

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Chapitre B-1.1, r. 8)

CANADA

Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossiers Garantie : 151957-7144 et -9957

N° dossiers CCAC : S24-011701, S24-02601, S24-013001,
S24-020501 et S24-020601

Entre

Syndicat de la copropriété Terrasses Godin
Bénéficiaire

ET

Habitations Terrasses Godin Inc.
Entrepreneur

Habitations Terrasses Godin Inc.
Entrepreneur

ET

Syndicat de la copropriété Terrasses Godin
Bénéficiaire

ET **Garantie Construction Résidentielle (GCR)**
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE SUR MOYENS PRÉLIMINAIRES

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour le Bénéficiaire : Véronique Dionne-Boivin

Pour l'Entrepreneur : Amjad Khan

Pour l'Administrateur : M^e Valérie Lessard

Date de l'audience : 12 juin 2024

Date de la sentence : 27 juin 2024

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE:

Syndicat de la copropriété Terrasses Godin
a/s Véronique Dionne-Boivin
5987 Bannantaye
Montréal, Qc. H4H 1H7

ENTREPRENEUR :

Habitations Terrasses Godin Inc.
a/s Amjad Khan
244 Marsh
Pointe-Claire, Qc. H9R 5Y2

ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle
a/s M^e Valérie Lessard
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

Tribunal d'arbitrage

Roland-Yves Gagné
Arbitre/Centre Canadien d'Arbitrage Commercial
Place du Canada
1010 ouest, de la Gauchetière #950
Montréal, Qc. H3B 2N2

Pièces

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Déclaration de copropriété datée du 19 septembre 2018;
- A-2 Avis de fin de travaux des parties communes signé le 7 mai 2020;
- A-3 Rapport d'inspection pré-réception de JPG Architecte effectué par Jean-Philippe Grondines, architecte daté du 1er novembre 2020;
- A-4 Formulaire d'inspection pré-réception daté à la déclaration de l'Entrepreneur du 9 novembre 2020;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-5 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 1er mars 2023, incluant :
 - Décision de l'Administrateur au dossier de réclamation 7144 datée du 16 juin 2022 (voir A-12);
 - Décision supplémentaire de l'Administrateur au dossier de réclamation 7144 datée du 2 novembre 2022 (voir A-13)
- A-6 Lettre de réclamation signée par le Bénéficiaire datée du 16 mars 2023;
- A-7 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 28 mars, incluant:
 - Formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier);

Correspondance(s)



- A-8 Échanges de courriels entre le Bénéficiaire et l'Administrateur datés du 24 avril 2023.
Réf : première facture de Qualinet, incluant;
- Première facture de Qualinet;
 - Preuve de paiement de la facture;
- A-9 Échanges de courriels entre le Bénéficiaire et l'Administrateur datés du 1er mai 2023.
Réf : deuxième facture de Qualinet, incluant :
- Deuxième facture de Qualinet;
 - Preuve de paiement de la facture;
- Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)
- A-10 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-11 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat de copropriété Terrasses Godin;
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-12 En liasse, la décision de l'Administrateur au dossier de réclamation 7144 datée du 16 juin 2022;
- A-13 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur au dossier de réclamation 7144 datée du 2 novembre 2022;
- A-14 En liasse, la décision de l'Administrateur au dossier de réclamation 9957 datée du 17 août 2023 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;
- A-15 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur au dossier de réclamation 7144 datée du 18 décembre 2023 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;
- A-16 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 30 janvier 2024, incluant :
- Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur daté du 29 janvier 2024
 - Décision de l'Administrateur (voir A-14);
 - Décision supplémentaire de l'Administrateur (voir A-15);
 - Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 30 janvier 2024;
 - Code d'arbitrage;
 - Guide de vulgarisation d'arbitrage;
- A-17 Curriculum vitae des conciliateurs.
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-18 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 18 décembre 2023 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;
- A-19 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 1er février 2024, incluant :
- Demande d'arbitrage du Bénéficiaire daté du 17 janvier 2024;
 - Décision de l'Administrateur (voir A-18);
 - Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 1er février 2024;
- A-20 Curriculum vitae du conciliateur ;
- A-21 Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés du 6 juillet 2023. Réf : Points 34 et 35 de la réclamation 7144, incluant :
- Diverses photos démontrant les points;
- A-22 Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés du 6 juillet 2023. Réf : Chronologie du dossier de réclamation 7144, incluant :



- Décision de l'Administrateur datée du 16 juin 2022 (non incluse dans le cahier de pièces);
- Décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 2 novembre 2022 (non incluse dans le cahier de pièces);
- Décision arbitrale datée du 13 avril 2023;
- Divers échanges de courriels entre les parties entre les dates du 12 avril 2023 et du 5 juillet 2023;

A-23 Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés du 6 juillet 2023. Réf : Travaux par Toitures Dussault;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-24 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 5 février 2024 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;

A-25 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 29 février 2024, incluant :

- Demande d'arbitrage du Bénéficiaire daté du 16 février 2024;
- Décision de l'Administrateur (voir A-24);
- Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 29 février 2024

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage – Dossier S24-020501 – Arb. 2047

A-26 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 5 février 2024 ainsi que la preuve d'envoi aux parties;

A-27 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 27 mai 2024, incluant :

- Décision de l'Administrateur (voir A-26);
- Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 27 mai 2024;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage – Dossier S24-020601 – Arb. 2048

A-28 Courriel d'avis de prise en charge des travaux envoyé à l'entrepreneur datée du 6 février 2024, incluant :

- Lettre d'avis de prise en charge des travaux datée du 6 février 2024;

A-29 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 27 mai 2024, incluant :

- Lettre d'avis de prise en charge des travaux datée du 6 février 2024 (voir A-28);
- Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 27 mai 2024;

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

B-1 En liasse, courriels 1er mai 2023, incluant factures des travaux envoyées

B-2 En liasse, courriels du 5 mai 2023 au 16 juin 2023 entre le Bénéficiaire, l'Administrateur et l'Entrepreneur, concernant les factures impayées pour travaux urgents et conservatoires

B-3 En liasse, courriels du 18 décembre et 10 janvier 2024 entre le Bénéficiaire, l'Administrateur et l'Entrepreneur, concernant le remboursement des factures pour travaux urgents et conservatoire

B-4 Rapport d'expertise de Monsieur Jean-Philippe Grondines, Architecte, concernant les points 26, 27, 44, 50, 66

B-5 En liasse, courriels du 19 juin entre le Bénéficiaire, l'Administrateur et l'Entrepreneur, concernant le point 66



- B-6 En liasse, courriel de suivi des travaux envoyé par le Bénéficiaire à l'Administrateur le 23 juin 2023, concernant le point 66 et incluant le document Dossier 7144_Décision 5673_Suivi du SDC
- B-7 En liasse, courriels entre le 25 octobre 2023 et le 24 novembre 2023 entre le Bénéficiaire, l'Administrateur et l'Entrepreneur, concernant les travaux en cours pour les points 34 et 50
- B-8 En liasse, courriels des 20 et 21 décembre 2023 entre le Bénéficiaire, l'Administrateur et l'Entrepreneur, concernant une nouvelle infiltration d'eau (point 50), incluant les photos de l'infiltration
- B-9 En liasse, courriel du 21 mai 2024 envoyé par le Bénéficiaire à l'Administrateur et l'Entrepreneur, concernant une nouvelle infiltration d'eau (point 50), incluant les photos de l'infiltration
- B-10 En liasse, courriel du 24 mai 2024 entre le Bénéficiaire, l'Administrateur et l'Entrepreneur, concernant une nouvelle infiltration d'eau au 979 Godin (point 34), incluant les photos et une vidéo de l'infiltration
- B-11 En liasse, courriel du 29 mai 2024 entre le Bénéficiaire, l'Administrateur et l'Entrepreneur, concernant une nouvelle infiltration d'eau au 5987 Bannantyne (point 50), incluant les photos et une vidéo de l'infiltration
- B-12 En liasse, courriel du 7 juin 2024 entre le Bénéficiaire, l'Administrateur et l'Entrepreneur, concernant une nouvelle infiltration d'eau au 5987 Bannantyne (point 50), incluant les photos de l'infiltration
- B-13 En liasse, courriels du 15 juin 2023 entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, concernant les travaux non-exécutés ou non-satisfaisants à compléter d'ici la fin de l'extension, prévue le 23 juin 2023.
- B-15 Courriels de septembre avec la GCR/Jean-Claude Fillion sur les délais

Introduction	5
Trame factuelle	6
Moyen préliminaire.....	12
Témoignages et plaidoiries	14
Syndicat Bénéficiaire	14
Entrepreneur.....	15
Syndicat Bénéficiaire	17
Administrateur.....	17
Entrepreneur.....	19
Réplique de l'Administrateur.....	19
Entrepreneur sur l'avis de prise en charge du 11 janvier 2024 de la décision du 17 août 2023.....	19
DÉCISION.....	20
Dossier S24-013001 et l'un de ses deux objets : avis du 11 janvier 2024	20
Dossiers S24-013001 en partie : décision du 18 décembre ; S24-020501 : décision du 5 février et S24-020601 avis de prise en charge du 6 février	24
Conclusion	31
FRAIS.....	31
CONCLUSION	31

Introduction

- [1] Le Tribunal est saisi d'un moyen préliminaire en rejet de quatre demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur.
- [2] Au moment d'entendre le moyen préliminaire de l'Administrateur et du Bénéficiaire, le Tribunal d'arbitrage est saisi de six dossiers entre les parties, soit :



- [2.1] deux demandes d'arbitrage par le Bénéficiaire (Dossiers S24-011701-NP (décision de l'Administrateur du 18 décembre 2023, demande reçue par CCAC le 17 janvier 2024, nomination du soussigné comme arbitre le 1^{er} février 2024) et S24-021601-NP (décision de l'Administrateur du 5 février 2024, demande reçue par CCAC le 16 février 2024)) ;
- [2.2] quatre demandes d'arbitrage par l'Entrepreneur qui font l'objet du moyen préliminaire en rejet :
- [2.2.1] S24-013001 - demande d'arbitrage portant sur deux objets – une décision de l'Administrateur du 18 décembre 2023 et un avis de prise en charge du 11 janvier 2024 ;
- [2.2.2] S24-020501 – demande d'arbitrage d'une décision de l'Administrateur du 5 février 2024 ;
- [2.2.3] S24-020601 - demande d'arbitrage d'un avis de prise en charge du 6 février 2024 ;
- [2.2.4] S24-052701 – demande d'arbitrage d'une décision du 15 mars 2024.
- [3] La présente sentence ne vise que les trois premières demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur, soit les dossiers S24-013001, S24-020501 et S24-020601.
- [4] La sentence arbitrale finale sur le moyen préliminaire à l'encontre de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur de la décision de l'Administrateur du 15 mars 2024 fait l'objet d'une sentence arbitrale séparée, dossier S24-052701.

Trame factuelle

- [5] **12 octobre 2021** : dénonciation par le Syndicat Bénéficiaire (Annexe I de la pièce A-12).
- [6] **16 juin 2022** : (pièce A-12) à la suite d'une inspection sur les lieux du 14 décembre 2021, l'Administrateur a rendu une décision en faveur du Bénéficiaire sur 71 points, ajoutant qu'il ne pouvait pas statuer dans l'immédiat sur les points 72 et 73 ;
- [6.1] l'introduction de la décision du 16 juin 2022 se lit ainsi :

AVANT-PROPOS.

L'administrateur informe le lecteur que le délai entre la visite sur place et l'envoi de la décision est le fait que le promoteur, M Amjad Khan, avait mandaté l'entrepreneur Cadrin-Soules, en décembre 2021 pour assister en son nom à la conciliation. À ce moment, Gary Soules s'est engagé par courriel (voir annexe 5) à corriger des déficiences relevées par le rapport d'inspection des parties communes réalisé par l'architecte-inspecteur J-P Grondines (annexe 4) [...]

Le 1er mars 2022, l'administrateur a rencontré par visioconférence M. Khan pour connaître ses intentions. Il appert qu'il retiendra les services d'un nouvel entrepreneur pour s'occuper des déficiences aux parties communes. L'administrateur, à ce moment, soutient que l'échéancier de même que la



portée des travaux élaborés par Cadrin-Soules sont toujours dans l'ordre ce que confirme et accepte M. Khan.

Au moment d'écrire ces lignes, nous sommes informés que peu de travaux sont réalisés en rapport à la quantité prévue ou requise [...]

[7] **13 décembre 2022** : décision rendue¹ par M^e Pierre Brossoit, arbitre au GAJD, qui résume ce qui s'en est suivi :

[2] Le 16 juin 2022, l'Administrateur, par l'intermédiaire du technologue Sylvain Legault, rend une décision (la « Décision ») où 71 des 106 items de la réclamation du Bénéficiaire sont accueillis.

[3] Le même jour, l'Administrateur communique par courriel la Décision à l'Entrepreneur. On ignore toutefois du cahier de pièces de l'Administrateur si la Décision a été envoyée par poste recommandée et, le cas échéant, de la date de réception de la Décision par l'Entrepreneur.

[4] Le 24 août 2022, l'Entrepreneur demande l'arbitrage de la Décision.

[5] L'Administrateur et le Bénéficiaire demandent le rejet de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur au motif qu'elle n'a pas été soumise à un organisme d'arbitrage dans le délai prévu à l'article 35 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le « Règlement »). Qu'en est-il?

MOTIFS DE LA DÉCISION

[6] L'article 35 du Règlement se lit comme suit :

« 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. »

[7] La computation du délai de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de la décision de l'Administrateur prévu à l'article 35 du Règlement est également l'information communiquée aux parties (p. 162/164 de la Décision) qui voudraient se prévaloir du droit de demander l'arbitrage.

[8] À l'audition, l'Administrateur n'a pu faire la preuve de l'envoi de la Décision par poste recommandée à l'Entrepreneur et, le cas échéant, de sa réception par l'Entrepreneur. [...]

[9] Le Tribunal est d'avis que la réception par poste recommandée est l'élément déclencheur de la computation du délai de 30 jours pour demander l'arbitrage et non pas la connaissance présumée (l'envoi par courriel de la Décision) ou avouée que pourrait avoir l'Entrepreneur de la Décision.

¹ *Syndicat de la copropriété Terrasses Godin et Habitations Terrasses Godin et GCR* GAJD 20222308, 13 décembre 2022, M^e Pierre Brossoit, arbitre ; cette décision n'est pas dans Internet (CanLii et Soquij) au moment d'émettre la présente sentence.



[10] La vue du dossier tel que constitué ne permet pas au Tribunal de conclure que la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur a été soumise hors délai. Par conséquent la demande conjointe en irrecevabilité de l'Administrateur et du Bénéficiaire est rejetée, sans qu'il soit nécessaire de statuer sur les autres motifs de contestation de l'Entrepreneur [...]

[13] Sans restreindre ce qui précède, le Tribunal remarque ce qui suit des documents communiqués :

a) Le premier document de Postes Canada semble démontrer la remise par l'Administrateur le 16 juin 2022 de la Décision à Postes Canada pour envoi par poste recommandée à l'Entrepreneur. Ce document ne fait pas preuve de la réception de la Décision par l'Entrepreneur; [...]

c) [...] L'Administrateur doit faire la démonstration de l'envoi de la Décision par poste recommandée, mais également de sa réception par l'Entrepreneur

REJETTE la demande conjointe en irrecevabilité de l'Administrateur et du Bénéficiaire de la demande en arbitrage de l'Entrepreneur

[8] **2 novembre 2022** : (pièce A-13) l'Administrateur rend une décision supplémentaire, accueillant le point 73 – bien qu'antérieure à la décision arbitrale du 13 décembre 2022, cette décision arbitrale n'en fait pas mention.

[9] **12 et 13 avril 2023** : entente entre les parties où l'Entrepreneur se voit accorder un délai de 60 jours pour exécuter les travaux reconnus dans la décision de la GCR du 16 juin 2022, incluant les points portés en arbitrage et ceux qui ne l'étaient pas ;

[9.1] la GCR envoie le courriel suivant le 12 avril 2023 (pièce A-22) à l'arbitre Brossoit saisi de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur :

Bonjour M. l'arbitre,

Tel que convenu, nous rappelons l'entente intervenue ce matin entre l'administrateur GCR, l'entrepreneur et le bénéficiaire.

L'entrepreneur accepte d'exécuter tous les travaux reconnus dans la décision de l'administrateur du 16 juin 2022, incluant les points portés en arbitrage et ceux qui ne l'étaient pas, et se voit accorder un délai de 60 jours pour exécuter les travaux. Il est entendu que dans ce délai, l'entrepreneur devra aller récupérer ses licences RBQ et que le délai de 60 jours ne saurait être prolongé indûment à cause de délais imprévus causés par la récupération des licences appropriées auprès de la RBQ.

En cas de défaut de l'entrepreneur de satisfaire aux exigences précitées, les dispositions applicables du Règlement sur le plan de garantie trouveront application, notamment la prise en charge de travail par GCR, le cas échéant.

[9.2] l'arbitre M^e Pierre Brossoit rend la décision arbitrale suivante² :

² *Syndicat De La Copropriété Terrasses Godin et Habitations Terrasses Godin Inc.*, 2023 CanLII 51846 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/jxnk1>>



LES FAITS

[1] Terrasses Godin inc. (l'« **Entrepreneur** ») a construit un ensemble immobilier de de 12 unités résidentielles et une unité commerciale au coin des rues Bannantyne et Godin à Verdun (l'« **Immeuble** »).

[2] Le 7 mai 2020, l'Entrepreneur transmet au Syndicat de la copropriété Terrasses Godin (le « **Bénéficiaire** ») un *Avis de fin des travaux des parties communes* de l'Immeuble (A-1).

[3] Le 3 septembre 2020, l'architecte Jean-Philippe Grondines, pour le Bénéficiaire, procède à l'inspection pré-réception des parties communes de l'Immeuble.

[4] Le 1^{er} novembre 2020, l'architecte Grondines soumet au Bénéficiaire son rapport d'inspection pré-réception (A-3).

[5] Le 9 novembre 2020, l'architecte Grondines signe le formulaire de réception des parties communes, mais sous réserve des travaux à compléter ou corriger et indiqués à son Rapport d'inspection pré-réception (A-3).

[6] Les 12 et 26 octobre 2021, le Bénéficiaire dénonce par écrit (Formulaire de dénonciation A-4) à l'Entrepreneur une liste d'items à corriger à l'Immeuble.

[7] Le 2 novembre 2021, le Bénéficiaire dépose auprès de l'Administrateur une réclamation (Formulaire de réclamation A-5) en lien avec les malfaçons dénoncées à l'Entrepreneur (A-4).

[8] Le 16 juin 2022, Sylvain Legault, conciliateur pour l'Administrateur, rend une décision (A-6) sur la réclamation du Bénéficiaire.

[9] Le 24 août 2024 (sic!), l'Entrepreneur demande l'arbitrage de la décision (A-6) sans toutefois indiquer les items sur lesquels porte sa demande d'arbitrage.

[10] Le 12 décembre 2022, l'Entrepreneur et l'Administrateur présentent au Tribunal une demande conjointe en irrecevabilité de la demande d'arbitrage à l'Entrepreneur au motif qu'elle n'a pas été soumise dans le délai prévu à l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le « **Règlement** »).

[11] Le 12 décembre 2022, le Tribunal rejette la demande en rejet de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, notamment en raison que le dossier, tel que constitué, ne permet pas au Tribunal de conclure au dépôt hors délai de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

[12] Le 13 mars 2023, l'Entrepreneur confirme par courriel au Tribunal et aux parties que sa demande d'arbitrage porte sur le délai auquel la Décision le contraint à exécuter les travaux et sur les items ci-après énumérés : [...]



[13] Le 5 avril 2023, au jour prévu de l'audition d'arbitrage et avant que ne débute la visite de l'Immeuble pour constater des items de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, les parties avisent le Tribunal qu'une entente de règlement est intervenue qui met fin au dossier, le tout tel qu'il appert de l'échange de courriels joints à la présente décision comme **Annexe 1**.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE du règlement intervenu entre les parties au dossier de l'Administrateur numéro 151957-7144; [...]

[10] **17 août 2023** : (pièce A-14) l'Administrateur rend une décision à la suite d'infiltration d'eau et de travaux urgents et conservatoires ;

[10.1] **11 janvier 2024** : l'Administrateur envoie un avis de prise en charge du remboursement des travaux urgents et conservatoires.

[11] **18 décembre 2023** : l'Administrateur rend une *décision supplémentaire* portant sur les points déjà accordés le 16 juin 2022 et objets, d'une entente et d'une décision arbitrale du 13 avril 2023 ;

[11.1] **17 janvier 2024** : le Syndicat Bénéficiaire produit une demande d'arbitrage de la *décision supplémentaire* du 18 décembre 2023 auprès du Greffe de l'organisme d'arbitrage Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) ;

[11.1.1] **1^{er} février 2024**, le CCAC notifie aux parties et à l'Administrateur la nomination du soussigné comme arbitre, dossier S24-011701 (pièce A-19) ;

[11.2] **29 janvier 2024** : l'Entrepreneur produit une demande d'arbitrage auprès du Greffe du GAJD sur :

[11.2.1] la *décision supplémentaire* du 18 décembre 2023 ;

[11.2.2] l'avis de prise en charge du 11 janvier 2024 cité au sous-paragraphe [10.1] ;

11.2.2.1. **30 janvier 2024** : le GAJD notifie à GCR la réception de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

[12] **5 février 2024** : malgré :

[12.1] la notification du 1^{er} février 2024 par le CCAC qu'une demande d'arbitrage de la *décision supplémentaire* du 18 décembre 2023 a été produite auprès du CCAC le 17 janvier 2024 ;

[12.2] la notification du 30 janvier 2024 par le GAJD que l'Entrepreneur a produit une demande d'arbitrage le 29 janvier 2024 auprès du GAJD ;

l'Administrateur émet une *décision rectifiée* (pièce A-26) qui ne fait pas non plus mention de la *décision supplémentaire* du 18 décembre 2023 et qui se conclut ainsi :

POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :



ACCUEILLE la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 1, 2, 6, 9, 12, 15, 16, 22, 23, 26, 27, 28, 32, 34, 35, 38, 44, 46, 48, 49, 50, 54, 56, 62, 69, 71 et 73.

GCR prend en charge les points : 1, 2, 6, 9, 12, 15, 16, 22, 23, 26, 27, 28, 32, 34, 35, 38, 44, 46, 48, 49, 50, 54, 56, 62, 69, 71 et 73.

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 34 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

REJETTE la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 10, 36.

N'INTERVIENDRA PAS à l'égard des points 3.,5, 13, 58, 60, 64, 66

RECOURS

La décision de l'administrateur a été rendue suivant les dispositions du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait de la décision, peut exercer ses recours autant en médiation qu'en arbitrage [...]

ARBITRAGE :

Dans le cas de l'arbitrage, la demande doit être soumise par la partie requérante, dans les trente (30) jours suivant la réception de la décision de l'administrateur ou, s'il y a médiation, dans les trente (30) jours suivant la réception de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. Dans tous les cas d'arbitrage, la demande doit être soumise directement à l'un des organismes mentionnés sur la page suivante.

- [12.3] **5 février 2024** : l'Entrepreneur envoie par courriel copie de cette décision rectifiée du 5 février au greffier M^e Claude Freeman/GAJD ;
- [12.4] **16 février 2024** : le Bénéficiaire produit auprès du CCAC une demande d'arbitrage (pièce A-25) de cette décision rectifiée du 5 février (dossier S24-021601).
- [13] **6 février 2024** : l'Administrateur envoie un avis de prise en charge à la suite de la décision rectifiée du 5 février 2024 ;
 - [13.1] **6 février 2024** : l'Entrepreneur envoie par courriel copie de cet avis à l'arbitre M^e Pierre Brossoit du GAJD.
- [14] **12 avril 2024** : la procureure de la GCR envoie le courriel suivant à l'arbitre M^e Pierre Brossoit :

Je suis l'avocate attitrée à ce dossier pour la GCR et vos courriels m'ont été remis.

Étant donné qu'entre les mêmes parties, un dossier d'arbitrage a préalablement été ouvert par le bénéficiaire auprès du centre d'arbitrage CCAC (arbitre nommé Me Roland-Yves Gagné), on m'informe qu'il sera nécessaire de transférer ce présent dossier au CCAC pour qu'il soit entendu de façon commune.
- [15] **10 mai 2024** : transfert des demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur du GAJD au CCAC :



- [15.1] M^e Pierre Brossoit et le GAJD font droit à la demande de la GCR et le(s) dossier(s) ouvert(s) par l'Entrepreneur auprès du GAJD a (ont) été transféré(s) au CCAC ;
- [15.2] le Tribunal soussigné a été nommé arbitre, en plus des deux demandes d'arbitrage du Bénéficiaire, des trois demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur transférées au CCAC le 10 mai, soit :
- [15.2.1] la demande du 29 janvier 2024 sur les deux objets : S24-013001 ;
- [15.2.2] la demande par courriel à M^e Claude Freeman greffier du GAJD du 5 février 2024 : S24-020501 ;
- [15.2.3] la demande par courriel à M^e Pierre Brossoit, arbitre, du 6 février 2024 : S24-020601.

Moyen préliminaire

[16] **16 mai 2024** : le Tribunal d'arbitrage soussigné préside une conférence de gestion sur l'ensemble des dossiers cités au cours de laquelle, l'Administrateur annonce qu'il présentera une requête en rejet comme moyen préliminaire et, pour le dossier S24-013001 :

[16.1] **1.** La demande d'arbitrage d'une décision du 18 décembre 2023, produite le 29 janvier 2024, est produite hors le délai de 30 jours par l'article 35 du *Règlement* ;

[16.2] **2.** La demande d'arbitrage de la lettre du 11 janvier 2024 qui vise la prise en charge d'une décision du 17 août 2023 est irrecevable pour deux raisons :

[16.2.1] il s'agit en fait d'une demande d'arbitrage de la décision du 17 août hors le délai de 30 jours prévu à l'article 35 du *Règlement* ;

[16.2.2] la lettre de prise en charge du 11 janvier 2024 n'est pas une décision comme telle pour laquelle, on peut se pourvoir en arbitrage.

[17] **22 mai 2024** : la procureure de l'Administrateur détaille ainsi ses moyens par courriel pour les deux autres dossiers :

[17.1] Décision rectifiée du 5 février 2024 dossier S24-020501 :

[...] - Deuxièmement, le courriel de transmission de l'Entrepreneur au centre d'arbitrage ne comporte aucune mention ou précision. De toute manière, nous vous soumettons que l'Entrepreneur ne pourrait, même si tel était son intention, contester un point au fond. Par exemple à savoir si tel ou tel point est fondé lorsque le conciliateur décide être en présence d'une malfaçon, d'un vice, etc. En effet, puisqu'il aurait dû le faire à l'encontre de la décision initiale du 16 juin 2022 dans les 30 jours à compter du 16 juin 2022. Il était trop tard pour le faire le 5 février 2024.
[...]



- Troisièmement, si l'Entrepreneur a l'intention d'invoquer qu'il conteste la prise en charge, nous nous objectons et faisons valoir le même moyen préliminaire que pour les décisions précédentes, à savoir qu'il n'est pas possible de se pourvoir en arbitrage sur un avis de prise en charge [...]

- Enfin, nous faisons remarquer qu'il est nécessaire que l'Entrepreneur paie la provision pour frais pour cette demande afin qu'il puisse être aller de l'avant dans le processus.

[17.1.1] le Tribunal note qu'en date des présentes, le CCAC a reçu une partie de la provision pour frais de l'Entrepreneur ;

[17.2] Avis de prise en charge du 6 février 2024 dossier S24-020601 :

- Nous soumettons qu'une demande d'arbitrage ne peut être faite par l'Entrepreneur à l'encontre d'un avis de prise en charge et que cette demande est irrecevable. [...]

- Subsidiairement, puisque la recevabilité de cette demande est niée, l'Entrepreneur ne pouvait transmettre une demande directement à l'arbitre comme cela fut effectué, mais bien au Centre d'arbitrage, cette demande serait donc irrecevable et maintenant hors-délai ;

[17.2.1] le Tribunal considère ce dernier élément comme purement académique – le soussigné n'a pas à assigner *proprio motu* les préposés d'un autre organisme d'arbitrage pour connaître leurs procédures à eux, alors que, quoiqu'il en soit, le dossier a été en bout de ligne transféré au greffe du CCAC.

[18] La procureure de l'Administrateur a produit les décisions arbitrales et l'arrêt de la Cour d'appel suivants :

[18.1] *Consortium MR Canada Itée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*³ (Cour d'appel) ;

[18.2] *Les Constructions Gilbert Martel Inc. et Turcotte*⁴, entendue par le soussigné, sur l'obligation pour l'entrepreneur de prouver sa diligence quand il demande la prorogation du délai de 30 jours pour se pourvoir en arbitrage ;

[18.3] *Khoukaz-Gamache et Maison Laprise inc.*⁵, entendue par le soussigné ;

[18.4] *Chenel et Habitations Entourage inc.*⁶ ;

[18.5] *Gestion Titanium Inc. c Tremblay*⁷ :

[5] Cette même décision du 26 juin 2018 a, depuis, « acquis force de chose jugée » puisqu'aucune demande d'arbitrage n'a été formulée / requise (tant des Bénéficiaires que de l'Entrepreneur).

³ 2013 QCCA 1211 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/fzn52>>.

⁴ 2023 CanLII 51828 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre) <<https://canlii.ca/t/jxnjw>>.

⁵ 2020 CanLII 100510 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre) <<https://canlii.ca/t/jc5s8>>.

⁶ 2018 CanLII 128197 (QC OAGBRN) (Carole St-Jean, arbitre), <<https://canlii.ca/t/hwzfw>>

⁷ 2019 CanLII 1475 (QC OAGBRN) (Michel A. Jeannot, arbitre) <<https://canlii.ca/t/hwzft>>



[31] Considérant

[31.5] que l'Entrepreneur a plaidé que la décision de l'Administrateur du 26 juin 2018 était bien fondée tout en omettant de porter en arbitrage le correctif requis (imposé à la décision) préférant tout simplement et très tardivement à un rapport de son expert sans autre précision. ;

[18.6] 9250-4992 *Québec inc. c. Richard Brady et Jill Jeanotte et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*⁸ :

[12] Les faits démontrent que l'Entrepreneur a bien compris les conséquences de la décision du 19 octobre 2015. Il écrira dans son avis d'arbitrage que cette décision n'est pas contestée. [...]

[29] L'Entrepreneur décide toutefois de ne pas référer à l'arbitrage de la décision du 19 octobre 2015. Nous en concluons qu'il en accepte les termes. Dans son courriel E-12 on mentionne expressément que la décision du 19 octobre 2015 n'est pas contestée.

[30] Je considère qu'il s'agit là d'un équivalent à un acquiescement à jugement. [...]

[32] On ne plaide pas l'erreur. À mon avis, quand un entrepreneur écrit qu'il ne conteste pas une décision, il se doit, dans le contexte d'un programme règlementaire et législatif visant à favoriser le règlement rapide des litiges de construction pour les bâtiments neufs entre les entrepreneurs qui sont des professionnels du métier et des consommateurs acheteurs, de bien comprendre les conséquences de ses décisions et je crois, ici, qu'il se dégage très clairement que l'Entrepreneur acceptait la décision. [...]

[36] Ici, il n'y a pas de débat. Le Règlement prévoit que l'Administrateur peut prendre charge des travaux si l'Entrepreneur ne s'est pas conformé à la décision préalablement rendue.

Témoignages et plaidoiries

Syndicat Bénéficiaire

[19] La représentante du Syndicat Bénéficiaire Véronique Dionne-Boivin témoigne de ce qui suit :

[19.1] la décision initiale qui explique tout est celle du 16 juin 2022 ;

[19.2] il y a eu des moyens préliminaires ;

[19.3] les parties se sont rencontrées autour du 5 avril 2023 ;

[19.3.1] Monsieur Khan (l'Entrepreneur) a offert de compléter tous les points de la décision qui n'avaient pas été complétés, on parle de 70 - 75 points ;

[19.4] on a eu une *entente supervisée* par l'arbitre, on a une entente produite le 13 avril 2023 (décision arbitrale citée ci-haut), les détails du règlement sont dans un échange de courriels (pièce A-22) ;

⁸ 10 juin 2016, Soreconi : 151612001, Me André Dugas, arbitre.



[19.5] Monsieur Khan avait un délai de 60 jours pour compléter tous les travaux qui avaient été reconnus le 16 juin 2022 :

Courriel de la GCR à l'arbitre (pièce A-22, page 26/120 du cahier de pièces de l'Administrateur)

Bonjour M. l'arbitre,

Tel que convenu, nous rappelons l'entente intervenue ce matin entre l'administrateur GCR, l'entrepreneur et le bénéficiaire.

L'entrepreneur accepte d'exécuter tous les travaux reconnus dans la décision de l'administrateur du 16 juin 2022, incluant les points portés en arbitrage et ceux qui ne l'étaient pas, et se voit accorder un délai de 60 jours pour exécuter les travaux. Il est entendu que dans ce délai, l'entrepreneur devra aller récupérer ses licences RBQ et que le délai de 60 jours ne saurait être prolongé indûment à cause de délais imprévus causés par la récupération des licences appropriées auprès de la RBQ.

En cas de défaut de l'entrepreneur de satisfaire aux exigences précitées, les dispositions applicables du Règlement sur le plan de garantie trouveront application, notamment la prise en charge de travaux par GCR, le cas échéant.

Entrepreneur

[20] L'Entrepreneur Amjad Khan affirme à l'audience avoir exécuté tous les travaux ;

[20.1] le Tribunal lui demande : pourquoi alors la décision de la GCR du 18 décembre dit qu'on les prend en charge? Monsieur Khan répond :

[20.1.1] en avril 2023, il avait une entente avec l'autre arbitre que les travaux seraient terminés pour le 16 juin ;

[20.1.2] il avait en effet commencé beaucoup de travaux, mais il y avait des choses qui restaient encore à faire, alors qu'il était sur place, tout le monde est mobilisé, on est là, « *je veux vraiment finir ce dossier-là* » ;

[20.1.3] il a demandé à Madame Boivin de lui donner une extension pour compléter les travaux, elle a dit « *non, c'est terminé vous avez eu votre délai vous allez sortir votre stock d'ici* » ;

[20.1.4] il a répondu qu'elle ne pouvait pas lui faire ça, ça avait pris un mois pour aller chercher sa licence après il a commencé les travaux il a eu ses sous-traitants alors que c'est tellement difficile d'avoir de la main-d'œuvre, on est là on va continuer - elle a dit non ;

[20.1.5] finalement après quelques semaines on a réussi à convaincre la GCR à nous accorder un délai pour nous permettre de retourner, mais pas pour les points qu'on avait commencés au mois de juin, il restait des points qu'on n'avait pas touchés encore ;



[20.2] le Tribunal lui demande – vous venez de parler du fond ; quand avez-vous reçu la décision ?

[20.2.1] il répond « j'imagine que je l'ai reçue par courriel le 18 décembre » ;

[20.3] le Tribunal lui demande : qu'est-ce qui fait que ce n'est que le 29 janvier que vous êtes porté en arbitrage ?

[20.3.1] il répond avoir appelé Monsieur Freeman (greffier du GAJD, il a son numéro de cellulaire) vers le 15 janvier, il était à l'extérieur, il a dit « je reviens lundi de l'autre semaine, je vais t'appeler », il a passé le délai de quelques jours mais l'intention était là de faire la demande ;

20.3.1.1. le Tribunal lui a demandé la preuve d'une telle communication verbale - les cellulaires laissent des traces ;

20.3.1.1.1. le soussigné n'a rien reçu à cet effet ;

[20.3.2] il ajoute qu'en juillet (2023), le conciliateur Normand Pitre est venu faire l'inspection, il lui a demandé « voulez-vous me dire quels points que le Syndicat conteste encore? » ;

20.3.2.1. ni le Syndicat, ni Monsieur Pitre n'ont répondu – il lui a posé la question à toutes les semaines, il a appelé Normand Pitre (conciliateur) 10 ou 15 fois, il a envoyé des courriels, puis il a reçu la décision du 18 décembre qu'il (Normand Pitre ou le Syndicat) n'accepte presque rien ;

20.3.2.2. par contre Monsieur Pitre était en discussion avec le Syndicat, il a rendu une décision le 18 décembre mais le Syndicat n'était pas satisfait, donc ils (la GCR ou le Syndicat?) ont fait changer la décision pour celle du 5 février ;

[20.3.3] il ajoute que la décision du 5 février vient chevaucher cette décision [du 18 décembre] ;

20.3.3.1. la demande d'arbitrage du 29 janvier couvre la décision du 5 février qui remplace la décision du 18 décembre.

[21] Les mêmes points qu'il conteste dans la décision du 18 décembre énumérés dans sa demande d'arbitrage du 29 janvier sont les mêmes que ceux dans la décision du 5 février ;

[21.1] le Tribunal a alors déclaré comprendre comment l'Entrepreneur pouvait affirmer que sa demande d'arbitrage du 29 janvier pouvait contenir les points soumis à l'arbitrage d'une décision postérieure, soit du 5 février,



considérant que M^e Lessard lui reproche de ne pas avoir donné les points portés en arbitrage pour la décision du 5 février.

Syndicat Bénéficiaire

- [22] En contre-preuve, Madame Dionne-Boivin dit avoir reçu la décision le 18 décembre mais ils n'ont pas compris grand' chose ;
- [22.1] il y avait des erreurs de mise en page majeurs ;
 - [22.2] il manquait des points ;
 - [22.3] il y avait des contradictions ;
 - [22.4] *on ne comprend pas* ;
 - [22.5] Monsieur Pitre a reconnu qu'il y avait du travail de correction à faire et le 5 février il a rendu une décision avec plus de clarté.
- [23] Le Syndicat Bénéficiaire affirme que ce qu'il veut, c'est que les points accueillis en juin 2022 soient faits et faits de façon satisfaisante ;
- [23.1] l'entente d'avril 2023 était que l'Entrepreneur complète les travaux ;
 - [23.2] ils ont accordé une première extension le 12 juin car on voyait qu'il n'allait pas les compléter pour le 16 juin, il avait jusqu'au 23 juin ;
 - [23.3] puis il a eu d'autres extensions pour d'autres travaux jusqu'en décembre 2023 ;
 - [23.4] eux sont toujours ouverts pour que Monsieur Khan vienne dans le cadre de l'entente avec la GCR mais ils sont épuisés parce que cela fait depuis juin 2022 qu'on essaie que ces points soient réglés ;
 - [23.5] on a aussi été surpris de voir apparaître une nouvelle décision le 18 décembre concernant les mêmes points ;
 - [23.5.1] on est étonné de la multiplication des démarches administratives et le Syndicat était très déçu de la décision incohérente de la GCR, ayant besoin de clarté aussi au niveau de leurs assurances ;
 - [23.6] c'est la continuité depuis 2022, ça a l'air difficile de compléter les 70 points, elle comprend que la GCR a essayé d'encadrer ça par des décisions *mais allez savoir si c'était la bonne méthode*.

Administrateur

- [24] La procureure de la GCR affirme que les mêmes points avaient été reconnus dans une décision du 7 septembre 2022 et cette décision prend en charge ces points.
- [25] Le 7 septembre 2022 a eu un avis de prise en charge.
- [26] Le 18 décembre 2023 nommée *décision supplémentaire* du 16 juin 2022 (A-12), ce sont les mêmes points (à corriger avant le 29 août 2022).



[27] Le Tribunal résume : il y a une décision le 16 juin 2022 – un avis de prise en charge le 7 septembre 2022 – le 18 décembre 2023 on vient refaire une autre décision qui répète ce qu'il y avait le 16 juin 2022 ?

[27.1] la procureure de l'Administrateur répond :

[27.1.1] le conciliateur est revenu voir ce que l'Entrepreneur avait fait comme travaux, s'il était intervenu ou pas intervenu ;

[27.2] le Tribunal lui répond :

[27.2.1] cela n'apparaît pas à la décision – on rend une nouvelle décision alors qu'on avait déjà rendu une décision et on reproche à Monsieur Khan de se pourvoir en arbitrage ;

[27.2.2] la procureure signale que la décision du 18 décembre mentionne en préambule :

Dans le présent dossier l'administrateur a procédé à une visite des lieux, pour vérifier l'état des travaux aux points mentionnés ci-bas. Suite à ces observations, il émet la présente décision [note : à la page 3 de la décision, cette visite des lieux s'est effectuée le 4 juillet 2023]

[28] Quant à la décision du 18 décembre 2023, l'Entrepreneur tente encore une fois de contester la prise en charge, les points en litige sont présents dans la décision initiale du juin 2022.

[29] Il aurait dû contester la décision du 18 décembre 2023 dans les trente jours mais de plus, à titre subsidiaire, il aurait dû contester la décision de juin 2022.

[30] Il avait déjà eu une décision où il avait été question du délai, il ne peut pas ignorer la loi ; quant au fait d'avoir appelé Maître Freeman, il est rarissime qu'il y ait des communications entre greffier et entrepreneur.

[31] Pour envoyer une demande d'arbitrage, ça prend un simple courriel, il est accrédité et doit connaître ses obligations, et aurait dû contester la décision de juin 2022.

[32] Pour le 5 février, on parle d'une décision rectifiée du 18 décembre ce sont les mêmes points que la décision du 18 décembre, elle resoumet les mêmes points, c'est les mêmes points que juin 2022.

[33] Un avis de prise du 6 février 2024 de la décision du 5 février 2024 a été envoyé par courriel de l'Entrepreneur à l'arbitre.

[34] Le 5 février on a envoyé une décision rectifiée qui visait à corriger les erreurs et omissions de la décision du 18 décembre, d'où l'avis de prise en charge le 6 février.

[35] La prise en charge du 6 février ne peut pas être contestée, c'est l'exécution d'une décision.



[36] L'avis de prise en charge n'est pas une décision arbitrabale car une exécution de décision, le libellé du *Règlement* le dit lui-même – l'article 106 dit que ça concerne seulement une réclamation.

Entrepreneur

[37] En réponse à la procureure de l'Administrateur, l'Entrepreneur ajoute, concernant la décision du 5 février qui remplace celle du 18 décembre :

[37.1] alors que M^e Lessard a référé à la décision du 16 juin 2022 – ce n'est pas cela qu'il amène à l'arbitrage, la décision initiale il l'a acceptée, c'est pour cela qu'il a continué à faire les travaux ;

[37.2] il a amené la décision du 5 février en arbitrage car :

[37.2.1] il a fait les travaux qui ne sont pas acceptés par le Syndicat ni par l'Administrateur, c'est ça le but de tout ça, s'ils n'ont pas accepté les travaux, ils auraient dû lui donner un délai ;

37.2.1.1. soit faire une expertise ;

37.2.1.2. soit qu'on se parle, il a appelé le conciliateur Pitre 15 fois minimum pour en discuter.

[38] Le Tribunal lui a demandé : « vous dites : vous avez exécuté tous les travaux correctifs sur tous les points qui sont là » :

[38.1] il répond « oui », sauf il pense qu'il y en a un qu'il n'avait pas encore touché, « on était rendu là mais », il pense que c'est le point 71 crépi de balcon, mais tout le reste « *on a touché toute au complet* ».

Réplique de l'Administrateur

[39] En fait pour la GCR, la décision rectifiée du 5 février est pour rectifier la mise en page [de la décision du 18 décembre], pour eux la décision du 5 février, c'était la précédente qu'il fallait contester.

Entrepreneur sur l'avis de prise en charge du 11 janvier 2024 de la décision du 17 août 2023

[40] Amjad Khan affirme qu'à l'époque [17 août 2023 – décision de l'Administrateur à la suite d'infiltration d'eau et de travaux urgents et conservatoires] il n'avait pas eu l'intention de porter cette décision en arbitrage mais à la lumière des informations qu'il a eues au mois de janvier 2024, il a décidé d'aller en arbitrage ;

[40.1] il a parlé avec un de ses ouvriers qui a travaillé au 5987 qui lui a dit qu'à la suite du dégât d'eau au 5991, ils avaient aussi ouvert le plafond au 5987;

[40.2] à l'époque il avait demandé à la copropriétaire du 5987, pourquoi le plafond est ouvert alors qu'il n'y a pas d'eau, le mur n'est pas endommagé ;



- [40.2.1] elle n'a pas donné de réponse mais plus tard son ouvrier s'est fait dire qu'il n'y avait pas eu de dégât d'eau chez elle, ils avaient ouvert son plafond juste par précaution ;
- [40.3] son problème avec la prise en charge est que le conciliateur Legault a donné l'autorisation de faire les travaux en urgence, sans avoir avisé l'Entrepreneur, le conciliateur avait la responsabilité de limiter les dégâts mais il devait l'aviser.
- [41] Il a su en janvier que cette intervention-là n'était pas bien faite (au 5987), l'intervention de la GCR et des propriétaires n'était pas honnête.
- [42] Au Tribunal qu'il lui demande pourquoi il doit accepter sa demande d'arbitrage pour l'avis de prise en charge du 11 janvier alors qu'il ne s'est pas porté en arbitrage de la décision du 17 août, il répond :
- [42.1] l'avis de prise en charge consiste à demander de l'argent parce qu'ils veulent payer les copropriétaires mais à la lumière des choses qu'il a apprises au mois de janvier, il a décidé d'amener cela en arbitrage et la réclamation est malhonnête.
- [43] Au Tribunal qui lui demande si avant le 29 janvier, il a envoyé des lettres, y a-t-il des échanges de courriels ;
- [43.1] il répond n'avoir su qu'en janvier qu'ils avaient ouvert le plafond juste par curiosité, il n'y a pas eu de dégât d'eau au 5987 ;
- [43.2] il y a eu infiltration d'eau et il y a eu deux factures, l'une n'est pas bonne, celle pour le 5987.

DÉCISION

Dossier S24-013001 et l'un de ses deux objets : avis du 11 janvier 2024

- [44] Puisque l'avis de prise en charge repose sur une autre décision (17 août 2023) que celles à la base des autres dossiers, le Tribunal débute par l'avis de prise en charge du 11 janvier 2024.
- [45] Le moyen préliminaire sur le dossier S24-013001 porte sur les deux objets de la demande d'arbitrage produite le 29 janvier 2024 (pièce A-16) sur deux objets :
- [45.1.1] d'une décision du 18 décembre 2023 (151957-7144), contestant une série de points et « Prise en charge » ; et
- [45.1.2] avis de prise en charge du 11 janvier 2024 (151957-9957) concernant une réclamation du 17 août 2023.
- [46] Le Tribunal accueille le moyen préliminaire quant à l'avis de prise en charge du 11 janvier 2024 à la suite de la décision du 17 août 2023, vu l'omission par l'Entrepreneur de se pourvoir en arbitrage de la décision du 17 août 2023 qui conclut qu'une prise en charge sera effectuée à partir du 15 novembre 2023 sans autre avis ni délai.
- [47] Le 17 août 2023, l'Administrateur a rendu une décision sur deux points, soit :



[47.1] point 1 : les travaux correctifs à être effectués à la suite d'inondation à deux unités ;

[47.1.1] l'Entrepreneur affirme à l'audience avoir effectué les travaux correctifs, ces travaux ne font pas l'objet du différend ; et

[47.2] point 2 : remboursement des travaux urgents et conservatoires ;

À la suite des infiltrations survenues en janvier 2023 aux unités situées aux 5987 et 5991, rue Bannantyne, le syndicat a agi promptement en faisant appel à une compagnie en sinistres, QUALINET, qui a procédé à une décontamination et à l'assèchement des lieux. Le syndicat réclame à l'entrepreneur le remboursement de deux factures, soit une pour l'unité 5987, et l'autre pour l'unité 5991, au coût total de 6 728,67 \$

[47.2.1] c'est ce remboursement que la GCR a pris en charge, ce dont l'Entrepreneur a voulu se pourvoir en arbitrage le 29 janvier 2024.

[48] L'Entrepreneur ne s'est jamais pourvu en arbitrage de la décision du 17 août 2023 qui se concluait ainsi :

CONCLUSION

POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :

ACCUEILLE la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 1 et 2.

ORDONNE à l'entrepreneur de au plus tard d'ici le 14 novembre 2023.régler les points 1 et 2

À noter qu'il s'agit d'un **déla** de rigueur et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, en vertu du paragraphe 6 de l'article 34 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**

[49] L'envoi de l'avis de prise en charge du 11 janvier 2024 n'est nullement une autre décision ou nouvelle décision de l'Administrateur car la prise en charge à partir du 15 novembre est déjà prévue dans la décision du 17 août 2023 qui n'a pas été portée en arbitrage ;

[49.1] alors que l'Entrepreneur est avisé de la prise en charge même si la décision du 17 août 2023 prévoyait que la GCR prenait le dossier en charge à partir du 15 novembre **sans autre avis** ;

[49.2] encore que dans le présent cas, l'avis de prise en charge arrive avec une facture à rembourser.

[50] Comme le rappelle la Cour d'appel en 2020 dans l'arrêt *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du*



*Québec inc.*⁹ le fait de ne pas se pourvoir en arbitrage d'une décision de l'Administrateur « est donc liante » à l'égard de l'Entrepreneur « avec toutes les conséquences juridiques qui s'y rattachent » :

[9] Le Règlement prévoit un mode de résolution des conflits qui oblige l'entrepreneur insatisfait d'une décision de l'Administrateur à soumettre le différend à l'arbitrage : [Article 19...]

[10] En l'espèce, CDH [l'Entrepreneur] a négligé de se prévaloir du seul moyen de résolution des conflits à sa portée en cas de désaccord avec la décision de l'Administrateur. Pourtant, la décision administrative comportait la mise en garde suivante :

« Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait de la décision, peut exercer des recours, soit l'arbitrage ou la médiation. [...]

[...] [13] En somme, CDH a renoncé à soumettre à l'arbitrage le différend qui l'opposait à Q[ualité] H[abitation]. [...]

[14] La décision administrative rendue contre CDH **est donc liante** à son égard avec toutes les conséquences juridiques qui s'y rattachent.

[51] Sa demande d'arbitrage sur l'avis de prise en charge du 11 janvier est produite cinq mois et dix jours après la décision du 17 août 2023.

[52] Le motif de sa demande : il affirme avoir appris seulement en janvier 2024 qu'une copropriétaire aurait dit à un de ses ouvriers que lors de l'infiltration on avait ouvert le plafond d'une unité pour rien (par curiosité) ;

[52.1] avec égards, le Tribunal ne voit pas comment, si cet élément est vrai, il s'agit d'un fait qu'il n'aurait pas pu savoir en août 2023 ;

[52.1.1] alors qu'il était lui-même présent à la visite des lieux par le conciliateur le 30 mai 2023 (d'après la page 3 de la décision du 17 août 2023) ;

[52.1.2] alors que ses ouvriers ont effectué les travaux sur place pour régler le point 1, qui se lit ainsi :

Le syndicat dénonce que des infiltrations d'eau insidieuses se sont produites au cours de la dernière période hivernale aux unités 5987 et 5991.

Depuis que des travaux correctifs ont été effectués à la toiture par l'entrepreneur, aucune autre infiltration n'a été observée par les bénéficiaires, tel que rapporté par le représentant du syndicat Yannick Brosseau.

Par contre, aucuns travaux de ragréage et de finition (isolant, gypse, plâtrage, peinture, etc.) n'ont été effectués par la suite aux endroits affectés aux plafonds.

⁹ SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc., 2020 QCCA 550 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/j6d64>>



L'entrepreneur devra donc compléter les travaux et remettre en état toutes les surfaces atteintes tel qu'avant les infiltrations d'eau.

L'administrateur considère donc que l'infiltration d'eau est maintenant réglée et n'a plus à intervenir pour cet aspect.

Par contre, l'entrepreneur devra compléter les travaux de réfection selon les règles de l'art prévalant dans l'industrie de la construction.

[53] Dans le présent dossier, à sa face même, l'avis de prise en charge du 11 janvier 2024 est en exécution de la même décision rendue le 17 août 2023 pour laquelle il n'y avait pas eu de demande d'arbitrage.

[54] *Qui plus est*, le 18 décembre 2023, avant d'émettre l'avis de prise en charge, le conciliateur Fillion a spécifiquement demandé à l'Entrepreneur s'il s'était pourvu en arbitrage, lui rappelant qu'il avait eu 30 jours pour se pourvoir en arbitrage :

De : C.A. Terrasses Godin <[...]>
 Envoyé : 18 décembre 2023 15:09
 À : Jean-Claude Fillion, Architecte <[...].@garanegcr.com>
 Cc : Amjad Khan <[...]>
 Objet : Suivi du dossier 9957 : point 2

Bonjour M. Fillion,

Nous avons bien reçu l'avis de la GCR en date du 15 novembre dernier indiquant que le délai pour régler le point 2 du dossier 9957, soit le remboursement des frais encourus, était échu. Nous avons également confirmé le 16 novembre, à la demande de la GCR, que le point n'avait pas été réglé.

En date du 18 décembre 2023, soit plus d'un mois après le délai échu, le conseil d'administration du syndicat de copropriété n'a toujours pas été remboursé.

Nous avons compris des dispositions citées dans la décision que la GCR procéderait au remboursement dans les 15 jours suivant l'échéance du 14 novembre.

Nous vous remercions de confirmer que le remboursement sera bien effectué et sommes disponibles pour toute question ou demande de renseignement additionnel.

Cordialement,

Véronique Dionne-Boivin

Administratrice

SDC Terrasses Godin

De : Jean-Claude Fillion, Architecte <[...].@garanegcr.com>

Envoyé : 18 décembre 2023 15:28

À : C.A. Terrasses Godin <[...]>

Cc : Amjad Khan <[...]>; Réclamation GCR <reclamation@garanegcr.com>

Objet : RE: Suivi du dossier 9957 : point 2

Bonjour Mme Dionne-Boivin,

J'espère que vous allez bien.

M. Khan, vous m'avez mentionné dernièrement que vous vouliez en appeler de la décision. Est-ce toujours le cas, est-ce qu'une demande d'arbitrage a officiellement été déposée ? Vous comprenez que le délai pour le faire est



de 30 jours débutant à la réception de la décision. La décision fut émise le 17 août dernier.

Est-ce possible de nous en informer svp, je m'adresse à M. Khan.

Mme Dionne-Boivin, si une telle demande a été déposée par l'entrepreneur général, M. Khan, et ce, dans les délais prescrits, le processus de remboursement sera par conséquent en attente de la décision de l'arbitre.

- [55] Ce n'est donc que le 29 janvier 2024 que l'Entrepreneur a réagi, à la suite d'un avis de prise en charge daté du 11 janvier 2024.
- [56] Quant à la plaidoirie soulevée sur l'obligation alléguée de notifier les décisions de la GCR par poste recommandée, le Tribunal réfère aux paragraphes [42] et suivant de sa sentence rendue le même jour dans le dossier S24-052701 :
- [56.1] l'Entrepreneur est accrédité par la GCR ;
- [56.2] la GCR l'a informé que ses décisions n'étaient plus envoyées par poste recommandée mais par courriel ; et
- [56.3] la GCR a spécifiquement demandé le 18 décembre 2023 à l'Entrepreneur s'il avait porté la décision en arbitrage avant l'envoi de son avis de prise en charge.
- [57] En conclusion, le Tribunal rejette sa demande d'arbitrage ;
- [57.1] le Tribunal considère que les motifs de sa demande d'arbitrage ne permettent pas de proroger son délai de production de sa demande d'arbitrage de la décision du 17 août, alors qu'aucune preuve de diligence dans ce dossier ne justifie une prorogation du délai de 30 jours prévus au *Règlement* (articles 35 et 107).

Dossiers (1) S24-013001 pour la partie décision du 18 décembre ; (2) S24-020501 : décision du 5 février et (3) S24-020601 avis de prise en charge du 6 février

- [58] Le Tribunal rejette le moyen préliminaire sur les trois éléments cités au titre de la présente section et déclare qu'il est saisi des demandes d'arbitrage sur ces trois éléments.
- [59] Le Tribunal en vient à la conclusion qu'il n'y a pas d'appui sur la preuve, le *Règlement* et l'équité d'accueillir ce moyen au stade préliminaire ;
- [59.1] vu que et l'Entrepreneur et le Bénéficiaire se sont pourvus en arbitrage des décisions du 5 février 2024 ;
- [59.2] vu le désordre juridique créé par la GCR elle-même qui procède hors le cadre du *Règlement* mais reproche aux parties d'agir en conséquence de ses propres choix ;
- [59.3] vu, entre autres, l'article 116 du *Règlement*.
- [60] Le 5 février 2024 : malgré :



[60.1] la notification du 1^{er} février 2024 par le CCAC qu'une demande d'arbitrage de la *décision supplémentaire* du 18 décembre 2023 a été produite auprès du CCAC le 17 janvier 2024 ;

[60.2] la notification du 30 janvier 2024 par le GAJD que l'Entrepreneur a produit une demande d'arbitrage le 29 janvier 2024 auprès du GAJD ;

l'Administrateur émet une *décision rectifiée* (pièce A-26) mais conteste le droit de l'Entrepreneur de se porter en arbitrage le 5 février de la décision du 5 février et le 6 février de l'avis de prise en charge du 6 février qui suit une décision du 5 février qui se termine par un avis de recours en arbitrage de 30 jours.

[61] L'Administrateur GCR ne peut pas, ne pas suivre le *Règlement* et demander par la suite au Tribunal le rejet de la demande des parties par simple moyen préliminaire sur la base non pas du fond, mais de la procédure qu'il ne suit pas lui-même.

[62] Pour rappel de la jurisprudence établie depuis près de vingt ans, notre collègue Jean Philippe Ewart, arbitre, résume ainsi la position des tribunaux dans l'affaire *Oigny et 2945-6316 Québec inc. (Construction GL enr.)*¹⁰, qui, bien que rendue en 2024, réfère à des décisions d'avant 2010 ;

[62.1] la décision arbitrale *Brunelle* de 2005 citée dans *Oigny* a été rendue par Alcide Fournier, alors arbitre, ancien président du conseil d'administration et directeur général de la Régie du Bâtiment du Québec¹¹ :

Principe d'absence d'autorité de l'administrateur de modifier, réviser, rectifier ou rétracter ultérieurement sa décision alors soumise à l'arbitrage – Nullité de la décision subséquente.

[40] On retrouve entre autres le principe que l'Administrateur ne peut réviser une décision sur réclamation après que celle-ci soit rendue dans l'affaire *Spooner*[16]¹² de la Cour Supérieure qui s'adresse à une décision arbitrale sous le *Règlement* dans un dossier qui comportait deux décisions de l'administrateur, la 2^e modifiant la 1^{ère}.

[22] Au contraire, l'existence d'une disposition prévoyant que la décision arbitrale est finale et sans appel¹⁶ et l'expertise particulière requise de l'arbitre¹⁷ sont des facteurs qui militent en faveur d'une grande déférence¹⁸. [...] [citations omises]

[30] [...] Une fois sa décision rendue le 2 novembre 2006, laquelle déterminait les correctifs possibles, La Garantie ne pouvait la réviser. Il n'existe en effet au Règlement aucune disposition lui permettant de réviser une décision déjà rendue [24]. Il en découle que la décision du 24 mai 2007, ne pouvait modifier la décision du 2 novembre 2006 en

¹⁰ 2024 CanLII 39531 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/k4g2t>>

¹¹

https://www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/fileadmin/gazette/pdf_encrypte/lois_reglements/2002F/38164.pdf

¹² [16] *Spooner c. Fournier*, 2009 QCCS 1652 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/237qb>>



imposant un correctif différent de ceux que La Garantie avait déjà déterminés. (nos soulignés).

[41] La Cour dans *Spooner* cite en appui à sa note 24 (à son para. 30 ci-dessus) :

« Brunelle entrepreneur inc. c. Leblanc, [2005 CanLII 59103](#), paragr. [38 à 41](#);
Olivier c. Construction André Richard inc., [2007 CanLII 54578](#), paragr. [18 à 20](#);
Spooner c. 9020-8034 Québec Inc. (Entreprises Robert Gagnon), 2006 CanLII 605511. »

[42] À titre d'exemple, la décision *Brunelle* stipule :

« [40] La décision du 24 mai 2005 constitue donc une révision de sa décision du 5 août 2004. Or, l'administrateur de la Garantie n'a pas selon le règlement, le pouvoir de réviser ses décisions.

[41] La décision rendue le 24 mai 2005 concernant le surfaçage du balcon avant et du balcon arrière est donc nulle. » [17]¹³ (nos soulignés).

[43] Dans le cadre d'une longue judiciarisation dans l'affaire *Dubois c Habitations Lemaire* [18]¹⁴ (d'une réclamation initiale de l'Entrepreneur sous le Règlement pour paiement d'un solde reconnu par les parties, à des réclamations subséquentes des bénéficiaires, d'une décision de l'administrateur, d'une demande d'arbitrage des bénéficiaires (2006), d'une homologation par l'entrepreneur de la décision arbitrale (2008), d'une poursuite par les bénéficiaires en Cour Supérieure (de 2008 à 2011)) on retient pour nos fins au jugement de la Cour Supérieure:

« [100] Or, la Loi sur le bâtiment ne confère pas à l'inspecteur-conciliateur de pouvoir de révision ou de révocation de ses propres actes. Le principe de l'autorité de la chose jugée s'applique, par conséquent, en l'espèce. » (nos soulignés).

[44] Les décisions arbitrales sous le Règlement sont principalement du même avis, tels dans l'affaire récente (août 2023) *Desbiens c Maison Laprise* de notre collègue l'Arbitre Me Roland-Yves Gagné qui écrit :

« [309] Comme le soussigné l'a rappelé récemment [ndlr : citant la décision arbitrale *Khoukaz* [19]¹⁵] l'Administrateur « statue » en vertu de l'article 18 du Règlement (c'est le terme employé par l'article), ce

¹³ [17] *Brunelle entrepreneur inc. c. Leblanc*, 2005 CanLII 59103 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/1trt7>> [note du Tribunal soussigné : décision rendue par Alcide Fournier, arbitre, ancien directeur général de la Régie du Bâtiment du Québec]

¹⁴ [18] *Dubois c. Fondations André Lemaire inc.* (Habitations André Lemaire), 2011 QCCS 2339 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/flg59>>

¹⁵ [19] *Khoukaz-Gamache et Maison Laprise inc.*, [2020 CanLII 100510](#) (Me Roland-Yves Gagné, arbitre) <<https://canlii.ca/t/jc5s8>>.



Règlement ne prévoit pas de rétractation *proprio motu*, ni changement de décision [...] »[20]¹⁶

[45] Notre collègue l'Arbitre Me Michel A. Jeanniot est du même avis, tel que cité par Me Roland-Yves Gagné dans *Desbiens* (précitée) :

« [311] Dans l'affaire *Maisons Laprise Inc. c. Hoang Tuan Vu et Raymond Chabot, Administrateur Provisoire Inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.* notre confrère Michel A. Jeanniot écrit :

[21] Cette tentative de rétractation est inopportune. La décision de la conciliatrice est scellée, l'Administrateur a statué et une demande de soumettre le différend à l'arbitrage fut (valablement) formulée;

[22] L'Administrateur, en renversant (changeant) sa décision en cours d'instance et plus précisément en cours d'enquête et audition sur le mérite, n'est pas un droit prévu au Règlement, est un mécanisme difforme à la procédure prévue de mise en œuvre de la garantie (in fine art. 18 du Règlement) et aurait pour effet de possiblement priver les Bénéficiaires ou l'Entrepreneur d'un droit prévu à l'article 19 du Règlement. » [21]¹⁷

[46] En effet, force est de constater que nonobstant une jurisprudence constante depuis plus de 15 ans, l'Administrateur continue dans une direction qui ne peut que résulter en une confusion pour les parties tant bénéficiaire que entrepreneur, et de la coordination subséquente du Tribunal, qui ne peut résulter qu'en une annulation de décisions de modification, rectification ou supplémentaire de l'Administrateur alors qu'une procédure arbitrale relative à sa décision est engagée.

[63] La GCR a émis une *décision supplémentaire* le 18 décembre 2023, pour laquelle le Bénéficiaire s'est pourvu en arbitrage le 17 janvier 2024 et l'Entrepreneur s'est pourvu en arbitrage le 29 janvier 2024 en énonçant les points qu'il soumet en arbitrage (dossier S24-013001 en partie);

[63.1] d'une part, la GCR conteste la tardivité de la demande d'arbitrage du 29 janvier 2024 ;

[63.2] d'autre part ;

[63.2.1] la GCR émet une sentence rectifiée le 5 février 2024 qui remplace la première et qui, en la remplaçant, couvre le défaut allégué de tardivité de l'Entrepreneur puisque ce dernier

¹⁶ [20] *Desbiens et Guertin c Maison Laprise inc.* et GCR [2023 CanLII 102832](https://canlii.ca/t/k106j) (Me Roland-Yves Gagné, arbitre) <<https://canlii.ca/t/k106j>>.

¹⁷ [21] *Maisons Laprise Inc. c. Hoang Tuan Vu et Raymond Chabot, Administrateur Provisoire Inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.* CCAC S15-111701-NP, 25 mai 2016, Me Michel A. Jeanniot, arbitre.



envoi le même jour du 5 février cette décision au greffe d'un organisme d'arbitrage ;

[63.2.2] la GCR émet dès le lendemain 6 février 2024 un avis de prise en charge tout en invoquant que ce n'est pas arbitral ;

63.2.2.1. alors même qu'une demande d'arbitrage a déjà été produite le 5 février 2024 ;

63.2.2.2. alors même qu'à la fin de la sentence du 5 février il est écrit que les parties ont un recours de 30 jours pour se pourvoir en arbitrage ;

[63.2.3] qui plus est, il est donc impossible de conclure, comme le plaide l'Administrateur, qu'il s'agit d'un simple copié collé de la décision du 16 juin 2022 ;

63.2.3.1. l'Entrepreneur affirme à l'audience avoir touché à tous les points de la sentence de juin 2022 et que cette décision du 5 février est une décision sur les travaux correctifs et non simplement sur les points du 16 juin 2022 ;

63.2.3.2. même le Bénéficiaire s'est pourvu en arbitrage de cette de nouvelle décision rectifiée du 5 février sur certains points.

[64] Quant à la plaidoirie de l'Administrateur que la demande d'arbitrage du 5 février ne donne pas les détails de la demande d'arbitrage :

[64.1] de façon particulière, l'Entrepreneur affirme à l'audience que ces points sont déjà donnés à sa demande d'arbitrage du 29 janvier 2024 ;

[64.2] de façon générale, déjà en 2014 dans l'affaire *Frève et Constructions Levasseur Inc.*¹⁸, le Tribunal soussigné écrivait :

[192] Avec égards, le Tribunal d'arbitrage ne peut retenir cet argument.

[193] Le soussigné a répondu sur le banc, et il le réitère ici, que les dispositions du *Règlement* quant à l'avis d'arbitrage n'obligent pas le bénéficiaire à produire un énoncé détaillé comme ce qui est spécifié à l'article 494 ou 496 du *Code de procédure civile*.

[194] Le législateur, en adoptant le *Règlement*, a voulu établir un mécanisme simple de règlement des différends entre le bénéficiaire et l'administrateur, il est de pratique courante pour la gestion des dossiers d'arbitrage tenu en vertu du *Règlement* de déterminer lors des conférences préparatoires les points spécifiques ou les questions à résoudre qui font l'objet du différend à trancher; ici, ces questions ont été fixées lors des nombreuses conférences préparatoires.

[65] Quant à l'avis de prise en charge du 6 février 2024, envoyé le lendemain d'une décision du 5 février qui se conclut par « les parties ont trente jours pour

¹⁸ (CCAC S14-012201-NP et al., 6 octobre 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre) <https://t.soquij.ca/Xc6x7>



demander l'arbitrage », le Tribunal considère que chaque avis de prise en charge doit être considéré selon les faits de chaque dossier :

[65.1] ce n'est pas parce qu'un document émanant de la GCR a pour titre « avis de prise en charge » qu'il faille conclure, automatiquement, que le Tribunal ne peut se saisir d'une demande d'arbitrage à ce sujet ;

[65.1.1] d'une part, dans les cas d'espèce auxquels font référence les décisions arbitrales produites par l'Administrateur, alors que le soussigné n'est pas liée par ces décisions arbitrales car chaque cas est un cas d'espèce :

65.1.1.1. dans la décision *Brady*¹⁹ citée ci-haut (paragraphe [18.6]), la décision de l'administrateur avait acquis force de chose jugée et l'entrepreneur avait écrit qu'il ne contestait pas la décision de l'administrateur, le tout qualifié d'acquiescement à jugement par l'arbitre ;

65.1.1.2. dans la décision *Khoukaz-Gamache et Maison Laprise inc.*²⁰, le soussigné cite la décision *Brady* seulement car elle est produite par l'Administrateur ;

65.1.1.3. dans la décision *Gestion Titanium*²¹ citée ci-haut (paragraphe [18.5]), la décision de l'administrateur avait acquis force de chose jugée et l'entrepreneur avait plaidé que la décision de l'administrateur était bien fondée ;

65.1.1.4. dans la décision *Chenel et Habitations Entourage inc.*²² il était question d'une prolongation de délai contestée par le bénéficiaire ;

[65.1.2] d'autre part, dans le présent dossier :

65.1.2.1. l'avis de prise en charge :

65.1.2.1.1. du 11 janvier 2024, qui est en exécution de la décision du 17 août 2023, dont il a été fait mention ci-haut ;

65.1.2.1.2. est clairement différent de l'avis de prise en charge du 6 février 2024 émis le lendemain d'une décision du 5 février 2024 rectifiant une décision du 18 décembre déjà portée préalablement en arbitrage, décision ;

65.1.2.1.2.1. qui se termine par un avis de possibilité de se pourvoir en arbitrage ;

¹⁹ 10 juin 2016, Soreconi : 151612001, Me André Dugas, arbitre.

²⁰ 2020 CanLII 100510 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre) <<https://canlii.ca/t/jc5s8>>.

²¹ 2019 CanLII 1475 (QC OAGBRN) (Michel A. Jeannot, arbitre) <<https://canlii.ca/t/hwzft>>

²² 2018 CanLII 128197 (QC OAGBRN) (Carole St-Jean, arbitre), <<https://canlii.ca/t/hwzfw>>



65.1.2.1.2.2. qui porte, selon l'Entrepreneur, sur les travaux correctifs après juin 2022 ;

65.1.2.1.2.3. qui est porté en arbitrage autant par l'Entrepreneur que par le Bénéficiaire ;

65.1.2.2. le Tribunal d'arbitrage est lié par les décisions de la Cour d'appel en vertu de la règle du *stare decisis vertical*²³ et :

65.1.2.2.1. avec égards, la plaidoirie de l'Administrateur à l'effet que l'article 106 du *Règlement* donne compétence à l'arbitre seulement sur les *réclamations* et que l'avis de prise en charge du 6 février à la suite de la décision du 5 février 2024 n'est qu'une procédure dont il ne peut se saisir, va à l'encontre de l'arrêt de la Cour d'appel dans l'arrêt *Desindes*²⁴ rendu il y a 20 ans :

[32] En tout respect, je ne peux me rallier à cette conclusion. [...] On ne doit pas confondre la réclamation des intimés avec le différend qui découle de la suite des événements, le cas échéant. [...]

[33] Je conclus de ce qui précède que le différend n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire ou de l'entrepreneur face à la décision prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur, et que ce différend, s'il n'est pas résolu par entente (avec ou sans l'intervention d'un médiateur), le sera par la décision d'un arbitre qui est finale et sans appel et qui lie le bénéficiaire, son ancien entrepreneur et l'administrateur du plan de garantie; enfin, que la décision arbitrale prendra en compte toutes les modalités et respectera toutes les limites et exclusions que prévoit le *Règlement*. ;

²³ *Centre de services scolaire de Montréal (Commission scolaire de Montréal) c. Alliance des professeures et professeurs de Montréal (FAE)* 2021 QCCA 1095, par.44, <<https://canlii.ca/t/jgsth>> qui cite *R. c. Lapointe*, 2021 QCCA 360 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/jdjf0>> : [35] Lorsque la règle du *stare decisis* vertical s'applique et que le tribunal inférieur est en désaccord avec la décision liante du tribunal qui lui est hiérarchiquement supérieur, il peut certes exposer dans ses motifs ce qu'il estime problématique avec le précédent liant, **mais il ne peut refuser de l'appliquer**. (Nos caractères gras)

²⁴ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA), <<https://canlii.ca/t/1jgvr>>



65.1.2.2.2. qui plus est, l'arrêt produit par l'Administrateur de la Cour d'appel dans *Consortium MR Canada Itée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*²⁵ est à l'effet que la procédure d'arbitrage est plus souple et vise à réparer rapidement les vices.

Conclusion

[66] En conclusion :

- [66.1] d'une part, l'Entrepreneur affirme que les décisions du 18 décembre 2023 et rectifiée du 5 février 2024 traitent de ses travaux correctifs après le 16 juin, il aurait touché à 70 des 71 points (sauf le crépi) accordés le 16 juin 2022 ;
- [66.2] d'autre part, les parties n'ont pas à subir les conséquences, au niveau de la procédure, du désordre juridique : seule une audience au fond, en conformité avec le *Règlement*, permettra à tous de faire valoir leurs droits.

FRAIS

[67] L'article 123 du *Règlement* débute ainsi :

123. Les coûts de l'arbitrage sont **partagés à parts égales entre** l'administrateur et l'entrepreneur **lorsque ce dernier est le demandeur.** [...]

[68] Le Tribunal d'arbitrage conclut que les coûts de l'arbitrage seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur car ce dernier est le demandeur, avec²⁶ 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 émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

CONCLUSION

[69] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[69.1] **S24-013001**

[69.1.1] **ACCUEILLE** en partie le moyen préliminaire de l'Administrateur et du Bénéficiaire :

[69.1.2] **Avis de prise en charge du 11 janvier 2024 : REJETTE** la demande d'arbitrage quant à l'avis de prise en charge du 11 janvier 2024 et **MAINTIENT**, à toute fin que de droit, l'avis de prise en charge du 11 janvier 2024 émis par la GCR ;

²⁵ 2013 QCCA 1211 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/fzn52>>.

²⁶ *Garantie Habitation du Québec inc c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Hon. Juge Marie-Anne Paquette, j.c.s.) paragraphes [54] et [61].



- [69.1.3] « **Décision supplémentaire** » du 18 décembre 2024 : **REJETTE** le moyen préliminaire quant à la demande d'arbitrage pour la décision supplémentaire du 18 décembre 2023, **DÉCLARE** recevable en vertu du *Règlement* la demande d'arbitrage le tout, sous toutes réserves de la sentence arbitrale finale à être rendue après l'audition au fond ;
- [69.2] **S24-020501 et S24-020601**
- [69.2.1] **REJETTE** le moyen préliminaire pour ces deux dossiers, **DÉCLARE** recevable en vertu du *Règlement* les demandes d'arbitrage le tout, sous toutes réserves de la sentence arbitrale finale à être rendue après l'audition au fond ;
- [69.3] **RÉITÈRE** l'avis de convocation déjà en possession des parties et de l'Administrateur pour la continuation de la conférence de gestion le 29 juillet 2024 à 13 :00, en vue de l'audition au fond prévue les 28 et 29 août 2024, les parties devant dès maintenant être pro-actives pour préparer et compléter leur dossier ;
- [69.4] **ORDONNE** que les coûts d'arbitrage soient payés à parts égales, moitié par l'Administrateur moitié par l'Entrepreneur, 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 émise par l'organisme d'arbitrage CCAC, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 27 juin 2024



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

