TRIBUNAL D'ARBITRAGE

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 :

CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)

Canada

Province de Québec

Dossier No: S23-082501-NP

CLAIRE LEMAY

(« Bénéficiaire »)

•

MAISONS USINÉES CONFORT DESIGN INC.

(« Entrepreneur »)

≥t

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (« GCR »)

(« Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre: Me Michel A. Jeanniot, ClArb

Pour les Bénéficiaires : Madame Claire Lemay

Pour l'Entrepreneur : Monsieur François Hébert

Pour l'Administrateur : Absent

Dates de l'audition : 6 juin 2024

Date de la Décision arbitrale: 18 juillet 2024



Identification complète des parties

Bénéficiaire:

Claire Lemay

315, route 112, app. 668 (5695) Saint-Étienne-de-Bolton (Québec)

Entrepreneur:

Maisons Usinées Confort Design Inc.

600, rue Sicard

Mascouche (Québec) J7K 3G5

Administrateur:

Garantie de construction Résidentielle (GCR)

4101, rue Molson, 3e étage Montréal (Québec) H1Y 3L1

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 29 février 2024, en substitution de Me Sophie Truesdell-Ménard qui fut nommée le 12 septembre 2023.

Extraits pertinents du Plumitif

08-08-2023 25-08-2023	Décision de l'Administrateur. Réception par le greffe du CCAC de la demande d'arbitrage de la
12-09-2023	Bénéficiaire. Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de Me Sophie Truesdell-Ménard à titre d'arbitre.
18-09-2023	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur.
16-02-2024	Retransmission de la décision de l'Administrateur.
16-02-2024	Avis de l'Administrateur à l'effet qu'il ne participera pas à l'arbitrage.
20-02-2024	Avis de Me Truesdell-Ménard à l'effet qu'elle n'est plus au dossier.
29-02-2024	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la
	nomination de Michel A. Jeanniot à titre d'arbitre en substitution de
	Me Truesdell-Ménard.
25-03-2024	Demande de disponibilités aux parties pour la tenue d'un appel
	conférence / conférence préparatoire de gestion.
26-03-2024	Courriel de M. Patrick Martin, nouveau représentant de
	l'Entrepreneur, qui demande la retransmission des pièces au dossier.
28-03-2024	Courriel aux parties pour confirmer la date de l'appel conférence, soit le 18 avril 2024.
08-04-2024	Annonce aux parties que l'appel conférence est reporté et nouvelle demande de disponibilités.
09-04-2024	Courriel aux parties pour confirmer la nouvelle date de l'appel conférence, soit le 1 ^{er} mai 2024.



24-04-2024	Courriel de l'Entrepreneur pour informer de la présence de M. Michel Mathon, à l'audioconférence / conférence préparatoire prévue le 1 ^{er} mai 2024.
01-05-2024	Appel conférence / première conférence de gestion dans le dossier.
02-05-2024	Transmission aux parties de la décision en gestion d'instance tenue le 1 ^{er} mai 2024.
07-05-2024	Réception de pièces supplémentaires de la part de la Bénéficiaire.
13-05-2024	Nouvel ajout d'une pièce complémentaire de la Bénéficiaire.
30-05-2024	Courriel aux parties confirmant la date de l'audience le 6 juin 2024.
31-05-2024	Annonce de l'Entrepreneur pour un nouvel intervenant à son dossier, soit M. François Hébert, pour le représenter à l'audience.
00.00.0004	
06-06-2024	Date de l'audience.
16-07-2024	Décision arbitrale.

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c. B-1.1, r. 8) (le « Règlement ») adopté en vertu de la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B-1.1) (« LBQ »), par nomination du soussigné en date du 29 février 2024, le tout suivant une réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement (le « Plan de garantie ») relativement à une demande d'arbitrage de la Bénéficiaire parvenue au greffe le 25 août 2023.
- [2] La présente demande d'arbitrage a source dans la Décision de l'Administrateur du 8 août 2023.
- [3] La Bénéficiaire conteste et porte en arbitrage :
 - [3.1] Le point 10 de la Décision de l'Administrateur qui refuse la demande de frais de relogement et de parachèvement.
- [4] Dans cette instance, le fardeau de preuve appartient à la Bénéficiaire en demande. Sans que le fardeau ne lui soit indu, c'est néanmoins cette dernière qui a l'obligation de convaincre.

FAITS PERTINENTS

- [5] Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici en long et en large l'essentiel des éléments de preuve et des documents qui me furent soumis lors de l'Instruction, je me permettrai de limiter au minimum les éléments de preuve et admissions utiles et nécessaires à la compréhension de la présente décision arbitrale.
- [6] Le présent litige concerne le transport à destination d'une unité préfabriquée en usine de l'Entrepreneur (« **Unité usinée** ») sur un site appartenant à la Bénéficiaire.



- [7] La Bénéficiaire et l'Entrepreneur (les « Parties ») ont deux versions différentes du Contrat d'entreprise, dont une version déposée par la Bénéficiaire datée du 27 mars 2021 (le « Contrat B ») et une version déposée par l'Entrepreneur datée du 2 juin 2022 (le « Contrat E »).
- [8] Les Parties témoignent que la date de transport à destination de l'Unité usinée est reportée à plusieurs reprises et à l'appui de cette prétention en enchainant de communication produite en liasse de la pièce B-2 :
 - [8.1] La Bénéficiaire énonce que l'Entrepreneur lui a proposé une première date de transport à destination pour l'Unité usinée.
 - [8.2] Une deuxième date de transport à destination de l'Unité usinée est prévue pour le 8 août 2022, sous réserve de la disponibilité des matériaux.
 - [8.3] La date de transport à destination de l'Unité usinée est désormais prévue pour une quatrième date, soit le 18 août 2022.
- [9] Les deux Contrats d'entreprise prévoient (dans chacune des deux versions précitées) des obligations de l'Entrepreneur de parachever certains travaux suite au transport à destination de l'Unité usinée (le « **Bâtiment** »).
- [10] La Bénéficiaire paye la totalité de l'Unité usinée le 15 août 2022 (pièce B-3).
- [11] L'Unité usinée est finalement livrée sur le chantier le 18 août 2022.
- [12] La Bénéficiaire témoigne que dans un appel téléphonique (pièce B-4), M. Martin Paiement (représentant de l'Entrepreneur) l'informe que les travaux à effectuer dans les prochains jours suite au transport à destination de l'Unité usinée seront retardés en raison d'un problème de main-d'œuvre.
- [13] La Bénéficiaire dénonce plusieurs éléments (soit, la non-finalité des travaux, l'absence d'échéancier et la nécessité de la visite de pré-inspection) à l'Entrepreneur et à l'Administrateur (pièce B-6).
- [14] La Bénéficiaire entreprend unilatéralement des travaux correctifs, par le biais d'un tiers en août et en septembre 2022, tel qu'illustré par preuve documentaire (pièce B-5).
- [15] Le temps passe et Mme Jessica Berry (l'adjointe aux opérations de l'Entrepreneur) écrit à la Bénéficiaire le 2 novembre 2022 pour l'informer que selon l'Entrepreneur, l'Unité usinée est maintenant habitable, ce que conteste la Bénéficiaire par écrit le 4 novembre 2022 (pièce B-7, en liasse).
- [16] La rencontre pré-inspection est prévue pour le 10 novembre 2022.



[17] En date du 14 novembre 2022, la Bénéficiaire effectue une première dénonciation à l'Administrateur (pièce A-12, annexe I). Celle-ci comporte les treize (13) points suivants :

Point 1 Électricité

Point 2 Finition et parement extérieur

Point 3 Moulures anti-rongeurs

Point 4 Joints multiples non finalisés (plâtres, sablage, peinture)

Point 5 Plomberie

Point 6 Céramique

Point 7 Isolation déficiente

Point 8 Poutrelles

Point 9 Fermeture sous la maison

Point 10 Calfeutrage

Point 11 Plomberie

Point 12 Membrane pare-vapeur dans l'entre-toit

Point 13 Pieux non vissés

- [18] Le 3 décembre 2022, la Bénéficiaire prend des photos des lieux pour exposer que les travaux ne sont toujours pas achevés (pièce B-5).
- [19] En date du 11 janvier 2023, la Bénéficiaire effectue une deuxième dénonciation à l'Administrateur (pièce A-12, annexe II). Celle-ci comporte les huit (8) points suivants :

Point 1 Frais de relogement et de parachèvement

Point 2 Bain

Point 3 Électricité

Point 4 Porte de douche en verre

Point 5 Joints de céramique au mur de la salle de bain

Point 6 Armoires de cuisine

Point 7 Porte extérieure

Point 8 Parement extérieur et membrane de toiture

- [20] Le Tribunal souligne le contenu des dénonciations (du 14 novembre 2022 et du 11 janvier 2023), afin de bien saisir l'interaction des éléments de celles-ci avec la demande d'arbitrage qui ne vise que le point suivant : Point 1 Frais de relogement et de parachèvement.
- [21] La Décision de l'Administrateur établit la date de fin des travaux et de la réception du Bâtiment au 7 février 2023 (pièce A-12).



[22] La Bénéficiaire demande à se faire rembourser les frais encourus depuis le 1^{er} septembre 2022 et à courir (tels que détaillés aux pièces B-10 et B-12), à la dénonciation du 11 janvier 2023.

SOMMAIRE DES REPRÉSENTATIONS DES PARTIES

- [23] Tel que mentionné précédemment, il y a en preuve documentaire deux versions différentes et conflictuelles du Contrat d'entreprise entre les Parties (« Contrat ») visant le Bâtiment.
- [24] Le Tribunal comprend que la version avancée par l'Entrepreneur (Contrat E, daté du 2 juin 2022) a été transmise par celui-ci à l'Administrateur et conséquemment incluse au Cahier de l'Administrateur (pièce A-1).
- [25] Le Tribunal constate que la version déposée par la Bénéficiaire (Contrat B, daté du 27 mars 2021) (pièce B-1, en liasse) comporte des informations absentes ou retirées de la version Contrat E.
- [26] Des différences similaires se retrouvent également au contrat de garantie GCR transmis par l'Entrepreneur et déposé au Cahier de l'Administrateur (pièce A-2) et celui transmis par la Bénéficiaire (pièce B-1, en liasse).

Selon la Bénéficiaire

- [27] La Bénéficiaire affirme les éléments suivants quant au Contrat (pièce B-1) :
 - [27.1] Le Contrat est signé le 27 mars 2021 (page 5) et prévoit que la le transport à destination de l'Unité usinée est prévue pour le 1^{er} mai 2022.
 - [27.2] Le contrat de garantie GCR a également été signé le 27 mars 2021 (page 11).
 - [27.3] M. Normand Poupart (Conseiller en habitation de l'Entrepreneur), transmet une copie électronique à la Bénéficiaire de l'ensemble des contrats signés et des annexes (page 1).
- [28] La Bénéficiaire témoigne avoir vendu son condominium le 12 mai 2023, afin d'emménager dans le Bâtiment le 18 mai 2023, à savoir, dix-sept (17) jours après la date prévue pour la prise de possession du Bâtiment visé par les Contrats d'entreprise.

Selon l'Entrepreneur

- [29] L'Entrepreneur affirme les éléments suivants quant au Contrat :
 - [29.1] L'Entrepreneur transmet le Contrat E à l'Administrateur (pièce A-1).



- [29.2] Le Contrat n'indique aucune date de transport à destination de l'Unité usinée de la Bénéficiaire (page 1).
- [29.3] Le Contrat ne réfère à aucun annexe (page 1).
- [29.4] Le Contrat est signé le 2 juin 2022 (page 4).
- [30] Le Tribunal d'arbitrage note ici que M. François Hébert (représentant de l'Entrepreneur), a témoigné que le transport du Bâtiment de la Bénéficiaire a été retardée pour plusieurs motifs :
 - [30.1] Le choix des matériaux n'est pas complété dans le délai de 5 jours ouvrables imposé par l'Entrepreneur.
 - [30.2] La prise de rendez-vous s'avère quelques fois difficiles avec la Bénéficiaire qui serait principalement disponible la fin de semaine, alors que les employés de l'usine ne travaillent pas.
- [31] Lors de son témoignage, l'Entrepreneur reconnait lui-même le retard dans le transport à destination du Bâtiment, et affirme ce qui suit : « Je ne pourrais même pas dire si la maison est terminée à ce jour. »

QUESTIONS SOUS ÉTUDE

- [32] Tout ceci étant dit, nous pouvons à présent répondre aux questions en litige :
- [33] Y'a-t-il eu réception du Bâtiment en vertu du Règlement et en cas de réponse positive, quelle est la date de sa réception?
- [34] Les frais de relogement et de travaux de parachèvement doivent-ils être remboursés par l'Administrateur à la Bénéficiaire?

GRILLE D'ANALYSE ET DE JUGÉ

- [35] Le Tribunal souligne que le Règlement est d'ordre public tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel et prévoit que toute disposition d'un Plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle¹.
- [36] La sentence arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue².
- [37] L'Arbitre désigné est autorisé par la Régie à trancher tout différent découlant du Plan de garantie. Ceci inclut toute disposition de fait, de droit et de procédure, mais



¹ Articles 5 et 139 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08).

² Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

- la réclamation doit, bien entendu, prendre source dans le Règlement (et le Plan de garantie qui est son accessoire).
- [38] Il importe de préciser que le retard dans le transport à destination du Bâtiment est attribuable en partie à chacun, soit la Bénéficiaire et l'Entrepreneur respectivement.
- [39] Dans un cadre d'analyse plus circonscrit, le Tribunal d'arbitrage ne se prononcera pas sur ce point, car la demande de la Bénéficiaire ne dénonce pas le retard dans le transport à destination de l'Unité usinée, mais plutôt les frais qui s'y rattachent.

Frais de relogement

- [40] La Décision établit la réception du Bâtiment au 7 février 2023, ce qui est endossé par le Tribunal.
- [41] Conséquemment, alors que la Bénéficiaire dépose initialement en soutien à sa dénonciation du 11 janvier 2023 pour frais de relogement encourus depuis septembre 2022 (et à courir), des éléments postérieurs à février 2023 déposés par la suite ne peuvent être pris en considération dans les circonstances.
- [42] La « réception du Bâtiment » est définie à l'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 et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger. »
- [43] C'est à bon égard que la Décision de l'Administrateur analyse la couverture du Plan en conformité des dispositions de l'article 9 (3)a) du Règlement pour manquements avant la réception du Bâtiment :
 - « 9 La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment doit couvrir:
 - 3° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire dans les cas suivants:
 - a) le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés. »
- [44] Dans les faits, la Bénéficiaire ne s'est pas relogée, elle est demeurée dans un condominium, dont elle était propriétaire et la Décision de l'Administrateur explicite à ce sujet est maintenue par le Tribunal.



Frais de parachèvement

- [45] Le Tribunal note que la Décision de l'Administrateur n'adresse pas spécifiquement la question de frais de parachèvement, mais le Tribunal nonobstant cette absence a juridiction pour s'y adresser, soulignant que cette réclamation n'est pas à pourvoir à parachèvement des travaux, mais de rembourser des sommes que la Bénéficiaire allègue avoir payée à un tiers.
- [46] Pour faciliter la lecture relativement à ce poste de réclamation, il est d'intérêt de souligner les dates clés suivantes :
 - [46.1.] 18 août 2022 : transport à destination de l'Unité usinée
 - [46.2.] Août 2022 : première série de travaux correctifs effectuée par un tiers à la demande de la Bénéficiaire
 - [46.3.] 14 novembre 2022 : tentative d'inspection de préréception et selon la Bénéficiaire, malgré la présence d'un représentant de l'Entrepreneur, celui-ci semble avoir un mandat d'identifier cinq travaux à finaliser spécifiquement prévu au Contrat (que l'on comprend requérir installation ou isolation) et d'inscrire comme date d'inspection le 18 août 2022 et non le 10 novembre 2022 date de la rencontre le tout décrit à la pièce B-8 transmise le 14 novembre 2022 à l'Entrepreneur et l'Administrateur (le tribunal comprend qu'il n'y a pas alors d'inspection pré-réception)
 - [46.4.] Décembre 2022 : autres séries de travaux correctifs effectuées par un tiers à la demande de la Bénéficiaire
 - [46.5.] 7 février 2023 : détermination de la réception du bâtiment par l'Administrateur
 - [46.6.] 3 mars 2023 : visite des lieux par l'inspecteurconciliateur et auteur de la Décision de l'Administrateur
 - [46.7.] 18 mai 2023 : la Bénéficiaire indique emménager au bâtiment
- [47] Dans un cadre de couverture de garantie avant réception du bâtiment, le Règlement prévoit au chapitre du "Mécanisme de mise en œuvre de la garantie" applicable, à son article 17.1 :
 - « 17.1. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 9: [...]



- 2° pour la mise en œuvre de la garantie des acomptes ou <u>de la garantie de parachèvement des travaux avant la réception du bâtiment,</u> le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur. <u>La procédure décrite aux paragraphes 2 à 6 de l'article 18 s'applique à cette réclamation</u> compte tenu des adaptations nécessaires (nos soulignés). »
- [48] L'article 17.1 stipule la procédure requise à ces para. 2 à 6 de l'article 18 du Règlement, qui prévoient que l'Administrateur doit procéder sur place à une inspection (para 4) alors que la Décision de l'Administrateur constitue le rapport prévu au para. 5 et le Règlement stipule expressément qu'à la conclusion de ces étapes, l'Administrateur, à défaut de l'Entrepreneur de parachever ou corriger, selon le cas :
 - « 18 (6) ° à défaut par l'entrepreneur [...] de parachever ou de corriger les travaux [...] l'administrateur [...] 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. [...]. »
- [49] La preuve non-contredite au dossier est à l'effet, qui est d'ailleurs le fondement de la réclamation de remboursement des frais de parachèvement, souligne que ceux-ci ont été repris unilatéralement à la demande de la Bénéficiaire, sans avis à l'Entrepreneur ou l'Administrateur, dès le transport à destination de l'Unité usinée en août 2022 et de nouveau (suite à cette tentative d'inspection qui ne s'est pas réalisée) unilatéralement à la demande de la Bénéficiaire par un tiers en décembre 2022, sans avis quelconque et sans suivre la procédure stipulée expressément au Règlement.
- [50] Cette procédure et protocole permet certes de protéger un acquéreur de maison neuve, mais aussi d'assurer un contrôle tant des coûts que de la qualité des travaux de parachèvement ou de correction qui se devraient d'être effectués.
- [51] Dans mon appréciation souveraine des faits, je ne peux que conclure que la Bénéficiaire n'a pas suivi ou négligé de suivre les procédure et protocole précités, et que conséquemment elle ne peut bénéficier des couvertures de la garantie dans les circonstances particulières de ce dossier tenant compte de ses interventions unilatérales d'un tiers à sa discrétion.

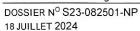
Équité

[52] Le rôle du Tribunal consiste à agir quant à tout différend qui concerne une réclamation ou dénonciation au Règlement qui porte tant au contenu d'une décision de l'Administrateur que sur tout élément du différent qui demeure de la compétence du tribunal arbitral qui est de novo d'une décision de l'Administrateur et non un appel



- de celle-ci³, il s'agit donc de déterminer si l'Administrateur a correctement considéré une réclamation dans le cadre de la garantie.
- [53] A la lumière de la preuve présentée, nous retenons la version du Contrat déposée par la Bénéficiaire et telle que d'ailleurs souscrit à la Décision de l'Administrateur, soit une date de signature du Contrat le 21 mars 2021 qui prévoyait le transport à destination de l'Unité usinée au 1er mai 2022 (pièce B-1 en liasse).
- [54] L'article 116 du Règlement prévoit que l'« arbitre statue conformément aux règles de droit », mais qu'il peut faire « appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient »4.
- [55] Les circonstances particulières entourant la transport à destination du Bâtiment, donc comprenant les travaux à parachever, m'incite à faire appel à l'équité, comme il m'est permis de le faire suivant l'article du Règlement précité.
- [56] Selon une première interprétation généralement acceptée. l'équité renvoie aux notions d'égalité, et d'impartialité (qui sont associées aux normes de justice naturelle).
- [57] Le pouvoir discrétionnaire en équité doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse, et ne peut être utile à habiliter un décideur à élargir l'éventail de la couverture (que je me garde de qualifier) à ce qui, de toute évidence, n'est pas couvert et/ou dépasse les barèmes, ou limites, spécifiquement prévus.
- [58] Il est de longue tradition, tel que stipulé dès 2006 dans l'affaire Giroux et Aubut Construction Inc.:
 - « L'article 116 ci-dessus commande de procéder en deux étapes. Premièrement, examiner la solution du litige sous l'angle des règles de droit et ensuite, si les circonstances le justifient, en fonction de l'équité. »5
- [59] De même les tribunaux de l'ordre judiciaire s'adresse soit au principe de l'équité au Règlement dès l'affaire Desindes⁶ de notre Cour d'appel en 2004 jusqu'à notre Cour suprême à diverses reprises analysant la norme de la raisonnabilité d'une décision, tel que récemment (2019) dans l'affaire Vavilov⁷ que reprend l'Hon. G. Morrison dans l'affaire Groupe Construction Design⁸ dans le cadre d'un pourvoi en contrôle judiciaire d'une décision arbitrale sous l'égide du Règlement qui enseigne :

CCAC MICHEL A. JEANNIOT, CIArb



³ 9264-3212 Québec Inc. c. Moseka 2018 QCCS 5286, paragr. 20 et 24

⁴ Cour supérieure, district judiciaire de Montréal 2016-11-01, jugement rectifié 2016-11-02, 2016 QCCS 5593, juge Marie-Anne Paquette, j.c.s.

⁵ Giroux et Aubut Construction Inc. (O.A.G.B.R.N., 2006-06-09), SOQUIJ AZ-50380479, Me Bernard Lefebvre, GAMM.

⁶ Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes, 2004 CanLII 47872 (QC CA)

⁷ Canada (Ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration) c. Vavilov, 2019 CSC 65

⁸ Construction Design 450 Inc. c. Morissette, 2023 QCCS 3827

- « [118] L'équité peut donc être utilisée afin d'appliquer le Règlement d'une façon à favoriser une partie, notamment le bénéficiaire, et pas l'autre, contrairement à ce que plaide l'Entrepreneur (ndlr : que l'arbitre n'avait pas le droit de faire appel à l'équité).
- [121] L'organisme réglementaire n'a imposé aucune limite statutaire à l'article 116 quant à l'exercice de ce pouvoir, autre que les circonstances doivent le justifier. D'imposer une restriction comme suggère l'Entrepreneur serait à l'encontre non seulement du principe d'équité mais également des objectifs du Règlement, tels qu'ils sont décrits ci-dessus.
- [127] D'abord, l'article 116 est, en ce qui concerne l'arbitre, d'application générale. L'article et donc, l'appel à l'équité s'appliquent à toutes questions qui pourraient lui être soumises en vertu du Règlement pour décision.
- [131] De plus, le texte de l'article 116 ne stipule pas que l'arbitre « peut faire » appel à l'équité. L'organisme réglementaire a choisi les termes « il fait » appel à l'équité, comme il est son devoir de le faire si les circonstances le justifient. En le stipulant ainsi, le Tribunal estime que l'intention était de renforcer l'importance de l'utilisation de l'équité par l'arbitre dans l'exercice de son mandat afin de respecter les objectifs du Règlement (nos soulignés). »
- [60] Considérant que le Tribunal retient la date de transport à destination du Bâtiment de la Décision de l'Administrateur, et conséquemment un retard important dans ce qui était prévu au Contrat, le Tribunal octroie la somme forfaitaire de mille dollars (1 000\$) en équité à la Bénéficiaire payable à la charge de l'Entrepreneur.

CONCLUSIONS

- [61] Vu que la Bénéficiaire ne rencontre pas son fardeau de preuve prévu à l'article 2803 C.c.Q.
- [62] Vu que le remboursement des frais de relogement et de parachèvement n'est pas applicable en vertu du Règlement dans les circonstances particulières de ce dossier.
- [63] Vu que le Règlement, d'ordre public, requiert du Tribunal de faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.
- [64] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter et de maintenir la Décision de l'Administrateur, et je me dois de rejeter la demande de la Bénéficiaire, le tout sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est leur (la Bénéficiaire)

de porter devant les tribunaux de droit commun ses prétentions ainsi que ses droits de rechercher des correctifs et compensations qu'elle peut réclamer, sujets bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.

[65] En vertu de l'article 123 du Règlement, et bien que la Bénéficiaire n'ait obtenu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, je départagerai les frais mais, en utilisant à nouveau à bon escient l'article 116, en condamnant la Bénéficiaire à 25\$ et l'Administrateur pour le reliquat.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire.

ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer le paiement de mille dollars (1000 \$) à la Bénéficiaire, et à toutes fins dans un délai de quinze (15) jours de la réception des présentes, et ORDONNE à défaut, sur simple avis de la Bénéficiaire que ce montant n'est pas reçu dans ce délai, à l'Administrateur de pourvoir au paiement avec réserve et confirmation aux présentes de son droit de subrogation contre l'Entrepreneur pour ce faire.

LE TOUT, avec les frais de l'arbitrage, réduit d'un montant de 25\$, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, à compter d'un délai de grâce de trente (30) jours.

RÉSERVE à la Garantie ses droits à être indemnise par l'Entrepreneur (paragraphe 19 de l'annexe 2 du Règlement) en ces lieux et place, et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 18 juillet 2024

Michel A. Jeanniot, ClArb.