

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
La Société pour la résolution des conflits (SORECONI)

N° dossier Garantie : 115933-2778
N° dossier SORECONI : 221411001

Entre
Jacques Cloutier et fils inc.
Entrepreneur

Et
François Chartrand et Dominique Rochette
Bénéficiaires

Et
Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE INTÉRIMAIRE

Arbitre :	Me Saleha Hedaraly
Pour les bénéficiaires :	M. François Chartrand
Pour l'entrepreneur :	Me Jérémie Poliquin
Pour l'administrateur :	Me Nancy Nantel



I. Introduction

- [1] Le 14 novembre 2022, l'Entrepreneur soumet une demande d'arbitrage¹ contestant la décision supplémentaire de l'Administrateur du 17 octobre 2022 concernant la ventilation déficiente du vide sous-toit (point 1), l'infiltration d'eau par la porte de garage déficiente (point 2), le mur de brique déficient (point 3), les fenêtres endommagées (point 6) et la fondation et maçonnerie endommagées (point 7).²
- [2] Le 5 janvier 2023, la soussignée est nommée arbitre.
- [3] Le 7 février 2023, à la suite de la conciliation des différents agendas, une conférence préliminaire est notamment tenue dans le but de circonscrire le débat, d'identifier les témoins et la durée de leurs témoignages, d'estimer le temps pour l'audition au mérite ainsi que pour fixer la date de l'audition.³
- [4] Lors de cette conférence préliminaire, l'Entrepreneur soumet deux (2) objections préliminaires concernant la tenue de l'arbitrage, soit un avis de surseoir et une demande de suspension de l'instance puisqu'un recours est pendant devant la Cour supérieure. Afin d'assurer à chaque partie le droit d'être entendue et de faire les représentations qu'elle juge nécessaire, le Tribunal leur permet de faire de brèves représentations par écrit. Le lendemain, les Bénéficiaires demandent également la possibilité de présenter deux (2) objections préliminaires.⁴
- [5] Le 12 mai 2023, les Bénéficiaires indiquent au Tribunal qu'une demande concernant une des objections préliminaires de l'Entrepreneur est traitée devant la Cour supérieure.
- [6] Le 3 juillet 2023, les différentes représentations sont finalisées par les Parties.

II. Représentations des parties

- [7] L'Entrepreneur demande l'annulation de la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 17 octobre 2022. L'Entrepreneur rappelle que l'Administrateur a rendu une décision le 18 novembre 2019 en l'espèce. Par la suite, le 16 juin 2020, l'Entrepreneur a déposé auprès du syndic autorisé en insolvabilité Raymond Chabot inc. une proposition concordante en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité (LFI)*. Le 7 juillet 2020, la proposition de l'Entrepreneur est acceptée par la majorité des créanciers habilités à voter, ce qui entraîne l'application de l'article 69.1 de la LFI. L'Entrepreneur poursuit :

¹ Pièce A-12, Demande d'arbitrage, Cahier de pièces de l'Administrateur.

² Pièce A-11, Décision supplémentaire du 17 octobre 2022, Cahier de pièces de l'Administrateur.

³ Procès-verbal du 7 février 2023, para 1.

⁴ Procès-verbal du 7 février 2023, paras 2-6.



Qui plus est, l'administrateur ne peut ignorer le fait qu'il lui aurait été loisible de s'adresser à la Cour de faillite afin d'être autorisé à continuer les procédures contre l'entrepreneur suite au dépôt de la proposition concordataire par ce dernier, ce qu'il n'a pas fait.

Or, non seulement les procédures ont-elles fait l'objet d'une suspension, mais pire encore, l'administrateur ne peut raisonnablement et sérieusement prétendre être en droit d'utiliser son pouvoir décisionnel et rendre une décision contraignante alors qu'il était lié par le contrat judiciaire intervenu au terme du dépôt de la proposition concordataire.

En d'autres mots, en l'espèce, si l'administrateur était insatisfait des travaux réalisés par l'entrepreneur, il se devait de transmettre un avis à la caution, puis de réaliser lesdits travaux qu'il estime nécessaires. »⁵

- [8] Subsidiairement, l'Entrepreneur demande la suspension du dossier d'arbitrage puisqu'il y aurait un recours devant la Cour supérieure, entrepris par l'Entrepreneur contre l'architecte mais présentement suspendu. Il y aurait également une jonction des instances à prévoir puisque l'administrateur provisoire du plan de garantie Abritat (Raymond Chabot) poursuit déjà les cautions de l'Entrepreneur pour d'autres immeubles faisant partie du même projet. Il y aurait également un recours entrepris par les Bénéficiaires à l'encontre de l'Entrepreneur, des sous-traitants et de l'Administrateur. Il y aurait donc un risque de jugements contradictoires.
- [9] Pour leur part, les Bénéficiaires présentent également deux (2) objections préliminaires. En premier lieu, l'Administrateur a enfreint les termes et les procédures inscrits au *Contrat du Plan de Garantie Résidentielle (GCR)*⁶, document signé par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires le 22 septembre 2016. Les Bénéficiaires allèguent que l'Administrateur est en contravention des articles 17.4.4 et 17.4.5 dudit *Plan*⁷. Les Bénéficiaires demandent que « de suspendre ce processus d'Arbitrage (*sic*) que [les Bénéficiaires] considèrent abusif afin que la GCR prenne charge des travaux correctifs, assume ses responsabilités et respecte ses obligations ».⁸ En deuxième lieu, les Bénéficiaires indiquent leur perte de confiance en l'Entrepreneur : celui-ci n'a démontré ni l'intention ni l'expertise technique nécessaire pour régler les problèmes identifiés selon les règles de l'art.⁹
- [10] Au mois de juin 2023, les Bénéficiaires informent également le Tribunal et les autres parties que la Cour supérieure a suspendu l'instance devant elle. Le procès-verbal de la conférence de gestion indique que les avocats de l'Entrepreneur n'ont pas

⁵ Lettre de l'Entrepreneur au Tribunal sur les objections préliminaires, page 3.

⁶ Pièce A-2, Contrat de garantie, Cahier de pièces de l'Administrateur.

⁷ *Id.*

⁸ Lettre des Bénéficiaires au Tribunal sur les objections préliminaires, page 4.

⁹ Lettre des Bénéficiaires au Tribunal sur les objections préliminaires, page 4.



contesté cette demande des Bénéficiaires.¹⁰ Plus particulièrement, le Tribunal note les allégués suivants¹¹ :

« 15. Le 5 janvier 2023, Soreconi a confirmé la réception de la demande d'arbitrage et Me Saleha Hedaraly a été nommée arbitre au dossier d'arbitrage portant le numéro 221411001, le tout tel qu'il appert de la confirmation d'arbitrage de Soreconi, **pièce R-3**;

16. En date de la présente demande, aucune sentence arbitrale n'a été rendue dans le dossier d'arbitrage portant le numéro 221411001 et les demandeurs sont toujours dans l'attente d'un retour de l'arbitre concernant des moyens préliminaires;

17. La décision à être rendue par l'arbitre influencera inévitablement l'issue du présent dossier;

18. Dans ces circonstances, les efforts nécessaires pour préparer le dossier en vue de l'instruction seraient dès lors inutiles ou disproportionnés, les demandeurs n'étant pas en mesure, pour le moment, de confirmer le quantum précis des dommages;

19. Ainsi, les demandeurs demandent à cette honorable Cour une prolongation de délai et une suspension de l'instance de six (6) mois, soit jusqu'au 27 novembre 2023 pour les raisons énumérées ci-devant. » (notre emphase)

[11] Finalement, l'Administrateur répond aux objections préliminaires susmentionnées. Relativement aux arguments de l'Entrepreneur, l'Administrateur indique qu'il n'a pu retrouver de décisions des tribunaux lui ordonnant de suspendre le processus de réclamation de bénéficiaires parce que l'Entrepreneur est en faillite ou en proposition et l'Administrateur doit attendre la levée de la suspension des procédures pour rendre une décision sur la réclamation. L'Administrateur rapporte notamment les propos de l'auteur Pierre-Gabriel Jobin pour expliquer la portée libérale du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹², qui a notamment été élaboré pour protéger les consommateurs lorsque ceux-ci sont confrontés à la « la réparation de vice caché ou autres déficiences et se retrouve face à une entreprise qui a fermé ses portes ou qui n'a plus d'actifs à saisir etc. »¹³. Par la suite, l'Administrateur transmet la jurisprudence rappelant ces principes d'interprétation large et libérale applicables en l'espèce.¹⁴ Selon lui, il n'y a pas de risque de jugements contradictoires puisque dans leur recours civil, les Bénéficiaires recherchent une condamnation monétaire et dans le dossier d'arbitrage, une ordonnance de travaux correctifs.

¹⁰ Procès-verbal 540-17-015016-222, Cour supérieure (Chambre civile et faillite), 30 mai 2023, page 2.

¹¹ *Demande des demandeurs pour prolonger le délai pour la mise en état du dossier et le dépôt de la demande d'inscription pour instruction et jugement et pour suspendre l'instance*, datée du 18 mai 2023, présenté par Therrien Couture Joli-Cœur S.E.N.C.R.L., 540-17-015016-222, paras 15 à 19.

¹² RLRQ, c B-1.1, r 8.

¹³ Lettre de réponse de l'Administrateur aux objections préliminaires de l'Entrepreneur, page 2.

¹⁴ *Moryoussef et Molina c. 9264-8476 Québec inc a/s Lirwin Boyadjian syndic et GCR*, 2021 CanLII 142925 (QC OAGBRN); *Gouin et Habitations Rea inc.*, 2015 CanLII 92450 (QC OAGBRN), page 26; *Syndic de Bel-Habitat*, 2022 QCCS 111, *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA).



[12] En réponse aux objections préliminaires des Bénéficiaires, l'Administrateur rappelle que ceux-ci n'ont pas contesté les conclusions de la demande supplémentaire par le mécanisme d'arbitrage et que ce moyen de contestation devrait être rejeté sur ce seul motif. Par la suite, l'Administrateur reprend la chronologie des événements ayant mené à la décision supplémentaire (décision en suspens dans la décision initiale, délais dus à la COVID-19, attente de l'expertise des Bénéficiaires, délai d'expertise, etc.) qui démontre que la procédure des articles 17.4.4 et 17.4.5 du contrat a été respectée.¹⁵

III. DÉCISION DU TRIBUNAL

A. Chronologie des faits et dispositions législatives pertinentes

[13] Voici une chronologie sommaire des faits pertinents dans le dossier en cours.

- 22 septembre 2016: Signature du contrat de garantie (pièce A-2)
- 18 novembre 2019 : Décision initiale de l'administrateur (pièce A-10)
 - « **PREND ACTE**, sans statuer sur les points 1 à 3, des ententes intervenues entre les parties en ce qui a trait auxdits points par lesquelles l'entrepreneur s'est engagé à effectuer les travaux correctifs, et ce, dans un délai de quarante-cinq (45) jours suivant réception de la présente
 - ACCUEILLE** la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 4 à 7;
 - ORDONNE** à l'entrepreneur de **régler le point 4 dans les quarante-cinq (45) jours suivant réception de la présente par courrier recommandé et les points 5 à 7 au plus tard d'ici le 30 juin 2020**. À noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, en vertu du paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement, dès le premier jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur sans autre avis ni délai. » (emphasis de l'auteur)
- 16 juin 2020 : Proposition concordataire de l'Entrepreneur¹⁶
- 30 août 2020 : Nouveau délai accordé à l'Entrepreneur pour parachever les travaux prévus aux points 5 à 7 en raison de la COVID-19¹⁷
- 17 novembre 2020 : Exécution intégrale de la proposition¹⁸

¹⁵ Lettre de réponse de l'Administrateur aux objections préliminaires des Bénéficiaires.

¹⁶ Proposition concordataire du 16 juin 2020.

¹⁷ Lettre de réponse de l'Administrateur aux objections préliminaires des Bénéficiaires, page 2.

¹⁸ Lettre de l'Entrepreneur au Tribunal sur les objections préliminaires.



- 2020 : Travaux exécutés par l'Entrepreneur¹⁹
- 4 mai 2021 : Visite supplémentaire de l'Administrateur.
- 4 novembre 2021 : Libération du syndic²⁰
- 17 octobre 2022 : Décision supplémentaire de l'Administrateur²¹

POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :

ACCUEILLE la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 1, 3, 5 et 6.

ORDONNE à l'entrepreneur de **régler les points 1, 3, 5 et 6** au plus tard d'ici le 17 novembre 2022.

À noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, en vertu du paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement, dès le premier jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur sans autre avis ni délai.

[14] Plusieurs dispositions législatives et contractuelles ont été examinées en l'espèce, dont notamment :

*Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*²² (articles 1, 18, 19, 127)

1. «administrateur»: une personne morale sans but lucratif autorisée par la Régie du bâtiment du Québec à administrer un plan de garantie ou un administrateur provisoire désigné par la Régie en vertu de l'article 83 de la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1);

18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10:

1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

¹⁹ Lettre de réponse de l'Administrateur aux objections préliminaires des Bénéficiaires; Pièce A-10, Décision initiale du 18 novembre 2019, Cahier de pièces de l'Administrateur; Pièce A-11, Décision supplémentaire du 17 octobre 2022, Cahier de pièces de l'Administrateur.

²⁰ Pièce OE-2, Extrait du Registre des dossiers de faillite et insolvabilité.

²¹ Pièce A-11, Décision supplémentaire du 17 octobre 2022, Cahier de pièces de l'Administrateur.

²² RLRQ, c B-1.1, r 8.



3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

19. 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.

127. Seul un organisme voué à l'arbitrage de différends peut être autorisé par la Régie pour organiser l'arbitrage prévu par le présent règlement. (notre emphase)

Plan de garantie (articles 17.4.4 et 17.4.5)²³

17.4.4 Dans les trente (30) jours qui suivent l'inspection, l'Administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre une copie par poste recommandée aux parties impliquées. Si le délai de trente (30) jours ne peut être respecté pour des motifs raisonnables, l'Administrateur doit en informer par écrit le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et la Régie; l'Administrateur doit également

²³ Pièce A-2, Contrat de garantie, Cahier de pièces de l'Administrateur.



justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'Administrateur statue sur la Réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'Entrepreneur de rembourser au Bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans un délai raisonnable qu'il indique et qui est convenu avec le Bénéficiaire;

17.4.5 À défaut par l'Entrepreneur de rembourser le Bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'Administrateur par l'une des parties, l'Administrateur, dans les quinze (15) jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le Bénéficiaire en vertu du paragraphe 17.4.4, effectue le remboursement ou prend en charge le Parachèvement des travaux ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le Bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des Entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les trente (30) jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le Bénéficiaire en vertu du paragraphe 17.4.4, l'Administrateur doit communiquer par écrit au Bénéficiaire. (notre emphase)

*Loi sur la faillite et l'insolvabilité*²⁴ (articles 69.1, 69.6 et 121) [ci-après LFI]

69.1 (1) Sous réserve des paragraphes (2) à (6) et des articles 69.4, 69.5 et 69.6, entre la date du dépôt d'une proposition visant une personne insolvable et :

a) soit sa faillite, soit la libération du syndic, les créanciers n'ont aucun recours contre elle ou contre ses biens et ne peuvent intenter ou continuer aucune action, exécution ou autre procédure en vue du recouvrement de réclamations prouvables en matière de faillite; (notre emphase)

69.6

Définition de organisme administratif

(1) Au présent article, organisme administratif s'entend de toute personne ou de tout organisme chargé de l'application d'une loi fédérale ou provinciale; y est assimilé toute personne ou tout organisme désigné à ce titre par les Règles générales.

Organisme administratif — suspensions prévues aux articles 69 ou 69.1

(2) Sous réserve du paragraphe (3), les suspensions prévues aux articles 69 ou 69.1 ne portent aucunement atteinte aux mesures — action, poursuite ou autre procédure — prises à l'égard de la personne insolvable par ou devant un organisme administratif, ni aux investigations auxquelles il procède à son sujet. Elles n'ont d'effet que sur l'exécution d'un paiement ordonné par lui ou le tribunal.

Exception

(3) Le tribunal peut par ordonnance, sur demande de la personne insolvable et sur préavis à l'organisme administratif et à toute personne qui sera vraisemblablement touchée par l'ordonnance, déclarer que le paragraphe (2) ne s'applique pas à l'une ou plusieurs des mesures prises par ou devant celui-ci, s'il est convaincu que, à la fois :

²⁴ LRC 1985, c B-3, [ci-après LFI]



a) il ne pourrait être fait de proposition viable à l'égard de la personne insolvable si ce paragraphe s'appliquait;

b) la suspension demandée au titre des articles 69 ou 69.1 n'est pas contraire à l'intérêt public.

Déclaration : organisme agissant à titre de créancier

- (4) En cas de différend sur la question de savoir si l'organisme administratif cherche à faire valoir ses droits à titre de créancier dans le cadre de la mesure prise, le tribunal peut déclarer par ordonnance, sur demande de la personne insolvable et sur préavis à l'organisme, que celui-ci agit effectivement à ce titre et que la mesure est suspendue. (notre emphase)

121 Toutes créances et tous engagements, présents ou futurs, auxquels le failli est assujéti à la date à laquelle il devient failli, ou auxquels il peut devenir assujéti avant sa libération, en raison d'une obligation contractée antérieurement à cette date, sont réputés des réclamations prouvables dans des procédures entamées en vertu de la présente loi.

*Loi sur le bâtiment*²⁵ (articles 77, 81, 82, 83.1)

77 al. 1. La Régie peut, par règlement, obliger tout entrepreneur à adhérer à un plan qui garantit l'exécution de ses obligations légales et contractuelles, notamment celle de respecter le Code de construction (chapitre B-1.1, r. 2), résultant d'un contrat conclu avec une personne pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf.

81. Un plan de garantie doit être administré par une personne morale sans but lucratif dont l'unique objet est d'administrer les garanties financières prévues au présent chapitre; cette personne doit être autorisée par la Régie conformément à un règlement de celle-ci et avoir un établissement au Québec.

Le conseil d'administration de cette personne doit être composé selon les critères prévus au règlement.

82. Nul ne peut offrir à une personne un contrat de garantie autres que ceux qui sont obligatoires en vertu de la présente section, dans le but de garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur, notamment celle de respecter le Code de construction (chapitre B-1.1, r. 2) pour un bâtiment visé à l'article 77 ou des travaux visés à l'article 78, si ce contrat n'est pas offert en vertu d'un plan de garantie administré par une personne autorisée par la Régie conformément à un règlement de celle-ci.

83.1. Seul un organisme qui rencontre les critères suivants peut être autorisé par la Régie à administrer l'arbitrage de différends découlant des plans de garanties:

1° il est voué à l'arbitrage de différends;

2° il établit une liste d'arbitres dont la probité est éprouvée et qui satisfont aux conditions déterminées par règlement de la Régie;

²⁵ RLRQ, B-1.1



3° il applique une procédure d'arbitrage qui comporte, entre autres, les règles arbitrales édictées par règlement de la Régie;

4° il prescrit une grille de tarification des coûts d'arbitrage approuvée par la Régie et portant sur les frais d'arbitrage, y compris les frais engagés par cet organisme et le coût de ses services, les honoraires des arbitres et les provisions pour frais;

5° il rencontre toute autre condition fixée par règlement de la Régie.

Cet organisme doit disposer d'un site Internet qui permet au public d'accéder au texte intégral des décisions rendues par ses arbitres dans un délai ne dépassant pas 30 jours.

B. Premier moyen préliminaire de l'Entrepreneur : irrecevabilité en vertu de l'art. 69.1 LFI

[15] Selon l'Entrepreneur, la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 17 octobre 2022 devrait être déclarée nulle par le Tribunal en vertu de l'article 69.1 LFI²⁶. L'Administrateur plaide être un organisme administratif au sens de l'article 69.6(2) LFI et à cet effet, l'article 69.1 ne peut lui être opposé.²⁷

[16] En premier lieu, l'article 69.1 LFI précise bien que sa période d'applicabilité est déterminée par deux (2) dates, soit (1) la date du dépôt d'une proposition visant une personne insolvable et (2) sa faillite ou la libération du syndic. Ainsi, toute dette encourue après la libération du syndic n'est pas assujettie à l'article 69.1. Toutefois, l'article 121 LFI prévoit expressément que « [t]outes créances et tous engagements, présents ou futurs, auxquels le failli [...] peut devenir assujetti avant sa libération, en raison d'une obligation contractée antérieurement à cette date, sont réputés des réclamations prouvables dans des procédures entamées en vertu de la présente loi ».

[17] Ce dernier article a fait l'objet de plusieurs décisions par la Cour d'appel. Dans l'arrêt *Chambre de la sécurité financière c. Thibault*²⁸, la Cour d'appel rappelle que la détermination d'une réclamation prouvable est une question de faits :

[23]The situation presented by the case at bar is significantly different from the fact patterns in *Harton and Fuoco*. As set forth above the facts giving rise to the complaint, the commencement of the disciplinary proceeding, the hearing and the offer to plead guilty all occurred before the date of the bankruptcy. That the committee chose not to accept the guilty plea because it felt that Respondent had not sufficiently acknowledged the facts alleged, does not change the fact that the plea could have been accepted and the penalty could have been imposed prior to bankruptcy so that Respondent could have been subject to the claim as at the date of the bankruptcy, or could have become subject to the claim prior to his discharge, to borrow the wording of Section 121 *BIA*. It was not hypothetical but rather, probable in October 2011 (at the commencement of the hearing) that Respondent would be found guilty given his plea and absence of contestation. Thus, the imposition of some penalty was not hypothetical or remote at the date of the bankruptcy so

²⁶ Lettre de l'Entrepreneur au Tribunal sur les objections préliminaires, page 3.

²⁷ Lettre de réponse de l'Administrateur aux objections préliminaires de l'Entrepreneur, pages 5-6.

²⁸ 2016 QCCA 1691



that the monetary penalties are a claim provable. The judgment is not erroneous in concluding that, given the chronology of events, particularly that the fines were imposed before the discharge from bankruptcy, the debt was one "to which the bankrupt was subject before the bankrupt's discharge by reason of any obligation incurred before bankruptcy", again to borrow the wording of Section 121 *BIA*.

[24] Appellant has attempted to avoid this wording by suggesting that it applies to contractual or even extra-contractual liability but not to statutory liability in the nature of a sanction for a disciplinary matter. I disagree. The committee could have concluded that Respondent was guilty and imposed a penalty at or shortly following the initial hearing date (i.e. prior to the bankruptcy). In any event, I do not see a fundamental difference between this situation and one reflected in the cases where potential liability from litigation pending at the day of the bankruptcy was considered a provable claim; or where a conditional contractual obligation becomes absolute immediately after bankruptcy; or when a penal clause is triggered after bankruptcy but before discharge pursuant to a contract entered into prior to bankruptcy. All these situations reflect obligations for which the debtor was liable prior to bankruptcy but crystallized after the date of the bankruptcy.

[25] In *Lotfi c. Québec (Procureur général)*, referred to in *Harton*, a guarantor was bound conditionally for certain sums in virtue of an immigration sponsorship contract signed before bankruptcy but would only become liable to pay when and if the conditions stipulated in the contract were realized. This occurred after bankruptcy and was claimed from the sponsor after his discharge from bankruptcy. The Superior Court found that since the indebtedness was conditional (as to its existence) and uncertain (as to the amount), it was not sufficiently probable to constitute a claim provable. While dismissing the appeal on other (procedural) grounds, our Court added that the debtor did not become liable to pay the amounts in question until they were claimed which occurred after his discharge from bankruptcy so that they did not constitute claims provable. This is not the case at bar where the penalties were imposed prior to discharge. The Court added that *Re Schacter* did not apply. That was a case where an amount coming due after bankruptcy under a penal clause triggered after the bankruptcy but before discharge pursuant to a contract signed prior to bankruptcy was deemed a claim provable. Such a situation (*Re Schacter*) is analogous to the present one as I have indicated above. [citations omises] [notre emphase]

[18] En l'espèce, à quel moment les obligations de l'Entrepreneur se sont-elles « cristallisées » pour reprendre les termes de la Cour d'appel? Dans sa décision initiale²⁹, l'Administrateur précise bien que les points 1 à 3 font l'objet d'une entente entre les parties mais ne statue pas sur ceux-ci et demande la correction des points 5 à 7. La proposition concordataire est déposée le 16 juin 2020.³⁰ Or, a priori, à la suite du dépôt de ladite proposition, l'Entrepreneur continue d'exécuter les travaux pour respecter le plan de garantie³¹. En l'absence d'entente, la visite supplémentaire a lieu le 4 mai 2021 et la libération du syndic a lieu le 4 novembre 2021.³² Cependant, les expertises ne sont

²⁹ Pièce A-10, Décision initiale du 18 novembre 2019, Cahier de pièces de l'Administrateur.

³⁰ Proposition concordataire du 16 juin 2020.

³¹ Pièce A-11, Décision supplémentaire du 17 octobre 2022, Cahier de pièces de l'Administrateur, pages 5, 7, 10, 14.

³² *Id.*, Pièce OE-2, Extrait du Registre des dossiers de faillite et insolvabilité.



complétées que le 26 septembre 2022 et donnent lieu à la décision supplémentaire de l'Administrateur du 17 octobre 2022³³, contestée en l'espèce.

[19] Bien que le litige ait été entrepris avant la libération de l'Entrepreneur, celui-ci n'est devenu responsable que lorsque l'Administrateur a rendu sa décision. Effectivement, l'Administrateur ne pouvait rendre sa décision sans les rapports d'expertise susmentionnés, transmis le 26 septembre 2022.³⁴ Avant cette date, la réclamation est toujours conditionnelle quant à son existence (les expertises auraient pu donner raison à l'Entrepreneur) et incertaine quant à sa valeur. Suivant les enseignements de la Cour d'appel, la réclamation n'est donc pas suffisamment probable pour être considérée comme une réclamation prouvable au sens de la LFI. L'argument de l'Entrepreneur au sens de l'article 69.1 LFI ne peut donc être retenu.

[20] En deuxième lieu, même si le Tribunal arrivait à la conclusion que la réclamation de l'Administrateur était une réclamation assujettie à l'article 69.1 LFI, l'Administrateur fait valoir qu'il est qualifié d'un « organisme administratif » au sens de l'article 69.6(2) de la LFI. Effectivement, en vertu des articles 77, 81, 82 de la *Loi sur le bâtiment*³⁵, l'Administrateur peut être considéré comme un organisme chargé de l'application d'une loi. De fait, d'autres organismes provinciaux se sont fait reconnaître une telle qualification, telle que la Commission des relations du travail³⁶ ou l'Autorité des marchés financiers³⁷. De la même manière, le Tribunal peut être reconnu comme un organisme administratif au sens de l'article 69.2 de la LFI vu le libellé de 83.1 de la *Loi sur le bâtiment*³⁸. Le Tribunal rappelle que d'autres tribunaux administratifs ont également été considérés comme des organismes administratifs tel que la Chambre de l'assurance de dommages³⁹ ou le Tribunal administratif des marchés financiers⁴⁰. Ainsi, ni l'Administrateur ni le Tribunal n'ont besoin d'autorisation pour poursuivre les démarches entreprises.⁴¹

³³ Pièce A-11, Décision supplémentaire du 17 octobre 2022, Cahier de pièces de l'Administrateur.

³⁴ Pièce A-11, Décision supplémentaire du 17 octobre 2022, Cahier de pièces de l'Administrateur.

³⁵ RLRQ, B-1.1.

³⁶ *Markin et 146954 Canada inc.*, 2013 QCCRT 468, paras 5-6 (CanLII).

³⁷ *Autorité des marchés financiers c. Transactions Excel inc.*, 2019 QCTMF 10, paras 155 à 160 (CanLII).

³⁸ RLRQ, B-1.1.

³⁹ *Chambre de l'assurance de dommages c Lafleur*, 2012 CanLII 15969, paras 195-203 (QC CDCHAD).

⁴⁰ *Autorité des marchés financiers c. Transactions Excel inc.*, 2019 QCTMF 10, paras 155 à 160 (CanLII).

⁴¹ Voir notamment *Villégiature du Lac Carling inc. (Proposition de)*, 2014 QCCS 3230 (CanLII), note de bas de page 24 : « Dans *Société de crédit commercial GMAC - Canada c. T.C.T. Logistics Inc.*, 2006 CSC 35 (CanLII), [2006] 2 R.C.S. 123, *Société en commandite Avestor (Proposition de)*, 2007 QCCS 4427 (appel déserté), *Engrenage P.Y.G. (Syndic de)*, J.E. 2003-865 (C.S.), et *Société de gestion Hyber Ltée (Syndic de)*, J.E. 88-155 (C.S.), les tribunaux confirment qu'il appartient aux tribunaux spécialisés, et non à la Cour de faillite, qu'il revient de trancher les questions relevant de leur compétence en cas de litige entre un failli et un créancier. Si les procédures sont suspendues par la faillite, ils doivent néanmoins obtenir l'autorisation de la Cour de faillite pour poursuivre leur recours. Par analogie, c'est en raison de l'application du même principe que la Commission s'est adressée à la CRT en juin 2013 pour rechercher son ordonnance, plutôt que de s'adresser à la Cour de faillite. Et, bénéficiant de l'exception de l'article 69.6 LFI, la Commission n'avait pas besoin d'autorisation pour poursuivre sa démarche. »



[21] Vu ce qui précède, le premier moyen d'irrecevabilité soulevé par l'Entrepreneur doit donc être rejeté.

C. Deuxième moyen d'irrecevabilité de l'Entrepreneur : risque de jugements contradictoires

[22] Subsidiairement, l'Entrepreneur demande que les procédures d'arbitrage soient suspendues vu le recours des Bénéficiaires devant la Cour supérieure. Or, ledit recours a été suspendu dans l'attente d'une décision du Tribunal. L'article 18(6) du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*⁴² indique que l'Administrateur ne peut qu'ordonner à l'Entrepreneur de « parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique ». L'article 19 indique bien que cette décision peut être contestée en arbitrage.

[23] Le recours en Cour supérieure, quant à lui, vise une condamnation monétaire des Bénéficiaires à l'égard de l'Entrepreneur.⁴³ Les deux recours sont concurrents comme l'ont déjà indiqué les tribunaux :

[67] Cela dit, faut-il conclure, comme le soutient Garantie Habitation, que le bénéficiaire qui intente un recours devant le tribunal de droit commun renonce de ce fait au bénéfice de la garantie prévu au plan de garantie?

[68] Selon le Tribunal, avec respect, ce postulat est sans fondement.

[69] Aucune disposition de la Loi et du Règlement ne traite, ni expressément, ni implicitement, d'une renonciation à la garantie dans un tel cas.⁴⁴

[87] Construction Joma fait valoir que, dans la procédure devant la Cour supérieure elle a appelé en garantie les Excavations G.S.R.P. & frères inc. et Groupe Frank Catania & associées inc. Elle soutient que si l'instance d'arbitrage devait se poursuivre, avant qu'il ne soit statué sur le recours civil, elle serait privée de la possibilité de ses recours en garantie. Elle plaide aussi que les deux recours impliquent une détermination des vices de construction au sens de l'article 2118 C.c.Q.

[88] Or, en l'espèce, la garantie demeure moindre et incluse dans le montant des dommages réclamés par les bénéficiaires devant la Cour supérieure.

[89] Il n'est pas dans l'intérêt des parties de multiplier les procédures. À cet égard, le Tribunal est d'avis que les principes des articles 4.1 et 4.2 C.p.c. doivent servir de guide à son intervention : proportionnalité, surveillance par le Tribunal pour un bon déroulement de l'instance visant à ne pas perdre du temps et encourir des coûts pour des débats inutiles.⁴⁵

⁴² RLRQ, c B-1.1, r 8.

⁴³ Demande introductive d'instance remodifiée en date du 14 juin 2022, datée du 14 juin 2022, présenté par Therrien Couture Joli-Cœur S.E.N.C.R.L., 540-17-015016-222.

⁴⁴ *Garantie Habitation du Québec inc. c. Jeannot*, 2009 QCCS 909 (CanLII)

⁴⁵ *Id.*



[24] En l'espèce, à la demande des Bénéficiaires, la Cour supérieure a déjà suspendu son propre recours dans l'attente de la décision du Tribunal puisqu'elle « influencera inévitablement l'issue du présent dossier; ». À cet effet, il n'y a pas lieu de suspendre le présent arbitrage puisque si la Cour avait souhaité suspendre l'arbitrage, elle l'aurait fait, surtout à la demande d'une partie. Le Tribunal note également l'absence de contestation par l'Entrepreneur de la demande de suspension de l'instance en Cour supérieure.

[25] Le deuxième moyen préliminaire de l'Entrepreneur est donc rejeté.

D. Premier moyen préliminaire du Bénéficiaire : prise en charge de travaux par l'Administrateur

[26] Les Bénéficiaires allèguent que l'Administrateur est en contravention des articles 17.4.4 et 17.4.5 du *Plan de garantie*⁴⁶ et demandent la suspension du processus d'arbitrage pour que l'Administrateur prenne en charge les travaux. Or, en l'espèce, force est de constater que ces articles sont basés sur les articles d'ordre public du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et doivent être appliqués. Le Tribunal n'a pas l'autorité de se prononcer sur la prise en charge des travaux par l'Administrateur sans donner à l'Entrepreneur, pour les points 1 à 3, l'opportunité de prendre en charge les travaux, si jamais son recours en arbitrage est mal fondé.

[27] Pour les points 5 et 6, l'Administrateur pourrait prendre en charge les travaux puisque lesdits travaux ont déjà fait l'objet d'une décision qui n'a pas été contestée en arbitrage.⁴⁷ Cependant, le Tribunal souhaite entendre les représentations de toutes les Parties pour vérifier si une telle option est envisageable. Cette objection est donc prise en délibéré dans l'attente des représentations sur le fond du dossier.

[28] La première objection des Bénéficiaires est donc rejetée relativement aux points 1 à 3 mais est prise en délibéré pour les points 5-6.

E. Deuxième moyen préliminaire du Bénéficiaire : Perte de confiance en l'Entrepreneur

[29] En deuxième lieu, les Bénéficiaires indiquent leur perte de confiance en l'Entrepreneur et que celui-ci n'a démontré ni l'intention ni l'expertise technique nécessaire pour régler les problèmes identifiés selon les règles de l'art.⁴⁸ Le Tribunal est d'avis que ces représentations ne peuvent constituer une objection préliminaire. De telles représentations peuvent être entendues relativement à la prise en charge des travaux par l'Administrateur.

[30] La deuxième objection des Bénéficiaires est donc rejetée.

⁴⁶ Pièce A-2, Contrat de garantie, Cahier de pièces de l'Administrateur.

⁴⁷ Pièce A-10, Décision initiale du 18 novembre 2019, Cahier de pièces de l'Administrateur.

⁴⁸ Lettre des Bénéficiaires au Tribunal sur les objections préliminaires, page 4.



POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE le premier moyen préliminaire de l'Entrepreneur, soit la demande en irrecevabilité en vertu de l'art. 69.1 LFI;

REJETTE le deuxième moyen préliminaire de l'Entrepreneur, soit la demande en suspension de l'arbitrage;

REJETTE le deuxième moyen préliminaire de l'Entrepreneur, soit la demande en suspension de l'arbitrage;

REJETTE le deuxième moyen préliminaire des Bénéficiaires, soit la perte de confiance envers l'Entrepreneur;

REJETTE le premier moyen préliminaire des Bénéficiaires, soit la prise en charge des travaux relatifs aux points 1 à 3 par l'Administrateur mais **PREND EN DÉLIBÉRÉ** la prise en charge des travaux relatifs aux points 5 et 6 par l'Administrateur;

ORDONNE à l'Entrepreneur de transmettre, à toutes les parties et au Tribunal, son rapport d'expertise, le cas échéant, la liste de ses témoins, sa preuve documentaire ainsi que les objections préliminaires à la preuve de l'Administrateur au plus tard **vendredi le 15 septembre à 17h00**;

ORDONNE aux Bénéficiaires de transmettre, à toutes les parties et au Tribunal, leur rapport d'expertise, le cas échéant, la liste de ses témoins, sa preuve documentaire ainsi que les objections préliminaires à la preuve de l'Administrateur et de l'Entrepreneur au plus tard **vendredi le 6 octobre à 17h00**;

ORDONNE à l'Administrateur de faire part de ses objections à la preuve de l'Entrepreneur et des Bénéficiaires ainsi que de transmettre sa liste de témoins au plus tard **vendredi le 13 octobre à 17h00**;

ORDONNE aux Parties de confirmer, au plus tard le **13 octobre 2023 à 17h00**, si une visite des lieux est souhaitée;

FIXE l'audience au fond **les vendredis 3 et 10 novembre 2023, à 9h30**, dont le mode et lieu sont à déterminer ou à une date alternative sous réserve d'une confirmation des Parties transmise au Tribunal au plus tard le **vendredi 1 septembre 2023 à 17h00**;



À défaut de fixer l'audience dans les dates convenues, **ORDONNE** aux Parties de transmettre leurs disponibilités communes ainsi que celles de leurs témoins pour les mois d'octobre et de novembre au plus tard le **vendredi 1 septembre 2023 à 17h00**;

LE TOUT, avec les frais de l'arbitrage à partager à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur, conformément à l'article 123 du Règlement, et avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture intérimaire émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 15 août 2023

Saleha Hedaraly

Me Saleha Hedaraly, Arbitre

