

---

**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 :** **9487280 CANADA INC. (FABRITEK)**

(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

**ET :** **SIMON CHARLESBOIS et MIGUEL GODREAU**

(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

**ET :** **LA GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE**

(ci-après l' « **Administrateur** »)

**Dossiers CCAC :** **S20-093001-NP**

---

**DÉCISION ARBITRALE INTÉRIMAIRE**

---

Arbitre : Me Michel A. Jeannot, CI Arb

Pour l'Entrepreneur : Me Olivier Gosselin

Pour les Bénéficiaires : Monsieur Simon Charlebois  
Monsieur Miguel Godreau

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel

Date de l'audition : Sur dossier

Date de la Décision : 7 juin 2021

**Identification complète des parties**

Entrepreneur : **9487280 CANADA INC. (FABRITEK)**  
206, rue André-Ménard  
Gatineau (Québec) J8P 6X8

Et son procureur :

**Me Olivier Gosselin**  
Gosselin Avocats  
51, rue Jules-Verne  
Gatineau (Québec) J8R 2Y1

Bénéficiaires : **Monsieur Simon Charlebois**  
**Monsieur Miguel Godreau**  
195, rue André-Ménard  
Gatineau (Québec) J8P 6X8

Administrateur : **La Garantie Construction Résidentielle**  
4101, rue Molson, 3<sup>ème</sup> étage  
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Et son procureur :

**Me Nancy Nantel**  
La Garantie Construction Résidentielle  
4101, rue Molson, 3<sup>ème</sup> étage  
Montréal (Québec) H1Y 3L1



**Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 17 décembre 2020.

**Extraits pertinents du Plumitif**

30.09.2020	Réception de la demande d'arbitrage par l'Entrepreneur au greffe du CCAC
05.10.2020	Transmission de la notification d'arbitrage aux parties
17.12.2020	Transmission de la nomination de l'arbitre aux parties
04.01.2020	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur et comparution de Me Marc Baillargeon pour l'Administrateur
05.01.2021	Réception d'un courriel de Me Nancy Nantel concernant le moyen préliminaire qu'entend soulever l'Administrateur
15.01.2021	Réception de la réponse de Me Olivier Gosselin au moyen préliminaire de l'Administrateur
18.01.2021	Réception de la réponse de Me Nancy Nantel aux arguments de Me Olivier Gosselin
01.02.2021	Lettre aux parties requérant leurs disponibilités pour fixer un appel conférence / conférence de gestion
03.02.2021	Lettre aux parties confirmant la date et l'heure (16 mars 2021 à 10:00h) de l'appel conférence / conférence de gestion
16.03.2021	Appel conférence / conférence de gestion
22.03.2021	Transmission du procès-verbal
30.03.2021	Appel conférence / conférence de gestion
08.04.2021	Transmission du procès-verbal
21.04.2021	Réception de l'affidavit et d'un échange de courriels de l'Entrepreneur
26.04.2021	Réception de la réplique de l'Administrateur
28.04.2021	Réception de la réplique des Bénéficiaires
04.06.2021	Décision intérimaire



## Pièces

L'Administrateur a transmis les pièces suivantes :

- A-1 : Décision de l'Administrateur du 19 février 2020 ;
- A-2 : Preuve de remise électronique de la décision de l'Administrateur du 19 février 2020 ;
- A-3 : Courriel transmis par l'Administrateur aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur le 19 février 2020, avec en pièce jointe :
  - La décision de l'Administrateur du 19 février 2020 ;
- A-4 : Confirmation de réception par l'Entrepreneur de la décision du 19 février 2020 par poste recommandée ;
- A-5 : Demande d'arbitrage ;
- A-6 : Décret 2020-4251 ;
- A-7 : Texte du Cabinet de la ministre de la Justice et Procureure générale du Québec, « Levée de la suspension des délais en matière civile et en matière pénale à compter du 1<sup>er</sup> septembre » ;
- A-8 : Courriel transmis par l'Administrateur aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur le 30 avril 2020 ;
- A-9 : Courriel transmis par l'Administrateur aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur le 28 mai 2020 ;
- A-10 : Mise en demeure transmise par l'Entrepreneur à l'Administrateur le 15 juillet 2020 ;
- A-11 : Courriel transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 16 juillet 2020 accusant réception de la mise en demeure ;
- A-12 : Courriel transmis par l'Entrepreneur à l'Administrateur le 16 juillet 2020 en réponse à l'accusé de réception ;
- A-13 : Courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur les 21 et 25 août 2020 ;

Le 10 juin 2020, l'Entrepreneur a transmis les pièces suivantes :

- E-1 : Déclaration sous serment de Monsieur Kevin Miner du 21 avril 2021 ;
- E-2 : Courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur les 19 et 20 février 2020 concernant les commentaires de l'Entrepreneur sur la décision de l'Administrateur du 19 février 2020.



## **INTRODUCTION**

- [1] La demande d'arbitrage de l'Entrepreneur en date du 30 septembre 2020 vise les points un (1) à douze (12) de la décision de l'Administrateur du 19 février 2020 (pièce A-1), accueillant les réclamations du Bénéficiaire.

## **MANDAT ET JURIDICTION**

- [2] Le Tribunal est saisi du dossier en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r. 02) (ci-après « **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), le tout suite à un désaccord quant à la décision de l'Administration du 19 février 2020 sous le plan de garantie au Règlement visé par les présentes et nomination du soussigné en date du 17 décembre 2020.
- [3] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Bénéficiaires ou par l'Entrepreneur. Par contre, une objection déclinatoire a été soulevée par voie de requête en irrecevabilité par l'Administrateur quant à l'absence de compétence du Tribunal pour le motif de l'expiration du délai de trente (30) jours suivant la décision administrative pour déposer une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur.

## **LE RÈGLEMENT**

- [4] Le Règlement est d'ordre public tel que confirmé à diverses reprises par la Cour d'appel<sup>1</sup>. De plus, il prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle<sup>2</sup>.
- [5] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue<sup>3</sup>.

## **FAITS PERTINENTS**

- [6] Le 19 février 2020, l'Administrateur rendait sa décision.

---

<sup>1</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA), par. 11 ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développements*, 2011 QCCA 56, par. 13 ; *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*, 2013 QCCA 1211, par. 18.

<sup>2</sup> Articles 5 et 139 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08).

<sup>3</sup> Idem, articles 20 et 120 du Règlement.



- [7] La même journée, sur réception électronique de la décision, le représentant de l'Entrepreneur, Monsieur Kevin Miner, demandait, par courriel, aux représentants de l'Administrateur (Martine Lambert, Richard Massé et Marc-André Lacroix) des clarifications sur certains points de la décision. Il leur faisait également part de son désaccord quant à certaines conclusions de la décision, en indiquant toutefois qu'il cherchait à « régler cette situation » (pièce E-2).
- [8] Quelques minutes plus tard, Monsieur Richard Massé, directeur à la conciliation de l'Administrateur, répondait que Monsieur Miner devait communiquer avec la conciliatrice au dossier et porter la décision en arbitrage en cas de désaccord avec ses conclusions, ce à quoi Monsieur Miner a réitéré son désir de « régler ce dossier » sans processus arbitral (pièce E-2).
- [9] Monsieur Massé a ensuite informé Monsieur Miner que « Mme Delage prendra[it] note de [ses] commentaires » (pièce E-2).
- [10] Les prochaines correspondances qui ont été mises en preuve en l'instance datent du 30 avril 2020, date à laquelle l'Administrateur informait Monsieur Miner que bien que les travaux auraient dû être complétés pour le 4 avril, en raison de la crise sanitaire, le délai pour les exécuter était reporté au 1<sup>er</sup> juin 2020 (pièce A-8).
- [11] La prochaine correspondance est datée du 28 mai 2020, par laquelle l'Administrateur informait l'Entrepreneur que le délai pour effectuer les travaux était, une fois de plus, repoussé, cette fois-ci au 11 juillet 2020. L'Administrateur indiquait également qu'au-delà de cette date, les travaux non exécutés par l'Entrepreneur seraient pris en charge par l'Administrateur (pièce A-9).
- [12] Le 15 juillet 2020, l'Administrateur envoyait un avis de prise en charge des travaux à l'Entrepreneur, ayant constaté que seulement trois (3) des douze (12) points avaient été réglés par ce dernier.
- [13] À cette même date, Monsieur Miner envoyait une correspondance à l'Administrateur selon laquelle il indiquait que si l'Administrateur procédait à des travaux chez les Bénéficiaires, il refuserait de les rembourser. Dans cette même correspondance, Monsieur Miner contestait certaines conclusions de la décision de Madame Delage, conciliatrice au dossier, du 19 février 2020 (pièce A-10).
- [14] Accusant réception de cette correspondance, Monsieur Massé référé Monsieur Miner à l'article 19 du Règlement, selon lequel l'entrepreneur « insatisfait d'une



décision de l'administrateur doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ». Monsieur Massé réitérait également que l'Administrateur prendrait en charge les travaux (pièce A-11).

- [15] Le lendemain, soit le 16 juillet 2020, Monsieur Miner indiquait par écrit qu'il « comprend tres (*sic*) bien le règlement », mais qu'il n'entendait pas payer pour « des travaux qui ne sont pas nécessaires » (pièce A-12).
- [16] Le 21 août 2020, Me Olivier Gosselin, procureur de l'Entrepreneur, écrivait à Madame Delage afin de discuter de la possibilité de prévoir une rencontre téléphonique dans le but de régler le dossier à l'amiable. À défaut de cette possibilité, Me Gosselin et son client entendaient porter la décision « en médiation ou en arbitrage, considérant que les délais de prescription et de rigueur en matière civile sont suspendus depuis la pandémie » (pièce A-13).
- [17] Le 25 août 2020, Me Nancy Nantel, procureure de l'Administrateur, rappelait à Me Gosselin que le délai pour porter une de ses décisions en arbitrage était de trente (30) jours, et que ce délai était, selon elle, dépassé, la suspension des délais du *Code civil du Québec* en raison de l'état d'urgence ne trouvant application en l'espèce. Me Nantel indiquait au passage que « toute demande d'arbitrage de la part de [son] client fera[it] l'objet d'une requête préliminaire pour vivement contester le délai de 30 jours qui n'a pas été respecté » (pièce A-13).
- [18] Cette correspondance entre l'Entrepreneur et l'Administrateur est la dernière qui nous fut soumise.
- [19] Il est à noter qu'il n'est pas contredit que l'Entrepreneur a reçu la décision du 19 février 2020 par la poste recommandée à la fin du mois de février 2020, et plus précisément le 21 février 2020 (pièce A-4).
- [20] La demande d'arbitrage a été transmise par l'Entrepreneur au greffe du CCAC le 30 septembre 2020 (pièce A-5), soit plus de sept (7) mois suite à la réception de la décision par l'Entrepreneur.
- [21] Le 5 janvier 2021, Me Nantel faisait part au soussigné de l'intention de sa cliente de soulever un moyen préliminaire au motif que « l'entrepreneur n'a pas respecté le délai de 30 jours prévu au Règlement pour porter une décision en arbitrage ».



- [22] La présente décision porte exclusivement sur cette requête en irrecevabilité de l'Administrateur quant à la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

### **REQUÊTE EN IRRECEVABILITÉ DE LA DEMANDE D'ARBITRAGE**

- [23] Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici au long l'ensemble des points et/ou arguments qui me furent soumis. Je me permettrai de me limiter aux éléments ginglymes de mon processus décisionnel.

### **LA POSITION DE L'ADMINISTRATEUR**

- [24] La décision ayant été reçue par poste recommandée en date du 21 février 2020 (pièce A-4), l'Administrateur soumet que l'Entrepreneur avait jusqu'au 23 mars 2020, au plus tard, pour porter la décision en arbitrage. L'Entrepreneur ayant déposé sa demande d'arbitrage le 30 septembre 2020, il est, toujours selon l'Administrateur, hors délai.
- [25] Me Nantel ajoute que même si l'on applique les arrêtés gouvernementaux 2020-4251<sup>4</sup> et 2020-4303<sup>5</sup> concernant « la suspension des délais de prescription et délai du Code de procédure civile à compter du 15 mars 2020, et jusqu'au 31 août 2020 », la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur serait tout de même hors délai.
- [26] En effet, elle plaide qu'entre le 21 février 2021 (date de réception de la décision administrative par l'Entrepreneur) et le 15 mars 2021 (date de suspension des délais) s'étaient écoulés 20 jours sur le délai de 30 jours dont dispose l'Entrepreneur pour porter le dossier en arbitrage. En date du 1<sup>er</sup> septembre 2021, il lui restait donc 10 jours pour le faire, considérant que les délais recommençaient à courir pour le temps qui restait à écouler. L'Entrepreneur avait donc, selon l'Administrateur, jusqu'au 10 septembre 2020 pour faire sa demande d'arbitrage en application de la suspension des délais (bien qu'il ne reconnaisse pas que cette suspension s'applique au présent processus arbitral). La demande ayant été reçue par le CCAC le 30 septembre 2020, l'Entrepreneur est hors délai.

<sup>4</sup> Arrêté no 2020-4251 de la juge en chef du Québec et de la ministre de la Justice concernant la suspension de délais de prescription et de procédure civile et l'utilisation d'un moyen de communication en raison de la déclaration d'urgence sanitaire du 13 mars 2020, (2020) 152 G.O. II, 1105A.

<sup>5</sup>

[https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/contenu/documents/Fr\\_francais\\_/centredoc/coronavirus/Arrete\\_27-CPC-2020-4303\\_VF.pdf](https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user_upload/contenu/documents/Fr_francais_/centredoc/coronavirus/Arrete_27-CPC-2020-4303_VF.pdf)



- [27] L'Administrateur demande au Tribunal d'accueillir sa demande préliminaire et de conclure à l'inadmissibilité de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

### **LA POSITION DE L'ENTREPRENEUR**

- [28] Me Olivier Gosselin, procureur de l'Entrepreneur, plaide, quant à lui, que le retard dans le dépôt de la demande d'arbitrage de sa cliente s'explique par « une circonstance exceptionnelle soit la Pandémie de la Covid-19 » et qu'il « serait déraisonnable que [s]a cliente ne puisse faire valoir ses explications en arbitrages (*sic*) suivant un non-respect de délais dans les circonstances de la pandémie et aussi suivant l'importance du litige ».
- [29] L'Entrepreneur prétend que, jusqu'au 25 septembre 2020 (déclaration sous serment, par. 21), il pensait qu'il respectait les délais pour porter la décision en arbitrage, au motif qu'il « avait communiqué avec la GCR pour convenir d'une entente au mois de février et attendait à tort un suivi tout en assumant que la situation de pandémie lui accordait plus de temps ».
- [30] Me Gosselin invoque également le refus de l'Administrateur de négocier pour tenter de parvenir à une entente à l'amiable comme justification aux délais encourus.
- [31] Il demande au Tribunal de relever sa cliente du défaut d'avoir produit sa demande d'arbitrage dans le délai requis.

### **DÉCISION ET MOTIFS**

- [32] Contrairement à ce que plaide l'Entrepreneur, la preuve est à l'effet qu'une fois la décision du 19 février 2020 reçue, aucune discussion n'a eu lieu entre l'Administrateur et lui quant aux conclusions de cette décision, et que l'Administrateur n'a jamais eu l'intention de régler ce dossier à l'amiable.
- [33] En effet, les échanges par courriel du 19 et 20 février 2020 se terminent par la confirmation de Monsieur Richard Massé, directeur à la conciliation de l'Administrateur, à l'effet que Madame Delage, conciliatrice au dossier, « prendra note » des commentaires de Monsieur Miner (pièce E-2). Aucune promesse n'est faite quant à la possibilité de régler le dossier. D'ailleurs, le courriel du 19 février 2020 de Monsieur Massé spécifiait que, si Monsieur Miner était en désaccord avec la décision, il pouvait demander l'arbitrage, ce à quoi Monsieur Miner a répondu



que l'arbitrage lui semblait inutile (pièce E-2). Pourtant, Monsieur Miner indique aujourd'hui avoir été en désaccord avec les conclusions de la décision de Madame Delage dès le 19 février 2020 (pièce E-1, par. 2).

- [34] Nous sommes d'avis qu'une personne raisonnable n'aurait pu conclure que ces brefs échanges constituaient des négociations quant à la nature des travaux à effectuer, d'autant plus lorsque cette même personne demeure sans retour de la part de l'autre partie pendant plusieurs mois.
- [35] De plus, les courriels des 30 avril et 28 mai 2020 sont sans équivoques; seuls les délais pour effectuer les travaux ont été reportés (pièces A-8 et A-9). L'Administrateur a d'ailleurs pris soin de lister les travaux à effectuer. Il est donc clair que l'Administrateur n'avait pas l'intention de réviser cette liste de travaux ou de négocier avec l'Entrepreneur.
- [36] Par la suite, dans le cadre des échanges qui ont suivi la mise en demeure envoyée le 15 juillet 2020 par l'Entrepreneur à l'endroit de l'Administrateur, lorsque référé à l'article 19 du Règlement (qui porte spécifiquement sur la question des délais pour porter une décision en arbitrage), l'Entrepreneur répondait « Je comprend (*sic*) tres (*sic*) bien le règlement » (pièce A-12). Nous trouvons particulier qu'une personne qui dit avoir sincèrement cru que les délais étaient suspendus en raison du contexte d'urgence sanitaire ne se soit pas questionnée à ce sujet lorsque confrontée, le 16 juillet 2020, à cet article du Règlement.
- [37] Dans un autre ordre d'idées, l'Entrepreneur affirme, au paragraphe 21 de sa déclaration sous serment (pièce E-1), que « ce n'est que le 25 septembre 2020 lors de la réponse par courriel de Me Nantel que [s]on avocat et [lui ont] réalisé que les délais d'arbitrage étaient dépassés ». Or, comme le soulève Me Nantel, la preuve est à l'effet que Monsieur Miner et Me Olivier Gosselin ont été avisés par l'Administrateur que la suspension des délais judiciaires ne pouvait trouver application en l'espèce dès le 25 août 2020 (pièce A-13), soit un (1) mois plus tôt que ce que prétend l'Entrepreneur.
- [38] Bref, l'Entrepreneur ayant été averti, dès le 19 février 2020 que seul un recours en arbitrage permettrait de contester la décision datée de la même journée (pièce E-2) et à deux (2) reprises (soient le 16 juillet (pièce A-16) et le 25 août 2020 (pièce A-13)) que les délais pour ce faire étaient de trente (30) jours, le soussigné ne peut relever l'Entrepreneur de son défaut d'avoir produit sa demande d'arbitrage dans le délai requis.



- [39] Finalement, à supposer que la suspension des délais s'applique en l'espèce (tel que l'écrivait notre collègue Roland-Yves Gagné, arbitre<sup>6</sup>), elle ne serait d'aucun secours à l'Entrepreneur qui, de toute manière, est hors délai, tel que plaidé par Me Nantel.
- [40] Ayant reçu la décision par poste recommandée le 21 février 2020 (pièce A-4), même en cas d'application de la suspension des délais judiciaires, l'Entrepreneur avait jusqu'au 7 septembre 2020 pour transmettre sa demande d'arbitrage. Or, rien n'a été mis en preuve par l'Entrepreneur pour expliquer son incapacité d'agir entre le 7 et le 30 septembre 2020, autres que le contexte d'urgence sanitaire et sa croyance (que nous jugeons déraisonnable) que des discussions avaient lieu entre l'Administrateur et lui.

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

**ACCUEILLE** la requête en irrecevabilité de l'Administrateur quant à la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

**AVEC FRAIS** à être départagés conformément à l'article 123 du Règlement (B-1.1, r8) à parts égales entre l'Entrepreneur et l'Administrateur.

Montréal, le 4 juin 2021



**Michel A. Jeannot, CIArb.**  
Arbitre / CCAC

<sup>6</sup> *Valérie Khoukaz-Gamache et Alexis Archambault c. Maisons Laprise Inc. et La Garantie Construction Résidentielle*, CCAC S20-061001-NP, 8 septembre 2020, Roland-Yves Gagné, arbitre.

