

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

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
No dossier S21-110102-NP

**CLAUDE CUERRIER,**

Bénéficiaire

c.

**GROUPE MARSAN INC.,**

L'Entrepreneur

-ET-

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION  
RÉSIDENTIELLE (GCR),**

L'Administrateur

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
No dossier S21-110401-NP

**GROUPE MARSAN INC.,**

L'Entrepreneur

c.

**CLAUDE CUERRIER,**

La Bénéficiaire

-ET-

---

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION  
RÉSIDENTIELLE (GCR),**

L'Administrateur

---

**DÉCISION SUR DEMANDE INTERLOCUTOIRE**

---

Arbitre : Me James R. NAZEM  
Pour la Bénéficiaire: Me Michael LÉTOURNEAU (présent)  
Pour l'Entrepreneur : Me Marie-Eve LAJOIE (présente)  
Pour l'Administrateur : Me Marc BAILLARGEON (présent)

**Description des parties**

**BÉNÉFICIAIRE :**

CLAUDE CUERRIER  
21, chemin Edelweise  
Sainte-Anne-des-Lacs (Québec), J0R 1B0  
Canada

**ENTREPRENEUR :**

GROUPE MARSAN INC.  
a/s Me Marie-Eve LAJOIE  
CROCHETIÈRE PÉTRIN  
5800, boulevard Louis-H.-Lafontaine  
Montréal (Québec), H1M 1S7  
Canada

**ADMINISTRATEUR :**

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)  
a/s Me Marc BAILLARGEON  
4101, rue Molson, bureau 300  
Montréal (Québec), H1Y 3L1  
Canada

## PIÈCES ALLÉGUÉES

L'Administrateur a **allégué** les pièces suivantes :

- A-1 : Contrat d'entreprise signé par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 13 mars 2018;
- A-2 : Contrat de garantie signé par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 10 avril 2018;
- A-3 : Courriel de dénonciation envoyé par la Bénéficiaire à l'Entrepreneur le 8 octobre 2020 auquel sont jointes 3 photos;
- A-4 : Courriel de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur date du 29 mars 2021 auquel est jointe une lettre de mise en demeure datée du 29 mars 2021;
- A-5 : Formulaire de réclamation;
- A-6 : Courriel de réponse de l'Entrepreneur daté du 31 mars 2021;
- A-7 : Courriel d'ajout à la dénonciation envoyé par la Bénéficiaire le 16 avril 2021 auquel est joint le formulaire de dénonciation daté du 16 avril 2021;
- A-8 : Courriel de l'avis de 15 jours date du 3 mai 2021 auquel sont joints :
  - Le formulaire des mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus);
  - Le formulaire de dénonciation daté du 16 avril 2021;
- A-9 : Le formulaire de dénonciation daté du 16 avril 2021 auquel est joint le formulaire des mesures à prendre par l'Entrepreneur daté du 6 mai 2021;
- A-10 : Courriel de la Bénéficiaire à l'Administrateur daté du 16 avril 2021 auquel sont joints :
  - Un plan;
  - Un rapport d'investigation;
  - Un rapport de surveillance des travaux;
- A-11 : Courriel de la Bénéficiaire à l'Administrateur auquel sont joints;
  - Un rapport de l'AMCQ;
  - Un devis;
- A-12 : En liasse, courriel de la Bénéficiaire à l'Administrateur daté du 23 juin 2021 auquel sont joints :
  - 3 photos (même si 4 photos ont été annoncées à son inventaire de pièces);
  - Des échanges de courriels;
- A-13 : Courriel de la Bénéficiaire à l'Administrateur daté du 8 juillet 2021 auquel sont joints:
  - Le formulaire d'inspection pré-réception;
  - L'annexe du formulaire (liste des éléments à inspecter);
- A-14 : Courriel de l' Entrepreneur à l'Administrateur 14 juillet 2021 auquel sont joints :
  - Des échanges de courriels;
  - Guide de membre d'étanchéité;
  - 4 photos;
  - Des échanges de courriels;
  - Des documents techniques;
  - Des factures;

- A-15 : Courriel de la Bénéficiaire à l'Administrateur daté du 20 septembre 2021 auquel sont joints les documents concernant l'infiltration d'eau;
- A-16 : Contrat daté du 28 février 2018;
- A-17 : Soumissions;
- A-18 : Lettre de suivi d'inspection pré-réception datée du 13 janvier 2021;
- A-19 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 8 octobre 2021 ainsi que la décision de l'Administrateur rectifiée datée du 18 janvier 2022 ainsi que les accusés réception de Postes Canada de la Bénéficiaire et de l'Entrepreneur datés du 15 et du 25 octobre 2021 ainsi que du 1 et du 9 février 2022;
- A-20 : En liasse, courriels de notification de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et de la Bénéficiaire datés des 9 et 12 novembre 2022 auquel sont joints :
- Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 4 novembre 2021;
  - La lettre de notification de l'organisme d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 9 novembre 2021;
  - Demande d'arbitrage de la Bénéficiaire datée du 1er novembre 2021;
  - La lettre de notification de l'organisme d'arbitrage ainsi que la nomination de l'arbitre de la Bénéficiaire datée du 12 novembre 2021;
  - La décision de l'Administrateur déjà soumise en A-19;
- A-21 : Curriculum Vitae d'Anne Delage.

La Bénéficiaire a **allégué** les pièces suivantes :

- B-1 : Plans d'architectes TLA Architectes, émission: permis construction Rev. 02 2017-11-28, paraphées par les deux parties;
- B-2 : En liasse Devis Projet: "The salt box" et Devis technique Groupe Marsan 2.0;
- B-3 : La page 3 du formulaire de réclamation;
- B-4 : En liasse, courriels échangés le 5 et 6 janvier 2021, liste préliminaire des travaux à parachever et des déficiences datée du 6 janvier 2021, commentaires suivi inspection pré-réception du 18 janvier 2021, exemple de courriels datés de 2018 et 2019 portant sur la dénonciation de déficiences;
- B-5 : En liasse, courriels échangés le 19 mai 2020 avec l'entrepreneur;
- B-6 : En liasse, courriel de l'entrepreneur incluant le rapport d'inspection SEV-349 des planchers de bois daté du 6 janvier 2020 réalisé par Scott Vitus;
- B-7 : Courriel date du 12 décembre 2019 de l'entrepreneur incluant un courriel de l'inspecteur des planchers de bois
- B-8 : Document : « Chronologie des événements relies aux déficiences planchers de bois »;
- B-9: Photo de la cage d'escalier (point 4);
- B-10 : Soumission du sous-traitant de l'entrepreneur, Les Peintures Esquisses datée du 25 avril 2021;
- B-11 : Photo de l'escalier déficient du garage (point 12);
- B-12 : En liasse, 10 photos montrant les déficiences de la peinture (point 14);
- B-13 : En liasse, SCHL : Construction de maison à ossature de bois - Canada, pages 1 à 4 et pages 147 à 159 / Rona "Comment refaire la toiture en bardeau d'asphalte en un week-end";

- B-14 : Document: « Vice majeur: événements reliés aux infiltrations d'eau »;
- B-15 : Deux courriels datés du 19 août 2020 du manufacturier Resisto;
- B-16 : En liasse, AMCQ division 3 système d'étanchéité page 30; Fiche technique GCR FT-5.6.1.2 - 02 2021-09-02 ; APCHQ Guide chantier isolation et étanchéité des fenêtres (AVFQ) ; Code de construction du Québec chapitre 1 - Bâtiment et code national du bâtiment Canada 2010 édition 2015, 9.25.3.3 et 9.25.4.1;
- B-17 : En liasse, courriel date du 29 mai 2019 de TLA Architectes incluant un croquis;
- B-18 : Fiche technique du produit Sopramastic de Soprema;
- B-19 : En liasse, quatre documents techniques Soprema, Guide du couvreur de Soprema {pages 50 à 53} et Guide d'installation des Pare-Air, édition 2018 de Soprema;
- B-20 : En liasse, fiches techniques et images des membranes autoadhésive Blueskin TWF et Blueskin SA ; courriel du manufacturier des membranes Blueskin;
- B-21 : Courriel daté du 11 juin 2020 de Groupe conseils Lacasse-Trudeau concernant la méthode d'exécution;
- B-22 : En liasse, trois photos et courriels datés du 20 et 27 janvier 2021 concernant l'isolation de l'entresol;
- B-23 : Courriel daté du 18 septembre 2020 et courriels reliés;
- B-24 : En liasse, factures et estimation des frais de surveillance;
- B-25 : Document relié à la demande d'arbitrage de l'entrepreneur;
- B-26 : En liasse, liste des travaux non exécutés en date du 26 novembre 2019 et courriel relié à la mise en place du chauffage;
- B-27 : En liasse courriels reliés à des travaux dénoncés (point 2);
- B-28 : En liasse trois photos et courriels portant sur les grilles murales (point 3);
- B-29 : Courriel relié au moustiquaire abimé (point 8);
- B-30 : Photo reliée au plâtre manquant dans le garage (point 9);
- B-31 : Photo des égratignures de deux tuiles de porcelaine (point 11);
- B-32 : Photo montrant une fissure sur le plancher du garage (point 13);
- B-33 : En liasse sept photos reliées aux déficiences de la peinture (point 14);
- B-34 : Photo montrant les cornières (point 16).

## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi du dossier S21-110102-NP à la suite d'une demande d'arbitrage par la Bénéficiaire reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 1 novembre 2021 (pièce A-20).
- [2] Le Tribunal d'arbitrage est saisi du dossier S21-110401-NP à la suite d'une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 4 novembre 2021 (pièce A-20).
- [3] Le soussigné a donc été nommé arbitre dans ces deux dossiers respectivement le 12 novembre 2021 et le 13 décembre 2021.
- [4] La Bénéficiaire et l'Entrepreneur ont produit leurs demandes d'arbitrage de la décision de l'Administrateur datée du 8 octobre 2021 et de la décision rectifiée du

18 janvier 2022, le tout en vertu de l'article 35<sup>1</sup> du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le « *Règlement* »).

- [5] Vingt-deux points faisaient l'objet de la décision de l'Administrateur.
- [6] L'Administrateur a accueilli la réclamation de la Bénéficiaire sur les points 1 à 18 et a rejeté la réclamation de la Bénéficiaire sur les points 19 à 22.
- [7] Il est à noter que, malgré la décision positive de l'Administrateur, la Bénéficiaire a déposé sa propre demande d'arbitrage sur les points 4, 12, 14 et 17 soulignant sa demande que « ... le tribunal d'arbitrage se penche sur la date de réception des travaux déterminée par l'administrateur ... ».
- [8] Pour les fins de la présente décision, rappelons-nous que la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur au mérite vise à infirmer la décision de l'Administrateur sur les points 1 à 18 de la réclamation de la Bénéficiaire.

### LA DEMANDE DE L'ENTREPRENEUR À CE STADE

- [9] Le 1 avril 2022, l'Entrepreneur a déposé une demande intitulée « moyen préliminaire de l'entrepreneur » afin de faire rejeter immédiatement les réclamations 1 à 18 reconnues par l'Administrateur dans la décision du 8 octobre 2021.
- [10] L'Entrepreneur fonde sa demande principalement sur l'extrait de la décision de l'Administrateur à l'effet que :
- « Considérant qu'aucun formulaire d'inspection pré-réception du bâtiment n'a été signé, et ce, dû au refus de la bénéficiaire à conclure à la fin des travaux; »
- [11] Selon l'Entrepreneur, l'Administrateur se serait prononcé sur la date de réception du bâtiment et l'aurait fixée au 13 mars 2020 dans l'extrait suivant :
- « Considérant que selon la déclaration de la bénéficiaire, le bâtiment pouvait être occupé à compter du 13 mars 2020 puisqu'auparavant des travaux de réfection de tous les planchers de bois franc étaient nécessaires et que l'ampleur des travaux empêchaient l'occupation du bâtiment;
- En conséquence, l'administrateur fixe la réception du bâtiment au 13 mars 2020, soit date à laquelle la bénéficiaire était en mesure d'occuper le bâtiment. »
- [12] Selon l'Entrepreneur toujours, l'extrait suivant de la décision de l'Administrateur se référerait à la dénonciation :

<sup>1</sup> 35. Le bénéficiaire ou 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 à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

« Considérant que le 16 avril 2021, la bénéficiaire a fait parvenir à l'entrepreneur ainsi qu'à l'administrateur, la liste des déficiences et des travaux qui sont à parachever depuis janvier 2020 »

- [13] Et ainsi, l'entrepreneur avance que ces extraits démontreraient que la Bénéficiaire n'aurait pas respecté les paragraphes 1 et 2 de l'article 10 du *Règlement* puisqu'il y est indiqué que la garantie couvre le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et la réparation des vices et malfaçons apparents dénoncés par écrit dans les trois jours qui suivent la réception. Selon l'Entrepreneur, le fait que la Bénéficiaire ait fait parvenir la liste des déficiences le 16 avril 2021, soit plus d'un mois plus tard, justifierait un rejet immédiat des réclamations 1 à 18 reconnues par l'Administrateur, et ce, sans audition et sans qu'aucune preuve ne soit entendue au mérite de l'arbitrage.
- [14] L'Entrepreneur assimile sa demande à une demande en vertu l'article 168 du Code de procédure civile. La procureure de l'Entrepreneur mentionne, de plus, qu'il y a eu « un vice de procédure » mais ne pointe aucun acte de procédure spécifique tout en ajoutant que la décision est mal fondée à sa face même.

### LA POSITION DE LA BÉNÉFICIAIRE

- [15] La Bénéficiaire conteste ce « moyen préliminaire de l'entrepreneur » en plaidant d'emblée qu'il n'y a pas eu de réception puisqu'elle n'a jamais déclaré accepter le bâtiment.
- [16] De plus, elle plaide que la détermination de la date de réception nécessite une analyse complète du dossier et de la preuve des parties.
- [17] Selon elle, pour une réception, peu importe la déclaration de la Bénéficiaire, un bâtiment se doit d'être en état de servir à l'usage auquel on le destine. La Bénéficiaire puise son argument à même le verbatim du texte dudit article 8 du *Règlement* : « l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine ... »
- [18] Selon elle encore, la réception doit être précédée d'une inspection. Or, aucune inspection n'aurait été faite sur le bâtiment.
- [19] De plus, elle soutient que l'article 19.1 du *Règlement* permettrait le non-respect des délais par la Bénéficiaire dans certaines circonstances.
- [20] Le dossier ne permettrait donc pas, à ce stade, de prendre une décision sur le mérite de la demande. La prudence exigerait de référer le dossier au fond.
- [21] La Bénéficiaire se réfère, entre autres, à la décision *Drapeau c. 9162-5665 Québec inc. et Garantie Construction Résidentielle*<sup>2</sup> et *Panetta c. 9096-2556 Québec inc.*<sup>3</sup> pour plaider qu'une analyse factuelle supplémentaire est nécessaire avant de déterminer la date de la réception du bâtiment et d'apprécier le bien fondé ou non de la décision de l'Administrateur.

<sup>2</sup> 2020 CanLII 100508

<sup>3</sup> 2006 CanLII 60516

## LA POSITION DE L'ADMINISTRATEUR

- [22] Selon l'Administrateur, la conciliatrice a considéré qu'en remplissant le formulaire de dénonciation à l'entrepreneur (pièce A-7), la Bénéficiaire a reçu le bâtiment.
- [23] Or, la Bénéficiaire aurait appris la date retenue du 13 mars 2020 qu'après la réception de la décision de l'Administrateur rendue le 8 octobre 2021.
- [24] Selon l'Administrateur, il serait illogique d'exiger de la Bénéficiaire de dénoncer les malfaçons dans les trois jours de la réception quand elle n'était pas encore au courant que la date du 13 mars 2020 serait retenue comme date de réception.
- [25] L'Administrateur met toutefois en garde la Bénéficiaire : s'il n'y pas encore eu de réception, il n'y aurait qu'une couverture limitée à cet étape de préreception.

## ANALYSE

- [26] La demande dans le présent dossier soulève deux questions en litige :
- a) Est-ce qu'une partie en demande d'arbitrage peut requérir, par moyen préliminaire, que l'arbitre accueille, sans audition, sa demande d'arbitrage?
  - b) Dans l'affirmative, y a-t-il lieu d'accueillir la demande d'arbitrage immédiatement dans le présent dossier?

a) Est-ce qu'une partie en demande d'arbitrage peut requérir, par moyen préliminaire, que l'arbitre accueille, sans audition, sa demande d'arbitrage?

- [27] Tel que déjà indiqué, l'Entrepreneur assimile sa demande à une demande de rejet en vertu l'article 168 du Code de procédure civile. Cet article se lit comme suit :

« 168. Une partie peut opposer l'irrecevabilité de **la demande** ou de **la défense** et demander son rejet dans l'une ou l'autre des circonstances suivantes:

- 1° il y a litispendance ou chose jugée;
- 2° l'une ou l'autre des parties est incapable ou n'a pas la qualité exigée pour agir;
- 3° l'une ou l'autre des parties n'a manifestement pas d'intérêt.

Elle peut aussi opposer l'irrecevabilité si **la demande** ou **la défense** n'est pas fondée en droit, quoique les faits allégués puissent être vrais. Ce moyen peut ne porter que sur une partie de celle-ci.

Le tribunal peut, sur le vu du dossier, refuser une demande en rejet en raison de l'absence de chance raisonnable de succès.

La partie contre laquelle le moyen est soulevé peut obtenir qu'un délai lui soit accordé pour corriger la situation mais si, à l'expiration de ce délai, la correction n'a pas été apportée, la demande ou la défense est rejetée.

L'irrecevabilité d'une demande n'est pas couverte du seul fait qu'elle n'a pas été soulevée avant la première conférence de gestion. »  
(je souligne)

- [28] Or, par son intervention, l'Entrepreneur ne cherche pas à faire rejeter « une demande » ou « une défense », mais plutôt à faire infirmer une décision rendue par l'Administrateur. Selon le philosophe Charles Robin « mal nommer les choses, c'est mal les penser. » Le rejet d'une demande ou d'une défense n'infirme aucunement la décision de l'Administrateur qui a été rendue suite aux représentations des parties impliquées.
- [29] D'ailleurs, les articles 106 et suivants du *Règlement* n'imposent aucune obligation aux parties d'exposer leurs motifs à l'appui de leurs positions. Même la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur dans le présent dossier est laconique et n'expose aucun motif à l'appui de sa position. La voici:
- « Madame, Monsieur,
- Nous représentons les intérêts de la société Groupe Marsan Inc., laquelle désire vous informer, par l'entremise des présentes, qu'elle porte en arbitrage la décision de l'Administrateur, datée du 8 octobre 2021, que vous trouverez sous pli pour votre référence.
- À cet égard, nous vous indiquons que l'entrepreneur désire porter en arbitrage les points 1 à 18 de cette décision.
- Dans l'attente d'une confirmation d'ouverture du dossier d'arbitrage de votre part, veuillez recevoir nos salutations distinguées. »
- [30] Cette demande d'arbitrage n'est nullement motivée.
- [31] Le fait le plus saillant est que les moyens de contestation de la Bénéficiaire face à cette demande d'arbitrage sont inexistantes au dossier.
- [32] Bref, il n'existe aucun motif à l'appui de la demande d'arbitrage et aucune contestation au dossier. Comment pourrait-on rejeter une contestation de la demande d'arbitrage dans ces circonstances.
- [33] À supposer que la demande ou sa contestation était rejetée, cela ne changerait rien au fait que l'Administrateur a rendu la décision. Celle-ci subsisterait néanmoins. D'ailleurs, selon l'article 106 du *Règlement*, la demande d'arbitrage ne concerne qu'un « différent sur la décision de l'administrateur » et peut être faite par toute partie intéressée.
- [34] En fait, l'Entrepreneur qui a demandé l'arbitrage cherche, par son soi-disant « moyen préliminaire », à obtenir de façon accélérée les conclusions recherchées dans sa demande d'arbitrage au mérite.
- [35] L'Entrepreneur ne cherche donc pas à faire valoir un « moyen préliminaire » mais plutôt cherche à obtenir un jugement sommaire dans le sens de l'article 213 des Règles des Cours fédérales. Cet article se lit comme suit :

« **213 (1)** Une partie peut présenter une requête en jugement sommaire ou en procès sommaire à l'égard de toutes ou d'une partie des questions que soulèvent les actes de procédure. Le cas échéant, elle la présente après le dépôt de la défense du défendeur et avant que les heure, date et lieu de l'instruction soient fixés. »  
(je souligne)

- [36] Bref, notre droit provincial ne couvre pas une telle situation, mais notre droit fédéral permettrait une telle demande.
- [37] Mais encore, la jurisprudence sur l'article 213 des Règles des Cours fédérales démontre que la Cour exige une preuve sommaire, souvent sous forme d'affidavits et de transcriptions, avant de se prononcer sur une requête pour jugement sommaire.
- [38] Dans le présent dossier, aucune preuve n'a été déposée par l'Entrepreneur ou la Bénéficiaire. L'avocat de l'Administrateur a offert de faire témoigner le conciliateur pour expliquer et défendre la décision de l'Administrateur. Mais, suite aux commentaires du soussigné à l'effet qu'il n'y a habituellement aucun témoignage sur un moyen préliminaire, l'Administrateur a renoncé à faire témoigner le conciliateur.

b) Y a-t-il lieu d'accueillir la demande d'arbitrage immédiatement dans le présent dossier?

- [39] La demande de l'Entrepreneur est inconsistante en ce qu'elle demande d'un côté de retenir la détermination faite par l'Administrateur à l'effet que la date de réception du bâtiment était le 13 mars 2020 mais d'un autre côté elle demande d'infirmer cette même décision.
- [40] Ce paradoxe prend sa source du fait que l'Entrepreneur ne fonde pas sa demande sur une preuve au dossier. Elle base sa demande plutôt sur une détermination de l'Administrateur. Or, cette détermination demeure en quelque sorte une conclusion suite à l'analyse des témoignages et de la preuve que les parties lui ont présentés. Ces témoignages et cette preuve ne sont pas encore au dossier, l'arbitrage étant un procès *de novo*.
- [41] De plus, la détermination par l'Administrateur est contestée par la Bénéficiaire. Selon elle, il n'y aurait pas encore eu de réception.
- [42] L'article 8 du *Règlement* définit la réception comme suit :
- « l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger. »  
(je souligne)

- [43] Dans la décision *Drapeau c. 9162-5665 Québec Inc.*<sup>4</sup>, l'arbitre Roland-Yves GAGNÉ, a déterminé que :
- « ... c'est l'état de l'avancement du bâtiment qui doit définir s'il doit y avoir une réception ou non ... »
- [44] Non seulement nous n'avons pas une déclaration sans équivoque au dossier de la part de la Bénéficiaire à l'effet qu'elle accepte le bâtiment, mais encore il faut que nous soyons face à une preuve établissant que l'immeuble était « en état de servir à l'usage auquel on le destine ... »
- [45] Le procès en arbitrage étant un procès *de novo* quant à la preuve à considérer<sup>5</sup>, l'arbitre soussigné ne pourra prendre une décision sur la date de réception sans avoir entendu la preuve des parties.
- [46] De plus, l'article 19.1 du *Règlement* permettrait le non-respect des délais par la Bénéficiaire dans certaines circonstances.
- [47] Ainsi, la Bénéficiaire aurait peut-être une preuve ou des arguments supplémentaires à faire valoir sur l'acceptation du bâtiment.
- [48] Même si l'Entrepreneur soulève des questions sérieuses, il serait prématuré de conclure sur la date de réception ou d'infirmer la décision de l'Administrateur sans avoir entendu les parties.
- [49] Pour les raisons qui précèdent, la demande pour jugement sommaire de l'Entrepreneur doit être rejetée.

### FRAIS

- [50] Considérant que les points soulevés seront ultérieurement débattus, le tout fera suivre le cours de l'audience.

### PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

**REJETTE** la demande de jugement sommaire intitulé « moyens préliminaires » présentée par l'Entrepreneur.

**LE TOUT**, frais à suivre.

Montréal, le 18 juillet 2022

  
\_\_\_\_\_  
**JAMES R. NAZEM**  
Arbitre CCAC

<sup>4</sup> Supra, note 2, para. 181

<sup>5</sup> Id., para. 217

Bénéficiaire :  
Me Michael LÉTOURNEAU  
JANSON LARENTE AVOCATS

Entrepreneur :  
Me Marie-Eve LAJOIE  
CROCHETIÈRE PÉTRIN

Administrateur :  
Me Marc BAILLARGEON  
Contentieux de La Garantie de Construction résidentielle (GCR)