

ARBITRAGE
RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Chapitre B-1.1, r. 8)
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
CCAC S17-112201-NP

9222-7529 QUÉBEC INC.

Entrepreneur

c.

MARIE-CHRISTINE CAYER
ET
ALAIN BOURBEAU

Bénéficiaires

Et :

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR)

L'Administrateur

DÉCISION INTÉRIMAIRE
ET AVIS DE CONVOCATION POUR
LE 26 AVRIL 2018 (Conférence de gestion)
LES 15 ET 16 MAI 2018 (Audition au fond)

Arbitre :	M ^e Roland-Yves Gagné
Pour l'Entrepreneur:	M ^e François Olivier Godin
Pour les Bénéficiaires :	M ^e Stéphane Audy
Pour l'Administrateur :	M ^e Pierre-Marc Boyer
Date de la conférence :	13 février 2018

Description des parties

BÉNÉFICIAIRES

Madame Marie-Christine Cayer
Monsieur Alain Bourbeau
a/s M^e Stéphane Audy
KSA, Avocats
5790 boul. Étienne-Dallaire, bureau 203
Lévis, Qc. G6V 8V6

saudy@ksalex.ca

ENTREPRENEUR

9222-7529 Québec Inc.
a/s M^e François Olivier Godin
Bélanger Paradis Avocats
9200 boul. Métropolitain Est
Montréal, Qc. H1K 4L2

godinfo@belanger-paradis.com

ADMINISTRATEUR

M^e Pierre-Marc Boyer
La Garantie de construction résidentielle (GCR)
7171 rue Jean-Talon Est
Bureau 200
Anjou QC H1M 3N2

pierre-marcboyer@garantiegcr.com

Tribunal d'Arbitrage

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

rygagne@gagnetob.com

DÉCISION

- [1] **VU** la demande de prolongation de délai de l'Entrepreneur datée du 9 février 2018 qui se lit comme suit :

En date du 25 janvier dernier, vous rendiez une ordonnance quant à la date de production limite de l'expertise de l'entrepreneur dans le cadre du dossier d'arbitrage en objet. Après représentation, cette date fut fixée au 16 mars 2018, cette date découlant notamment du fait que notre cliente devait retenir les services d'un expert dans le courant de la semaine suivante.

Or, l'expert que notre cliente souhaitait retenir a fait défaut de collaboration pour finalement lui faire faux bond.

Notre cliente souhaite maintenant retenir les services de Monsieur Yves Gilbert, ingénieur. Cependant, tel qu'il appert du courriel joint, celui-ci indique ne pas être en mesure de produire son expertise avant le 23 avril prochain, à savoir hors du délai ordonné par le Tribunal. Le délai pour production de l'expertise de Monsieur Gilbert s'expliquerait par l'agenda chargé de celui-ci de même que la nécessité de prendre des relevés intérieurs de l'immeuble, à savoir un élément du dossier sous-documenté à l'heure actuelle. Une prolongation du délai accordé nous apparaît donc nécessaire.

Aussi, nous estimons que les arguments suivants militent en faveur de la prolongation du délai de notre cliente;

- Considérant la valeur en litige, laquelle est considérable puisqu'estimée à la somme de 200 000 \$ par le CCAC, et les implications financières reliés au présent dossier, il ne nous apparaît pas disproportionné de requérir un délai de 40 jour supplémentaire pour produire une expertise;
- La demande de délai supplémentaire s'explique par les difficultés rencontrées par notre cliente avec l'expert dont elle souhaitait initialement retenir les services;
- Il appert qu'en date d'aujourd'hui, notre cliente ne pourra vraisemblablement obtenir d'expertise dans le délai requis : à titre d'exemple, le document produit sous l'onglet 7 du cahier de l'administrateur est en date du 30 août 2017 alors qu'il découle d'une visité réalisée le 4 juillet 2017;

- [2] **CONSIDÉRANT**

- [2.1] que lors de la Conférence de gestion du 25 janvier 2018 le soussigné a dit que le délai de production de l'expertise ne serait pas fixé de façon péremptoire dans la décision intérimaire du même jour, mais que toute demande de prolongation devrait être basée sur des motifs sérieux, puisque l'Entrepreneur n'avait toujours pas mandaté d'expert à ce jour malgré le temps écoulé depuis :

- [2.1.1] la dénonciation des Bénéficiaires (5 avril 2017),

- [2.1.2] la décision de l'Administrateur (26 octobre 2017) et
 [2.1.3] la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur (23 novembre 2017);
 [2.2] qu'il s'agit de la première demande de prolongation,
 [2.3] que les motifs de la demande sont sérieux,
 [2.4] l'absence d'objection de l'Administrateur, tel qu'il appert de son courriel du 9 février 2017,

Nous ne nous objectons à la demande du procureur de l'Entrepreneur, toutefois nous souhaitons que le prochain délai fixé le soit de manière péremptoire étant donné les nombreux délais déjà encourus dans le dossier par la production de l'expertise en cause.

- [2.5] que les Bénéficiaires s'en remettent à la décision du Tribunal mais demandent que l'audition au fond, prévue en avril, soit fixée en mai,
 [2.6] que les Bénéficiaires ont donné leur accord à l'échéancier prévu au paragraphe [6] de la décision du 25 janvier dernier,

Quant au paragraphe 6.1, la date demeure.

- [2.7] l'absence de préjudice irréparable découlant du délai demandé invoqué par qui que ce soit ou apparent au dossier,
 [2.8] le processus d'arbitrage prévu au *Règlement*, l'équité procédurale, la justice naturelle, et la règle *audi alteram partem*¹;
 [2.9] l'arrêt de la Cour d'appel dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*² :

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, un complément aux garanties contre les vices cachés du *Code civil*.

- [2.10] le jugement rendu par la Cour supérieure dans *Garantie habitation du Québec inc. c. Lebire*³:

[72] Qui plus est, l'intention du législateur est clairement exprimée, tant dans la Loi que dans le *Règlement* : il a voulu mettre en place un système pour répondre de façon rapide et à moindre coût aux différends pouvant survenir entre l'entrepreneur et l'acheteur d'un bâtiment résidentiel neuf. [...]

- [2.11] que les procureurs ont déclaré être disponibles pour une conférence de gestion le jeudi 26 avril 2018 à 13 :00;

¹ 3093-2313 *Québec inc. c. Alexandra Létourneau et al. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*, paragraphe [341], CCAC S15-022401-NP décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.

² Cour d'appel, 2013 QCCA 1211.

³ J.E. 2002-1514 (Hon. juge Jacques Dufresne)

[2.12] que toutes les parties ont déclaré être disponibles pour une audition au fond les mardi et mercredi 15 et 16 mai 2018 à l'Ange-Gardien ou sa région immédiate;

le Tribunal d'arbitrage

- **ACCEUILLE** la demande de prolongation selon les modalités de la présente Décision Intérimaire;
- **ORDONNE** à l'Entrepreneur de communiquer par courriel tout rapport d'expert qu'il désire produire à l'audition, au soussigné avec copie aux procureurs des autres parties, **de façon péremptoire**, au plus tard, le **mardi 24 avril 2018 à 17 :00**;
- **PREND ACTE** de l'engagement des Bénéficiaires de compléter leur dossier en produisant tout document qu'ils voudront produire lors de l'audition au plus tard le vendredi 16 février 2018 à 17 :00 par l'envoi par courriel au soussigné avec les procureurs des autres parties en copie conforme et leur **ORDONNE** de s'y conformer;
- **DÉCLARE** avoir reçu les pièces de l'Entrepreneur suite à l'engagement de ce dernier, cité dans la décision du 25 janvier 2018;
- **CONVOQUE** les procureurs des parties à la reprise de la conférence de gestion le jeudi 26 avril 2018 à 13 :00, au cours de laquelle, entre autres, les parties communiqueront la liste définitive de leurs témoins qui auront tous confirmés leur disponibilité;
 - o les parties devront :
 - composer le 514-736-8030 (si c'est un interurbain, faire le 1-866-500-7802) - on vous demandera de faire l'opération suivante :
 - composer le numéro de la conférence 6014347 suivi du #
- **FIXE** l'audition au fond de l'arbitrage les mardi et mercredi 15 et 16 mai 2018 qui aura lieu en deux parties :
 - o visite des lieux à 8 :30 a.m. le mardi 15 mai 2018;
 - o audition de l'arbitrage dans un lieu à être déterminé à l'Ange-Gardien ou sa région;
- **DEMANDE** aux parties de **RAPPELER** à leurs experts qu'ils comparaissent devant un Tribunal statutaire spécialisé dans le domaine de la construction et qu'ils pourront donc aller directement au vif du sujet ;
- **ORDONNE** aux parties qui désirent soumettre une demande, avis ou question au tribunal d'arbitrage, de le faire par écrit seulement avec copie en même temps aux autres parties.

[3] Le Tribunal reste à la disposition des parties pour rendre toute ordonnance appropriée.

[4] **LE TOUT** frais à suivre.

Montréal, le 13 février 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roland Yves Gagné', written in a cursive style.

ROLAND-YVES GAGNÉ
ARBITRE/CCAC