parties pour considération par l'arbitre.

[78] La requérante prétend que l'arbitre s'est fondé sur une preuve de conduite subséquente, sans d'abord évaluer s'il y avait une ambiguïté dans le contrat. Elle s'appuie sur *Shewchuk v Blackmont Capital Inc.*, 2016 ONCA 912, au para 56, dans lequel la Cour d'appel a jugé à l'effet que « evidence of the parties' subsequent conduct is admissible to assist in contractual interpretation only if a court concludes, after considering the contract's written text and its factual matrix, that the contract is ambiguous ». Elle s'appuie aussi sur *VanderMolen Homes Inc. v Mani*, 2025 ONCA 45, au para 28, où la Cour d'appel a écrit que « [e]vidence of subsequent conduct should only be admitted if the contract remains ambiguous after considering its text and factual matrix ».

[79] Ici, il ne s'agit pas d'interprétation d'un contrat écrit et il est donc impossible d'en analyser un texte et le contenu pour voir s'il y aurait une ambiguïté. Il me semble que la règle de *Shewchuk* et *VanderMolen Homes* est atténuée dans le cas d'un contrat verbal, ou du moins qu'elle l'est dans le cadre des faits particuliers de cette affaire.

[80] De plus, lorsqu'on évalue s'il existe une condition implicite découlant d'une coutume ou d'une pratique, il est pertinent de regarder non seulement la coutume et la pratique dans l'industrie, mais aussi la pratique des parties qui œuvrent dans le domaine. L'arbitre n'a pas erré en droit en regardant si les parties avaient elles-mêmes respecté cette condition implicite depuis le début du contrat verbal.

[81] En conséquence, je ne donne pas effet à ce moyen d'appel.

**IV. Disposition**

[82] La requête est partiellement accueillie. Les ordonnances aux paragraphes 1.a. et 3.a.vii. de la sentence arbitrale sont annulés.

[83] Si les parties ne parviennent pas à s'entendre sur les dépens dans un délai de deux semaines à compter de la présente décision, elles peuvent déposer des observations sur les dépens ne dépassant pas 1 000 mots, accompagnées d'une mémoire de dépens.

---

Le juge Owen Rees

**Publié le :** 27 mai 2025